

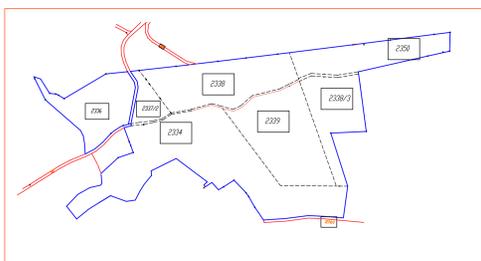
# Bebauungsplan

1:500



## Lageplan - Übersicht Gesamtanwesen

1:5000



### Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB

#### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO: Mischgenutzungsgebiet der Gemeinde Sulzbrunn o.G.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - FH: Max. zulässige Firsthöhe in Meter hier: 85,56 ü. Meereshöhe
  - WH: Max. zulässige Wandhöhe in Meter hier: 84,93 ü. Meereshöhe
  - FF: Fertigfußboden
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
  - o: offene Bauweise
  - o: Baugruppe
  - o: Umgrenzung für Flächen von Garagen und Stellplätzen
- Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spiel**
  - o: Verkehrsleitsystem
  - o: befestigte Fläche
  - o: Kulturelle Zwecken dienende Gebäude
  - o: Mispel
- Flächen für Fahrzeuge**
  - o: Umgrenzung für Flächen von Garagen
  - o: Parkplatz, ruhender Verkehr
  - o: öffentliche Verkehrsfläche
  - o: Wohnmobil-Stellplatz
  - o: private Einparkungsebene
- Flächen für Versorgungsanlagen**
  - o: Elektrizität
  - o: Abwasser
  - o: Entwässerung
- Grünflächen**
  - o: Camping
  - o: private Grünflächen
- Wasserflächen**
  - o: Fläche für Gewässer/Fließgewässer
  - o: Umgrenzung für Flächen von Garagen und Stellplätzen
  - o: Ständendes Wasser
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**
  - o: Flächen für Wald
- Fläche für Geotop**
  - o: Grünfläche
  - o: Kleingarten
  - o: Freizeitanlage
  - o: Geotop „Jodquelle“

- Sonstige Planzeichen**
  - o: Spaltstein
  - o: Wohnen für
  - o: Gewerbe Grundstück
  - o: Gewerbe Grundstück
  - o: Zehner
  - o: Selbstbau
  - o: KD: Kegelbach
  - o: TD: Torrendach
  - o: PD: Pultdach
  - o: Fläche für den Gartenbau
  - o: Geltungsbereich

- Denkmalschutz**
  - o: Baudenkmal

### Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gemeinschaft Sulzbrunn" gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... anlässlich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Die Marktgemeinde Sulzberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnung "Gemeinschaft Sulzbrunn" gemäß § 12 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- ..... Sulzberg, den .....
- (Marktgemeinde Sulzberg)
1. Bürgermeister Gerhard Frey
- Ausfertigung
- Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung "Gemeinschaft Sulzbrunn" gem. § 12 BauGB, bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazugehörigen grafischen Bauvorschriften (S. 1-31), und der Zeichnung in der Fassung vom ..... dem Gemeindevorstand des ..... zugrunde lag und dessen entspricht.
- ..... Sulzberg, den .....
- (Marktgemeinde Sulzberg)
1. Bürgermeister Gerhard Frey

LEGENDE	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Zulässige Dachformen Zulässig, Subtilfisch Kegelbach, Pultdach	zulässige Hausstypen
maximale zulässige Firsthöhe	maximale zulässige Wandhöhe
SO	II
ZD, SD	o
KD, PD	
FH	WH
85,56	84,93

**IB Häbler**

DIPL.-ING. BAUWESEN (TU) DIPL.-ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL. 08376 9760741 mobil 0177312413

PROJEKT: Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338/1  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR: Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
und Erschließungsplan

DAT. 18.11.2021

MASSSTAB 1:500 DINA-0

PLAN Nr. B

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N1-N16

# Bebauungsplan Sulzbrunn 2021

Gemeinschaft Sulzbrunn – Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
IB Andreas Häbler | Sulzbrunn 2 | 87477 Sulzberg  
18.11.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Kleingewerbe“</b> .....	<b>4</b>
1.1. Präambel .....	4
1.1.1. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.1.2. Bestandteile der Satzung .....	4
1.2. Rechtsgrundlagen .....	5
1.3. Ausgefertigt .....	6
1.4. In-Kraft-Treten .....	6
<b>2. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
2.1. Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	9
2.4. Verkehrsflächen .....	9
2.5. Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung .....	9
2.6. Garagen/Carports/Stellplätze/Nebenanlagen .....	10
2.7. Grünordnerische Festsetzungen/Artenschutz .....	10
2.8. Forstwirtschaftliche / denkmalschützerische Festsetzungen .....	11
2.9. Geotopschutz .....	11
2.10. Ordnungswidrigkeiten .....	12
<b>3. Hinweise</b> .....	<b>12</b>
3.1. Bodenbeschaffenheit .....	12
3.2. Niederschlagswasserbeseitigung .....	12
3.3. Artenschutz .....	13
3.4. Denkmalschutz .....	14
3.5. Bodenschutz .....	14
3.6. Schutz des Landschaftsbildes .....	14
3.7. Forstwirtschaftliche Belange .....	15
3.8. Anbindegebot .....	15
3.9. Plangenaugigkeit .....	15
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Lage und Abgrenzung des Plangebiets</b> .....	<b>18</b>
<b>7. Planungsrechtliche Situation/Festsetzungskonzept</b> .....	<b>18</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	18
7.2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	19
7.3. Dachgestaltung .....	19
7.4. Verkehrstechnische Erschließung .....	19
7.5. Strom- und Energieversorgung .....	19

7.6.	Medientechnische Erschließung.....	20
7.7.	Trinkwasser.....	20
7.8.	Abwasser und Schmutzwasser .....	20
7.9.	Brandschutz .....	20
<b>8.</b>	<b>Nutzung der Gebäude .....</b>	<b>21</b>
8.1.	H 1, Römerhaus .....	21
8.2.	H 2, Haupthaus, Seminarhaus .....	22
8.3.	H 3, Pavillon.....	23
8.4.	H 4, Haus Nebenan.....	24
8.5.	H 4.a, Haus im Hof/ Alte Verwaltung .....	25
8.6.	H 5, Alte Wäscherei .....	26
8.7.	H 6, Haus am Hang.....	27
8.8.	H 7, Lug in's Land.....	28
8.9.	H 8, Liegehalle .....	29
8.10.	Weitere Gebäude .....	30
8.11.	Notwendige Stellplätze.....	30
<b>8</b>	<b>Bilddokumentation.....</b>	<b>31</b>

# **1. Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Kleingewerbe“**

## **1.1. Präambel**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Marktgemeinde Sulzberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Kleingewerbe“ nach §§ 10, 12 BauGB und Art. 6 BayBO in öffentlicher Sitzung am ...18.11.2021... als Satzung beschlossen.

### **1.1.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Kleingewerbe“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2334 Teilfläche, 2336, 2337/2, 2338 Teilfläche, 2338/3 Teilfläche, 2339 Teilfläche und 2353 Teilfläche Gemarkung Sulzberg und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 18.11.2021

### **1.1.2. Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Kleingewerbe“ besteht aus der Satzung und der Planzeichnung in der Fassung vom 18.11.2021. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu werden.

## 1.2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.21 (BGBl. I S. 3908)
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1U) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIMSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
- **Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)** vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist

### 1.3. Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ mit der Zweckbindung Wohnen/Kleingewerbe, bestehend aus der aus der Satzung und der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom 18.11.2021 sowie dem Umweltbericht in der Fassung vom 27.10.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Sulzberg, den 15.06.2022



Gerhard Frey  
1. Bürgermeister

### 1.4. In-Kraft-Treten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ...16.06.2022... tritt der Bebauungsplan „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Sulzberg, den 17.06.2022



Gerhard Frey  
Bürgermeister

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das in der Planzeichnung als SO bezeichnete Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG / Wohnen / Kleingewerbe“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient überwiegend dem Wohnen. Daneben ist die Unterbringung kleinerer Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Gleiches gilt für Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sowie für Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Einzelhandel wird nicht zugelassen.

(3) Zulässig sind

1. die in den Vorhabenplänen  
für das Haus Nr. 1 in den Plänen N 1.1 bis 1.4,  
für das Haus Nr. 2 in den Plänen N 2.1 bis 2.6 und 2.8,  
für das Haus Nr. 3 in den Plänen N 3.1 bis 3.3,  
für das Haus Nr. 4 in den Plänen N 4.1 bis 4.5,  
für das Haus Nr. 4 a in den Plänen N 4a.1 bis 4a.4,  
für das Haus Nr. 5 in den Plänen N 5.1 bis 5.3,  
für das Haus Nr. 6 in den Plänen N 6.1 bis 6.6,  
für das Haus Nr. 7 in den Plänen N 7.1 bis 7.6 und 7.7,  
für das Haus Nr. 8 in den Plänen N 8.1 bis 8.2,  
für das Haus Nr. 8 a in den Plänen N 8a.1 bis 8a.4,  
für das Haus Nr. 9 in den Plänen N 9,  
für das Haus Nr. 10 in den Plänen N 10.1 bis 10.2,  
für das Haus Nr. 11 in den Plänen N 11.1,  
für das Haus Nr. 12 in den Plänen N 12.1 bis 12.2,

für das Haus Nr. 13 in den Plänen N 13.1,  
für das Haus Nr. 14 in den Plänen N 14.1,  
für das Haus Nr. 15 in den Plänen N 15.1 und E 2 bis E 3,  
für das Haus Nr. 16 in den Plänen N 16

einzelnen aufgeführten Nutzungen.

2. ein Wohnmobilstellplatz für maximal 7 Wohnmobile westlich der Gemeindeverbindungsstraße
3. ein Zeltplatz östlich der Gemeindeverbindungsstraße Sulzbrunn
4. Garagen, Carport, Stellplätze
5. ein von den Bewohnern/Gästen benutzter Minigolfplatz

(4) Abweichend von Absatz 3 Nr. 1 können in den Gebäuden 1 bis 4, 4a, 5 bis 8 und 10 ausnahmsweise auch andere, als in den Vorhabenplänen dargestellt kleinere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, wenn sie gebietsverträglich sind, keinen erhöhten Fahrverkehr erwarten lassen und die Gewerbebetriebe von Bewohnern der Gemeinschaft Sulzbrunn eG geführt werden. Die Ausnahme von Satz 1 gilt auch für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung (maximale Wandhöhe/Firsthöhe,) ist für jedes Gebäude in der Zeichnung (Typenschablone festgesetzt. Die in den Typenschablonen maximal zulässigen Wand-/Firsthöhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden.
- (2) Die max. Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).
- (3) Die max. Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Dachfirstes.

### **2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Bebauungsplanzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 8 BayBO ausnahmsweise zulässig.
- (3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet das Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO Anwendung.

### **2.4. Verkehrsflächen**

- (1) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

### **2.5. Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung**

- (1) Die Dachform (SD für Satteldach, ZD für Zeltdach, PD für Pultdach, KG für Kegeldach, TD für Tonnendach ist für jedes einzelne Gebäude in der Planzeichnung (Typenschablone) festgesetzt.
- (2) Die für die einzelnen Gebäude minimal bis maximal zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Planzeichnung (Typenschablone).
- (3) Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden sowie bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen mit min. 0 m, max. 1,30 m auszuführen.
- (4) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich roten Tönen zulässig; als Dacheindeckung bei Pultdächern und Sonderformen Edelstahl.

(5) Für das gesamte Plangebiet gilt: mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- Blendfreie Blecheindeckungen
- Glas

## **2.6. Garagen/Carports/Stellplätze/Nebenanlagen**

(1) Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (blau) und /oder innerhalb der hierfür mit Planzeichen 15.3 der PlanZV speziell festgesetzten Umgrenzung (rote Baugrenze) zulässig. Für den Nachweis der Stellplätze ist die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV in der Fassung 30.11.1993; zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 im GvBl S 694) aus Bayern anzuwenden.

(2) Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen. Gleiches gilt für die privaten Wege sowie für die Zufahrten zu den Garagen/Carports und für den Wohnmobilstellplatz.

(3) Der Wohnmobilstellplatz ist nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

(4) Der Zeltplatz ist nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

## **2.7. Grünordnerische Festsetzungen/Artenschutz**

Der alte Baumbestand und die Gehölzgruppen sind baurechtlich gesichert.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt folgende Bäume und Gehölzgruppen zu pflanzen, zu erhalten, gegebenenfalls artengleich nachzupflanzen oder gleichwertig zu ersetzen:

23 Stück      Großbäume

14 Stück      Kleinbäume bzw. Obstbaumhochstämme als Baumreihe einschließlich der Ausgleichspflanzung

6 Stück	Gehölzgruppen im Gelände mit gesamt 1.000 m <sup>2</sup>
5 m	Eingrünungsbreite aus Bäumen und Sträuchern für Park- und Stellplatzflächen gemäß Plandarstellung

Die Anzahl der Bäume und die Flächengröße der Gehölze werden festgesetzt, der genaue Standort ist variabel. Grundsätzlich ist jedoch eine Durchgrünung des Gesamtareals anzustreben.

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für den Ersatzbau des Gebäudes Nr. 8 und dem Neubau des Gebäudes Nr. 16.

## **2.8. Forstwirtschaftliche / Denkmalschützerische Festsetzungen**

Ersatzbauten und Neubauten sind erst zulässig, wenn eine Abstimmung mit dem Forstamt bzw. der Denkmalschutzbehörde analog in Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt ist.

## **2.9. Geotopschutz**

Im Planungsbereich befindet sich ein Geotop südlich des Gebäude 8 und des geplanten Gebäudes 16.

Im Bebauungsplan ist die Quellfläche gekennzeichnet. Es wird festgesetzt, dass geplante Baumaßnahmen in diesem Bereich, wie z. B. die Erweiterung des Informationszentrums, sowie in dem angrenzenden Umfeld, insbesondere oberhalb der Quelle, geologisch und hydrologisch im Voraus fachkundig und genau zu untersuchen sind. Hierzu ist das Bayerische Landesamt für Umwelt analog in Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor einer baulichen Aktivität einzubinden.

## **2.10. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandlung kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden.

## **3. Hinweise**

### **3.1. Bodenbeschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

### **3.2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV angeschlossen werden. Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten.

Ist eine flächige Versickerung auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so kann in Ausnahmefällen eine Kombination von Rigolen und Sickerschächten bzw. eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden.

Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an den Regenwasserkanal sind hierbei zu prüfen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

### **3.3. Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für den Ersatzbau des Gebäudes Nr. 8 und dem Neubau des Gebäudes Nr. 16.

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Gehölzfällungen zwischen 1. März bis 30. September)

Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer als 20 cm sind die Belange des Fledermausschutzes ganzjährig zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei allen Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Dachgeschoss oder an der Fassade eines Gebäudes im

Voraus ein Fledermausgutachten von einer fledermauskundigen Fachkraft zu erstellen ist.

### **3.4. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-7-8328-0032 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in Ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sollten auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Es ist kein Eingriff in den Boden geplant. Beim Ersatzbau des Gebäudes Nr. 8 und beim Neubau der Gebäude Nr. 16, dem Hackschnitzellager und dem Blockheizkraftwerk ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **3.5. Bodenschutz**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der Waldbestand vollumfänglich, d. h. qualitativ und quantitativ, zu erhalten ist. Eingriffe, insbesondere größere Rodungen, sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

### **3.6. Forstwirtschaftliche Belange**

Bei Änderung und Neubauten für die Wohnnutzung bzw. erlaubte gewerbliche Nutzung ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. einer Freistellungserklärung zur Abstimmung der forstwirtschaftlichen Belange das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hinzuzuziehen. Die baulichen Maßnahmen sind im Einzelfall zu

begutachten, ob die Abstände zu den angrenzenden Wäldern reichen und ob auch durch entsprechende gestalterische Maßnahmen, insbesondere am Südrand des Geltungsbereichs, bestehende Risiken entschärft werden können.

Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei der Gemeinschaft Sulzbrunn eG.

### **3.7. Anbindegebot**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt der Markt Sulzberg eine vorhandene Splittersiedlung bauplanungsrechtlich durch eine Bauleitplanung zu ordnen. Bei dem 'Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt' handelt es sich seinem Charakter nach um ein Wohngebiet mit kulturellen und sozialen Nutzungen. Mit dieser Planung ist auch keine Ausweitung des Planungsgebietes vorgesehen. Mit dem Bauungsplan „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ soll lediglich der Bestand für Wohnen und nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe planungsrechtlich gesichert werden.

### **3.8. Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Marktes Sulzberg erstellt.

Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können.

Dafür kann seitens des Marktes Sulzberg und des Planungsbüros IB Andreas Häbler keine Gewähr übernommen werden.

# Begründung

## 4. Umweltbericht

Siehe separater Textteil

## 5. Ziel und Zweck der Planung

Ab 1850 ist das Jodbad Sulzbrunn als Heilbad genutzt worden. Nachdem dieses Heilbad immer besser genutzt wurde, ist im Jahr 1872 ein Patientenhaus errichtet worden. Ab 1890 wurde das Jodbad Sulzbrunn als Kurbad genutzt und sogar eine eigene Haltestelle der Bahnlinie geschaffen.

Die Gebäude Sulzbrunn 1-8 im Ortsteil Sulzbrunn der Marktgemeinde Sulzberg wurden teilweise bereits vor dem 2. Weltkrieg gebaut. Das Jodbad Sulzbrunn hat seitdem verschiedene Nutzungen erfahren.

In den Jahren 1940-41 wurde Jodbad Sulzbrunn als Aussiedlerheim/Durchgangslager für Menschen aus dem Banat (Bukowina) bis zur Weiterverlegung genutzt.

Ab 1942-43 wurden dort evakuierte alte Menschen untergebracht und die Einrichtung bis Frühjahr 1953 als Altersheim der St. Georgs-Stiftung, Augsburg genutzt.

Anschließend wurden die Gebäude und das Gelände durch den Landkreis Kempten erworben, der dort seit 1953 ein Sanatorium für TBC-Erkrankte betrieb.

Im Jahre 1959 wurde das Gelände mit den Gebäuden vom Diakonieverband Hensoltshöhe aus Gunzenhausen erworben.

Ab diesem Zeitpunkt wurden die freiwerdenden Räumlichkeiten in Sulzbrunn durch die Diakonie umgenutzt und teilweise umgebaut um hier ein Fachkrankenhaus für Suchtkranke zu etablieren. In der „Heilstätte Römerhaus Jodbad Sulzbrunn“ waren ca. 46 Therapieplätze vorhanden. Die Betreuung der Patienten wurde durch 5 Pflegekräfte/Ärzte sichergestellt. Eine Therapie für einen Patienten dauerte ca. 4 Monate. Die Therapieplätze mussten dann im Laufe der Jahre aufgrund steigender Anforderungen der Fachbehörden an die Räumlichkeiten und die therapeutische

Betreuung reduziert werden, so dass die Rentabilität nicht mehr gegeben war.

Die Diakonie Hensoltshöhe als Betreiber der Suchtklinik hat diese Nutzung aus diesem Grund zum 1. April 2014 eingestellt und das gesamte Gelände im September 2015 an die Gemeinschaft Sulzbrunn eG verkauft.

Diese will dort ein gemeinschaftlich verwaltetes Mehrgenerationen-Projekt verwirklichen. Für die bestehenden Häuser wurden Vorhabenpläne entwickelt. Die Vorhabenpläne sind in Ziffer 2.1 Abs.3 der Festsetzungen zum Bebauungsplan festgeschrieben worden. Es werden hierbei Zimmer und Wohnungen in unterschiedlicher Größe in den verschiedenen Häusern zur Verfügung gestellt, damit für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Gemeinschaft Sulzbrunn eG Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

Mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der bauliche Bestand der neuen Nutzung angepasst und diese neue Nutzung langfristig bau- und planungsrechtlich abgesichert werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Sulzberg entsprechend anzupassen. Da bis auf das Hackschnitzellager, das geplante Blockheizkraftwerk mit Hackschnitzelheizung, der geplante Ersatzbau des Hauses Nr. 8 sowie das neue Gebäude zur Information über die Jodbadquelle bereits alle Gebäude vorhanden sind, handelt es sich hier um eine sinnvolle Nachnutzung der leerstehenden Gebäude des ehemaligen Fachkrankenhauses für Suchtkrankheiten.

Der Bebauungsplan wurde daher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenhaus der Gemeinschaft Sulzbrunn eG für die Wohnnutzung und Kleingewerbe zugelassen. Einzelhandel ist nicht zugelassen.

Nach Abschluss des Bauleitverfahrens „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG / Wohnen / Kleingewerbe“ sind für die einzelnen Nutzungsänderungen in den bestehenden Häusern Baugenehmigungen einzureichen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Brandschutz zu prüfen.

## **6. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das beplante Gebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebiets und umfasst die Flurnummern 2334, 2336 Teilfläche, 2337/2, 2338 Teilfläche, 2338/3 Teilfläche, 2339 Teilfläche und 2353 Teilfläche Gemarkung Sulzberg.

Die zu überplanende Fläche beträgt rund 3,3 ha und liegt an einem Nordhang.

Im Westen des Plangebiets liegt ca. 350 m entfernt der Weiler Unter'm Buch, im Norden grenzt es an Waldgebiete, die sich zur Autobahn A7 hinziehen.

Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen und kleine Waldgebiete an, die sich zum Teil im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

## **7. Planungsrechtliche Situation/Festsetzungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich und wurde seit etwa 1850 durchgehend baulich genutzt.

Die Nutzung wurde durch Baugenehmigungen für die einzelnen Gebäude festgelegt und ist im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche ausgewiesen.

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Das überplante Gebiet wurde als Sondergebiet gem. § 11 der BauNVO festgelegt mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ festgesetzt. Es soll hier Wohnen und die Unterbringung kleinerer Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören ohne Einzelhandel zulässig sein. Des Weiteren sollen Räume für die Ausübung von freien Berufen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 13 BauNVO zulässig sein.

Der Markt Sulzberg verfolgt mit dieser Festsetzung das Ziel, dass die bestehenden Gebäude einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Die Vorhabenfläche beinhaltet auch Wohnmobil- und Zeltplätze. Diese sind ausschließlich zur Nutzung durch Besucher der Gemeinschaft Sulzbrunn vorgesehen

und nicht für eine eigenständige gewerbliche Nutzung.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für jedes einzelne Gebäude die zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der bestehende Gebäudebestand gesichert werden aber auch vermieden werden, dass eine nicht erwünschte Höhenentwicklung der Gebäude möglich wird.

Im Plangebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung der Baugrenzen begrenzt um den Bestand zu sichern und keine unerwünschte Vergrößerung der Gebäude zu ermöglichen.

## **7.3. Dachgestaltung**

Es wurden die Dachformen des Bestandes aufgenommen und in der Typenschablone der Planzeichnung festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Bestand gesichert und sichergestellt, dass sich keine unerwünschten Dachformen für die einzelnen Bestandsgebäude entwickeln.

## **7.4. Verkehrstechnische Erschließung**

Das Planungsgebiet ist von der Staatstraße 2520 über eine beschilderte Abzweigung (rund 500 Meter) zu erreichen.

Des Weiteren führt eine Gemeindestraße vom Planungsgebiet über Unter'm Buch in den Ort Sulzberg. Diese ist für Begegnungsverkehr teilweise nicht geeignet.

## **7.5. Strom- und Energieversorgung**

Das Planungsgebiet ist an das Versorgungsnetz der Allgäuer Überlandwerke angeschlossen.

## **7.6. Medientechnische Erschließung**

Das Planungsgebiet ist an das Versorgungsnetz der Deutschen Telekom (Kupferkabel) angeschlossen. Der Anschluss an das Glasfasernetz ist geplant.

## **7.7. Trinkwasser**

Das Planungsgebiet ist an das Versorgungsnetz der Gemeinde Sulzberg angeschlossen.

## **7.8. Abwasser und Schmutzwasser**

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle erfasst und in einer eigenen Kläranlage gereinigt.

Es handelt sich dabei um eine mechanisch-biologische Kläranlage, die auf eine BSB5-Fracht (roh) von 4,8 kg/d ausgelegt ist. Das entspricht 80 EW. Für die Anlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis des LRA Oberallgäu vom 25.07.2019 vor, die bis 31.1.2040 gültig ist. (Az: SG 23-641/7-0325/99; A-2306). Sollten sich die Grundlagen der wasserrechtlichen Erlaubnis ändern, ist der Betreiber verpflichtet, eine Änderung des Bescheides zu beantragen.

Die Anlage entwässert über einen Bach, der dem Staatsforstbetrieb untersteht. Ein entsprechender Nutzungsvertrag liegt vor. Dachwasser wird ebenfalls an den Vorfluter abgegeben.

Über die Kläranlage werden auch die Abwässer der Anwesen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1280 (Birkenhof) gereinigt. Eine entsprechende Reallast ist im Kaufvertrag festgelegt.

## **7.9. Brandschutz**

Der Brandschutz der bestehenden Gebäude wird durch die Nutzungsänderung auf aktuellen Stand in Bezug auf die jeweiligen Anforderungen angepasst, mit Rücksicht auf den gewährbaren Bestandsschutz.

Neubauten und Ergänzungen unterliegen den gesetzlichen Vorschriften.

## 8. Nutzung der Gebäude

### 8.1. H 1, Römerhaus



- HFF EG = 842,47 ü. NN
- WH = 849.93 ü. NN
- FH = 855,58 ü. NN
- Ziegel Innen- und Außenwände
- Die Decken sind Holzbalkenkonstruktionen
- Das Haus ist nach Nord teilunterkellert
- Das Satteldach ist im Ziegel gedeckt
- Aufbauten sind zwei langgestreckte Gauben
- Die Abmessungen betragen L\*B\*H = ca. 18,65 m \* 14,19 m \* 13,11m
- Die messbare Grundfläche ist 625 m<sup>2</sup>, siehe Pläne N1-1 und N1-2
- Es sind 14 Stellplätze erforderlich

## 8.2. H 2, Haupthaus, Seminarhaus



- HFF EG = 849,46 ü. NN
- WH = 853,48 ü. NN
- FH = 859,47 ü. NN
- Das Gebäude ist massiv gebaut
- Das Gebäude besteht aus Stahlbeton, Ziegel und leichten, nichttragenden Trennwänden
- Der Grundriss ist L-förmig
- Das Satteldach ist ziegelgedeckt
- Aufbauten sind kleine bis mittlere Gauben
- Die Abmessungen betragen L\*B\*H = 38,69 m \*12,99 m \* 16.40 m (dabei ist die Höhe OKFF 2. EG – OK First bis zu 30,46 m \*12,93 m \*16,40 m)
- Die mittelbare Fläche ist 1807 m<sup>2</sup>, siehe Pläne N2-1 bis N2-4
- Es sind 38 Stellplätze erforderlich

### 8.3. H 3, Pavillon



- HFF EG = 849,45 ü. NN
- WH = 853,75 ü. NN
- FH = 856,90 ü. NN
- Nach der GaStellV gemäß Anlage 4.2 als multifunktionaler Raum eingeordnet, mit ca. 60 Sitzplätzen
- Das Herzstück stellt ein gleichseitiges Achteck dar, im Osten und im Westen mit angefügten rechteckigen Räumen
- Die Länge des Gebäudes ist ca. 23,35 m. Die Breite des Achtecks beträgt ca. 11,15 m die angehängten beiden Räume sind 4,63 m breit
- Die Bedachung ist im Ost und West walmdachartig. Über dem Mittelbau pyramidenartig, achteckig.
- Die maximale Höhe beträgt ca. 7,45 m.
- Die nutzbare Grundfläche beträgt 148,56 m<sup>2</sup> (siehe Pläne N 3.1 und N3.2)
- 60 Sitzplätze, also  $60 \cdot 0.1 = 6$  Stellplätze \*  $0.9 \cdot 6 = 5.4$  somit resultieren 16 Stellplätze

## 8.4. H 4, Haus Nebenan



- HFF = 849,12 ü. NN
- WH = 857,97 ü. NN
- FH = 861,28 ü. NN
- Das dreigeschossige Wohnhaus ist massiv gebaut und teilunterkellert (Gkl.3)
- Die Decke über dem Kellergeschoss ist massiv, ansonsten einfache Holzbalkendecken
- Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
- Die Abmessungen betragen L\*B\*H = 14,60 m \*10,16 m \*12,07 m
- Dachplattengedecktes Satteldach
- Die Dachkonstruktion ist zimmermannsmäßig
- Die Wohnfläche beträgt  $96,06 \text{ m}^2 + 102,84 \text{ m}^2 = 302 \text{ m}^2$  (siehe hierzu die Pläne N 4.1-N 4.4)
- Es sind 4 Stellplätze erforderlich

## 8.5. H 4.a, Haus im Hof/ Alte Verwaltung



- HFF = 850,88 ü. NN
- WH = 857,03 ü. NN
- FH = 857,60 ü. NN
- Das Gebäude ist massiv gebaut und hat die Abmessungen 39,88 m \* 9,31 m im Osten, im Westen beträgt die Breite noch 7,21 m
- Die Höhe ab FF EG ist ca. 6,33 m
- Im EG Osten ist Wohnraum, im Westen Lagerraum
- Das Obergeschoss ist Dachgeschoss, gedeckt mit Satteldach und Platteneindeckung
- Die Nutzfläche beträgt im Erdgeschoss 302 m<sup>2</sup>, im Dachgeschoss 200 m<sup>2</sup>
- Die Räume im DG-Bestand sind relativ einfach, energetisch unzureichend und räumlich unbefriedigend
- Es ist vorgesehen das DG zurückzubauen und ein Vollgeschoss als Obergeschoss auszubilden. Das neue Geschoss ist vorgesehen als Holzkonstruktion mit leichter Dachneigung, begrünt (siehe hierzu Plan N4a.3)
- Es sind 4 Stellplätze erforderlich, (s. N4a.1, N4a.2)

## 8.6. H 5, Alte Wäscherei



- HFF = 848,46 ü. NN
- WH = 853,27 ü. NN
- FH = 857,23 ü. NN
- Wohnhaus mit Saunabereich im EG
- Das Gebäude hat massive Wände im Erdgeschoss mit Holzbalkendecke
- Im Dachgeschoss sind leichte Trennwände
- Das Dach ist zimmermannsmäßig gebaut
- Die Abmessungen betragen L\*B\*H ca. 19 m\*9,83 m\*7,15 m
- Der Wiederkehr spring um ca. 4 m nach Westen (siehe Pläne N5.1, N5.2, N5.3)
- Die Fläche des Saunabereiches beträgt 83 m<sup>2</sup>, des Heizungsraumes 9 m<sup>2</sup>, Gemeinschaft Wohnen EG 85 m<sup>2</sup> und DG 119 m<sup>2</sup>
- Es sind 3 Stellplätze erforderlich

## 8.7. H 6, Haus am Hang



- HFF = 852,44 ü NN
- WH = 858,79 ü NN
- FH = 864,82 ü NN
- Das im Jahr 1991 erbaute Wohnhaus mit 3 Ebenen ist nicht unterkellert
- Alle Ebenen sind massiv gebaut
- Das Dachgeschoss ist eine zimmermannsmäßig gebaute Holzkonstruktion (Satteldach)
- Das Gebäude besitzt im Süden, Osten und Norden Balkone
- Die Gebäudeabmessungen betragen  $L*B*H = 23,53 \text{ m} * 11,52 \text{ m} * 12,38 \text{ m}$ .
- Die nutzbare Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss  $211,5 \text{ m}^2$ , im Obergeschoss  $241,5 \text{ m}^2$  und im Dachgeschoss  $200,7 \text{ m}^2$ , insgesamt  $684 \text{ m}^2$  (siehe Pläne N6.1-N6.5).
- Es sind 13 Stellplätze erforderlich

## 8.8. H 7, Lug in's Land



- HFF = 859,20 ü NN
- WH = 866,72 ü NN
- FH = 873,24 ü NN
- Um 1900 erbautes dreigeschossiges Wohnhaus
- Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
- Im Erdgeschoss ist das Gebäude hauptsächlich massiv
- Das Haus ist massiv unterkellert. Die Nordseite der Unterkellerung ist ganz sichtbar, die Flanken Ost und West sind durch die Nordhanglage sichtbar
- Im 1. und 2. Obergeschoss Fachwerkwände unten, gemischt Fachwerk mit Massivwänden, angefach
- Das Dach ist zimmermannsmäßig gebaut mit Satteldach und Gegengiebel, die Abmessungen betragen L\*B\*H = 15,90 m \* 12,85 m (siehe Pläne N7.1, N7.2-N7.5)
- Die nutzbaren Wohnflächen sind im Erdgeschoss 130 m<sup>2</sup>, im Obergeschoss 129 m<sup>2</sup> und im 2.
- Obergeschoss 120 m<sup>2</sup>, insgesamt 379 m<sup>2</sup> (siehe Pläne N7.1-N7.5)
- Es sind 4 Stellplätze erforderlich

## 8.9. H 8, Liegehalle



- HFF = 860,23 ü NN
- WH = 863,10 ü NN
- FH = 864,06 ü NN
- Früher lagen die Kurgäste in diesem Gebäude und verköstigten das Jodwasser
- Im Moment ist das Gebäude Lagerhaus der Gemeinschaft
- Das Baujahr ist ca. 1953, die Bausubstanz ist schlecht
- Der Bestand ist eingeschossig, in einfacher Bauart
- Das Haus 8 soll in der Zukunft vollständig rückgebaut und durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden.
- Die Räume im Bestand sind sehr einfach, energetisch unzureichend und räumlich unbefriedigend.
- Der Neubau ist als Holzkonstruktion vorgesehen, mit leichter Dachneigung und begrünt. Es ist beabsichtigt, die Geometrie des Neubaus zu verändern (s. Plan N8a) in der Form, dass der Baukörper kürzer, breiter wird. Des Weiteren soll er sich bis zweigeschossig der Topographie anpassen, der Inforaum der Jodquelle wird dann zum separaten Inforaum.

## **8.10. Weitere Gebäude**

Weiter auf dem Gelände befindliche Gebäude sind (siehe Pläne):

- H 9, Gartenhaus
- H 10, Schlosserei und Schreinerei
- H 11, Scheune
- H 12 Gewächshaus
- H 13 Folientunnel
- H 14 Hühnerhaus
- H 15 Hackschnitzzellager

## **8.11. Notwendige Stellplätze**

Der Bebauungsplan weist insgesamt 119 Stellplätze nach (Zusammenfassung der Stellplätze auch auf Flur 2336). Erforderlich sind 100 (Nachweis: siehe Anlage).

## 8 Bilddokumentation



Abbildung 1 Sicht auf den Dorfplatz

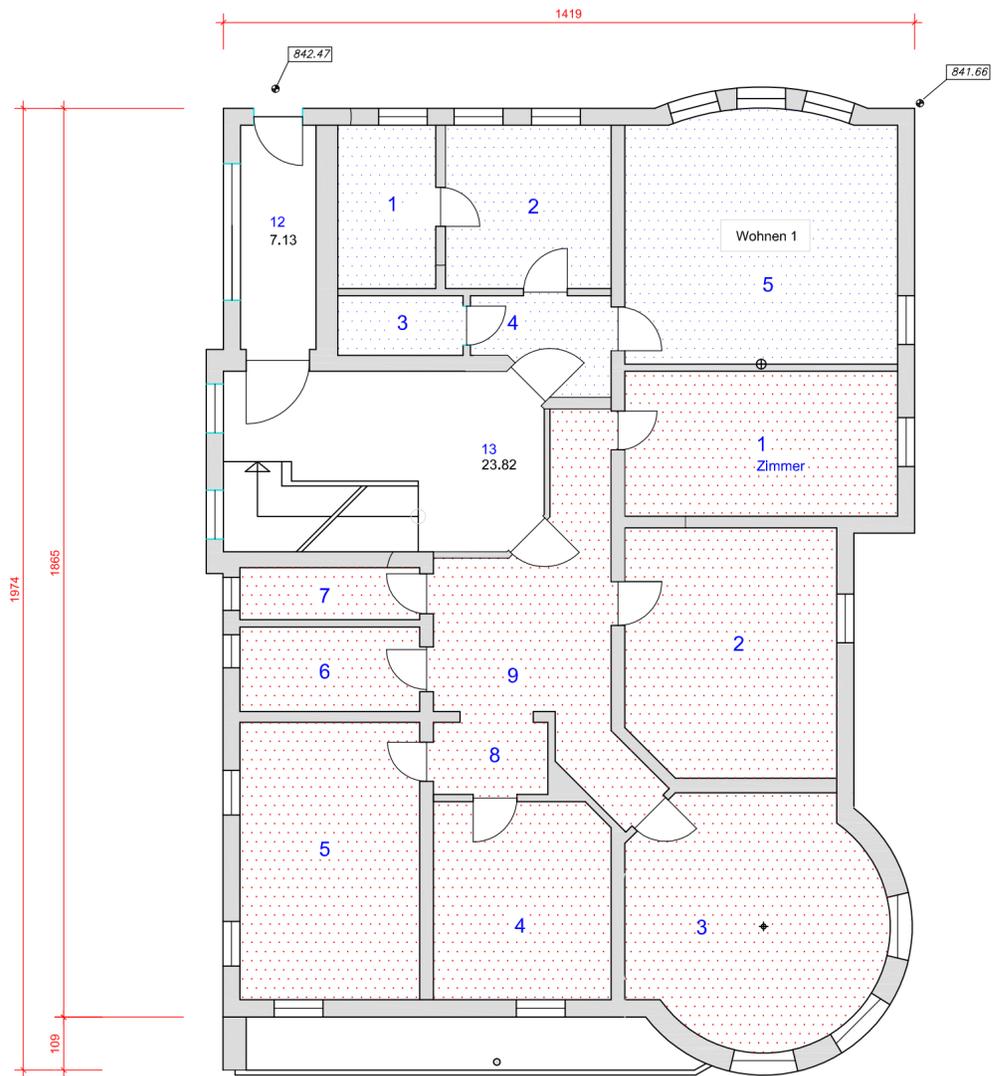


Abbildung 2 Das Schreinerei- und Schlossereigebäude

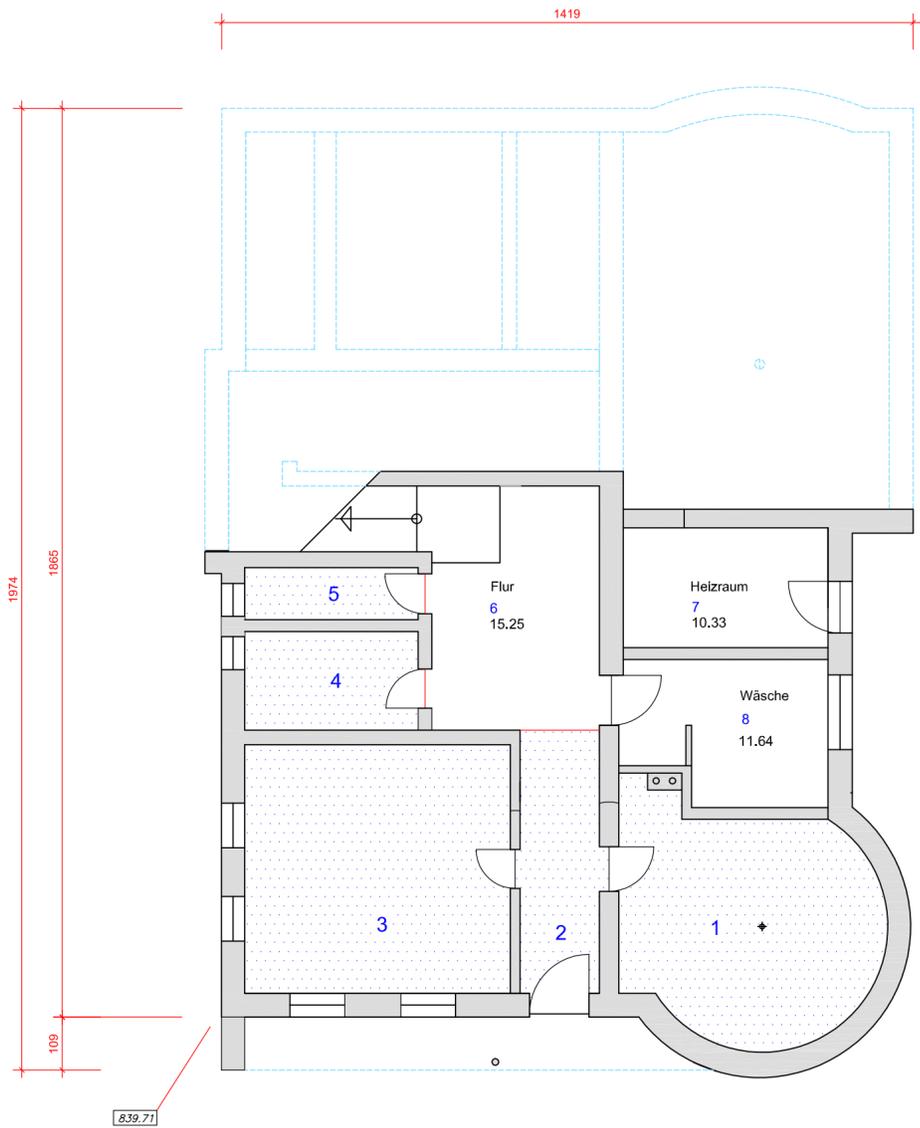


Abbildung 3 Sicht auf das Gewächshaus

# EG



# UG



**Gemeinschaft**

**Wohnen 1**

**Wohnen 2**

<b>Wohnen 1</b>	1	6.73	Zimmer	<b>Wohnen 2</b>	1	16.63	Zimmer	6	11.18	Zimmer	12	7.13	Windfang
	2	11.38	Zimmer		2	21.80	Zimmer	7	6.40	Zimmer	13	19.71	Treppenhaus
	3	3.14	Bad		3	24.14	Wohnen	8	3.48	Flur			
	4	4.98	Flur		4	14.68	Zimmer	9	18.84	Flur			
	5	28.27	Wohnen		5	9.26	Zimmer	ΣΣ 126.37m2					
	Σ 54.50 m2												

<b>Wohnen 1</b>	1	23.34	Wohnen	<b>Gemeinschaft</b>	7	10.33	Heizraum
	2	8.56	Flur		8	11.64	Wäsche
	3	27.79	Zimmer		Σ 21.97 m2		
	4	7.20	Zimmer				
	5	3.81	WC				
	6	15.25	Flur				
	Σ 85.95 m2						

## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

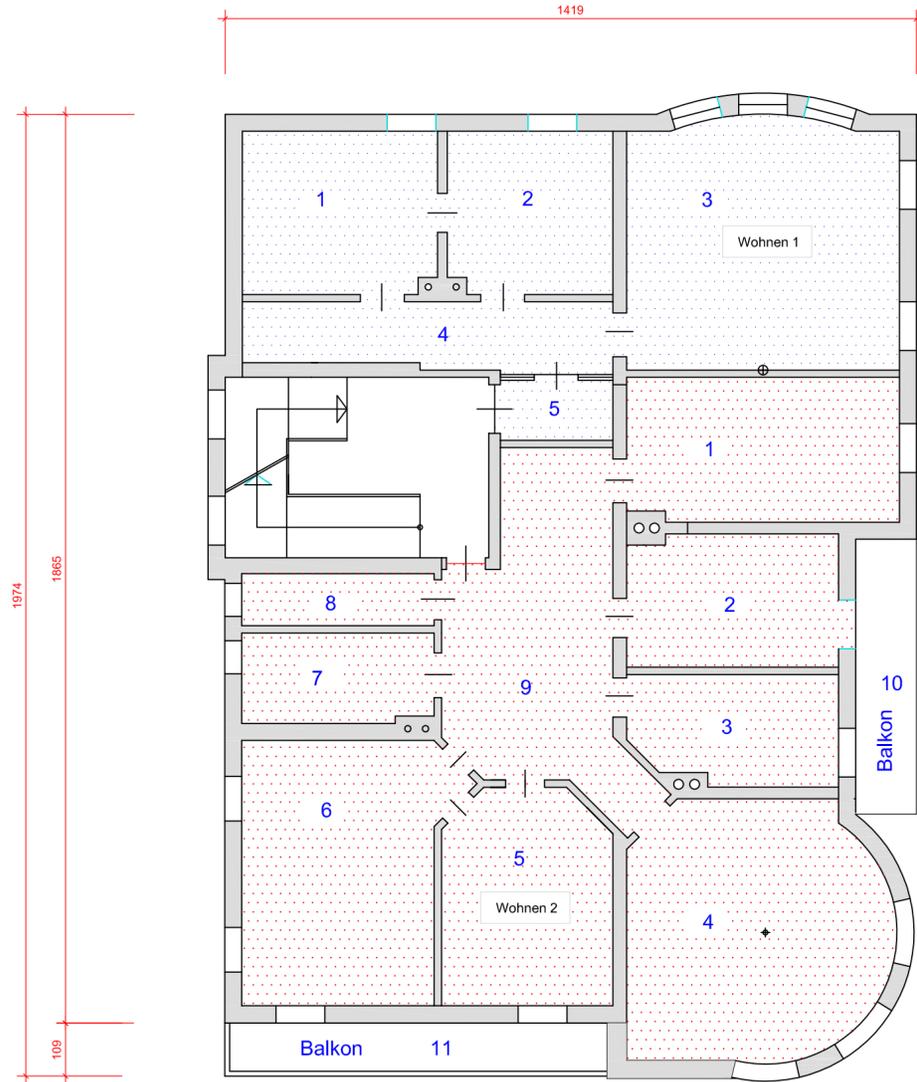
## Grundriss EG, UG, Haus 1

DAT. März./2020  
 MASSSTAB 1:100 DINA -2  
 PLAN Nr. N1.1

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N1.....

# 1.OG

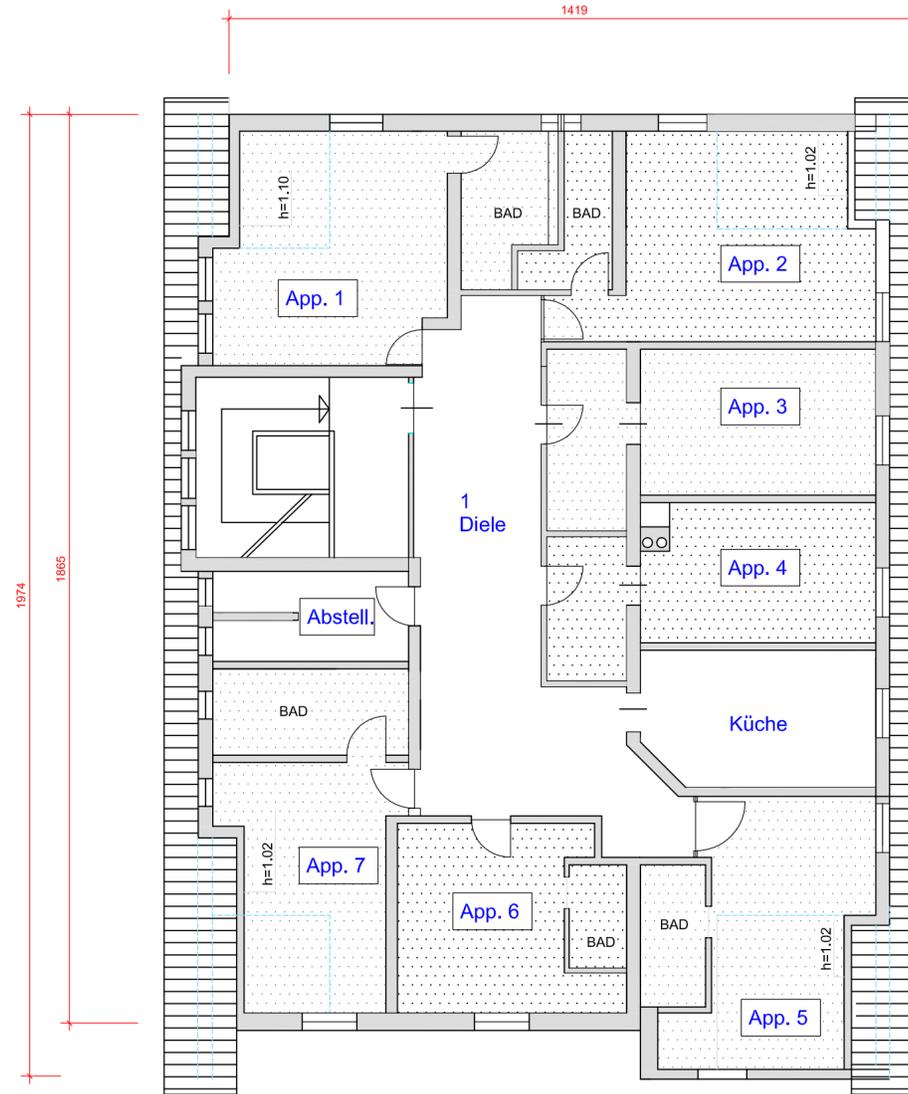
Wohnen 1  
Wohnen 2



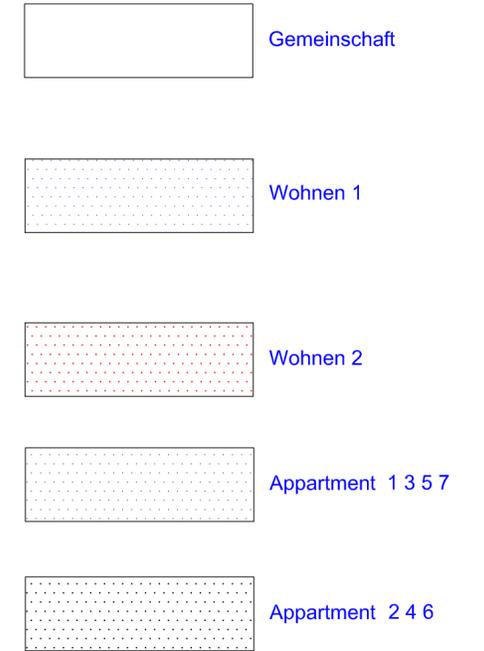
Wohnen 1			Wohnen 2		
1	13.29	Bad	1	16.45	Zimmer
2	11.25	Zimmer	2	11.72	Zimmer
3	28.24	Wohnen	3	9.32	Zimmer
4	10.31	Zimmer	4	26.25	Zimmer
5	2.97	Flur	5	14.94	Flur
$\Sigma$	66.06 m <sup>2</sup>	✓	$\Sigma$	78.68 m <sup>2</sup>	✓
			6	22.26	Küche
			7	7.20	Bad
			8	4.23	WC
			9	22.33	Flur
			$\Sigma$	56.02 m <sup>2</sup>	
			$\Sigma$	56.02 + 78.68 = 134.70 m <sup>2</sup>	✓
			10	x.xx	Balkon
			11	x.xx	Balkon

# 2.OG

7 Appartements



Appartments		
1 App	19.10 + 5.51	=24.61
2 App	17.19 + 5.36/2 + 3.98	=23.85
3 App	13.49 + 6.12	= 20.61 m <sup>2</sup>
4 App	13.62 + 4.85	=18.47 m <sup>2</sup>
Küche	12.20 m <sup>2</sup>	= 12.20 m <sup>2</sup>
App	10.29 + 8.25 + 3.91	=18.33 m <sup>2</sup>
6 App	14.81 + 2.5	=17.31m <sup>2</sup>
7 App	12.79 + 3.51/2 + 7.12	=21.66m <sup>2</sup>
Abstell.	7.44	= 7.44
Diele	33.82	= 33.82
$\Sigma$	198.30 m <sup>2</sup>	✓



## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413
PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn Flurnr. 2338,..... Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG <b>Grundriss OG, DG, Haus 1</b>	
DAT. Mai./2017	Haus1-2108
MASSSTAB 1:100	DINA -2
PLAN Nr.	N1.2
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N1.....	

Ost



West



Nordwest



Nord



**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Haus 1**  
**Ansichten** Ost-West-Noerdwest-Nord

DAT. April/2020

MASSSTAB 1:100

DINA -2

PLAN Nr.

N1.3

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N1.....

# SÜD



## Stellplätze

UG	1 Wohneinheit	1 Stellplatz	} 12 Stellplätze
EG	2 Wohneinheiten	2 Stellplätze	
1.OG	2 Wohneinheiten	2 Stellplätze	
2.OG	7 Apartments	7 Stellplätze	

inclusiv Besucher= 12x0.2 = 1.2 +12 = 14 Stellplätze

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

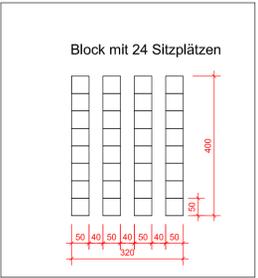
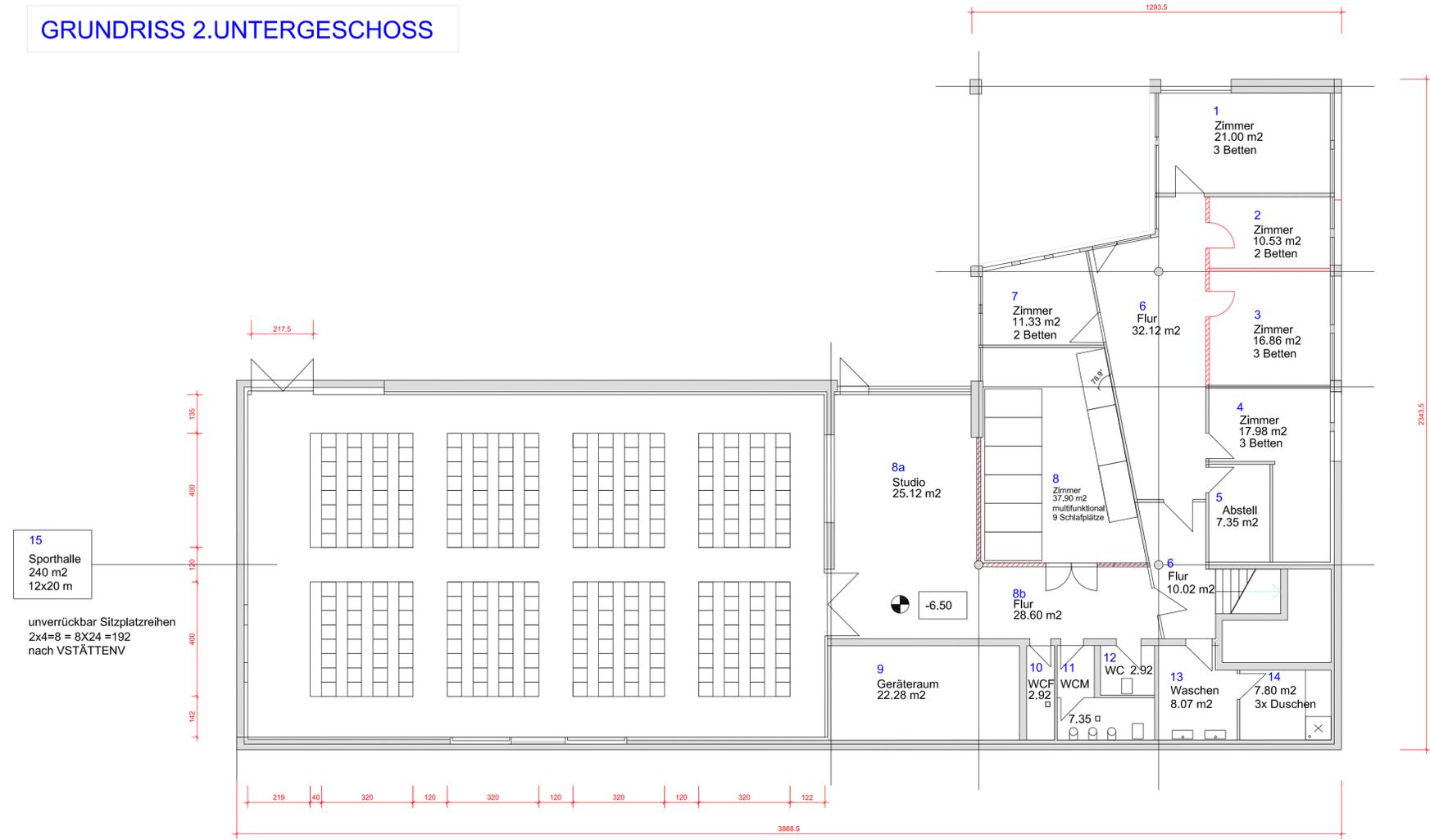
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Haus 1**  
**Ansicht Süd**      Stellplätze

DAT. April/2020		PLAN Nr.	N1.4
MASSSTAB Frei	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N1.....

# GRUNDRISS 2.UNTERGESCHOSS



Gewerbe	
1	21.00
2	10.53
3	16.86
4	17.98
5	7.35
6	32.12 + 10.02
7	11.33
8	37.90
8a	25.12
8b	28.60
9	22.28
10	2.92
11	7.35
12	4.75
13	8.07
14	7.80
15	240.00
Σ	510.15 m <sup>2</sup>

Nutzung--6 Zimmer-Seminarbetrieb  
13 Seminar-Betten +Matratzenlager(9)

Bestand

## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

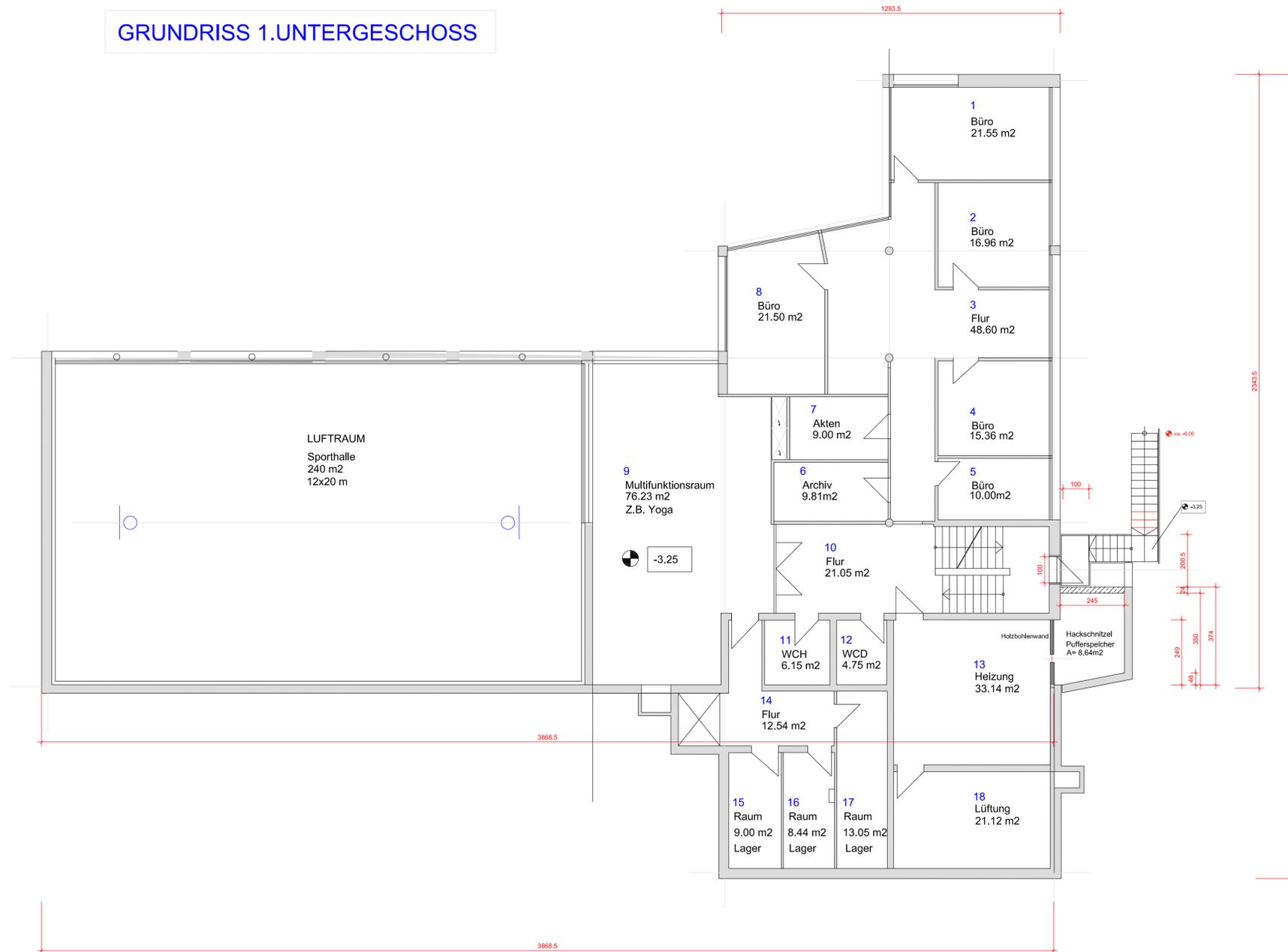
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG Haus 2 Grundriss 2.UG  
Seminarschlafräume mit Multifunktionshalle

DAT. Okt./2020  
MASSSTAB 1:100 DINA -1  
PLAN Nr. N2.1

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N2...

# GRUNDRISS 1.UNTERGESCHOSS



## Gewerbe

1	21.55
2	16.96
3	48.60
4	15.36
5	10.00
6	9.81
7	9.00
8	21.50
9	76.23
10	21.50
11	6.15
12	4.75
13	33.14
14	12.54
15	9.00
16	8.44
17	13.05
18	21.12
<b>M</b>	<b>354.70 m<sup>2</sup></b>

5 Büros

Nutzung für Büovermietung und Seminarräume

Bestand

## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Haus 2 Grundriss 1.UG**  
**Bürobereich mit Nebenräumen**

DAT. OKT./2020

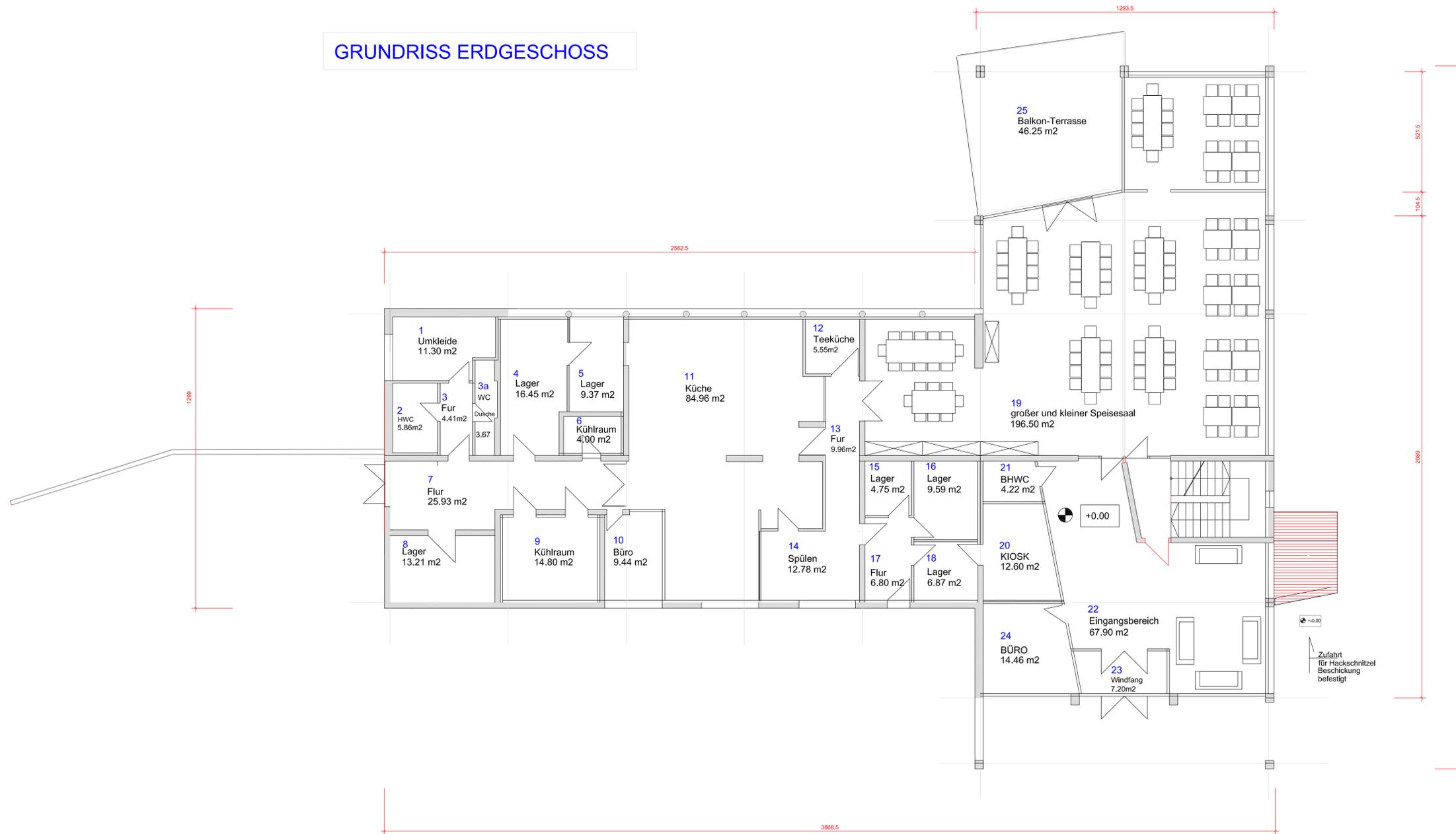
MASSSTAB 1:100

DINA -1

PLAN Nr. N2.2

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N2...

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Gewerbe	
1	11.30 m <sup>2</sup>
2	5.86 m <sup>2</sup>
3	4.41m <sup>2</sup>
3a	3.67 m <sup>2</sup>
4	16.45m <sup>2</sup>
5	9.37 m <sup>2</sup>
6	4.00 m <sup>2</sup>
7	25.93 m <sup>2</sup>
8	13.21 m <sup>2</sup>
9	14.80 m <sup>2</sup>
10	9.44 m <sup>2</sup>
11	84.96 m <sup>2</sup>
12	5.55m <sup>2</sup>
13	9.96m <sup>2</sup>
14	12.78 m <sup>2</sup>
15	4.75 m <sup>2</sup>
16	9.59 m <sup>2</sup>
17	6.80 m <sup>2</sup>
18	6.87 m <sup>2</sup>
19	196.50 m <sup>2</sup>
20	12.60 m <sup>2</sup>
21	4.22 m <sup>2</sup>
22	67.90 m <sup>2</sup>
23	7.20m <sup>2</sup>
24	14.46 m <sup>2</sup>
25	46.25/2 m <sup>2</sup>
<b>M</b>	<b>585.70 m<sup>2</sup></b>

Nutzung für Gemeinschaft und Seminarbetrieb

Bestand

Nachweis für Stellplätze: siehe Schriftlicher Nachweis

## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

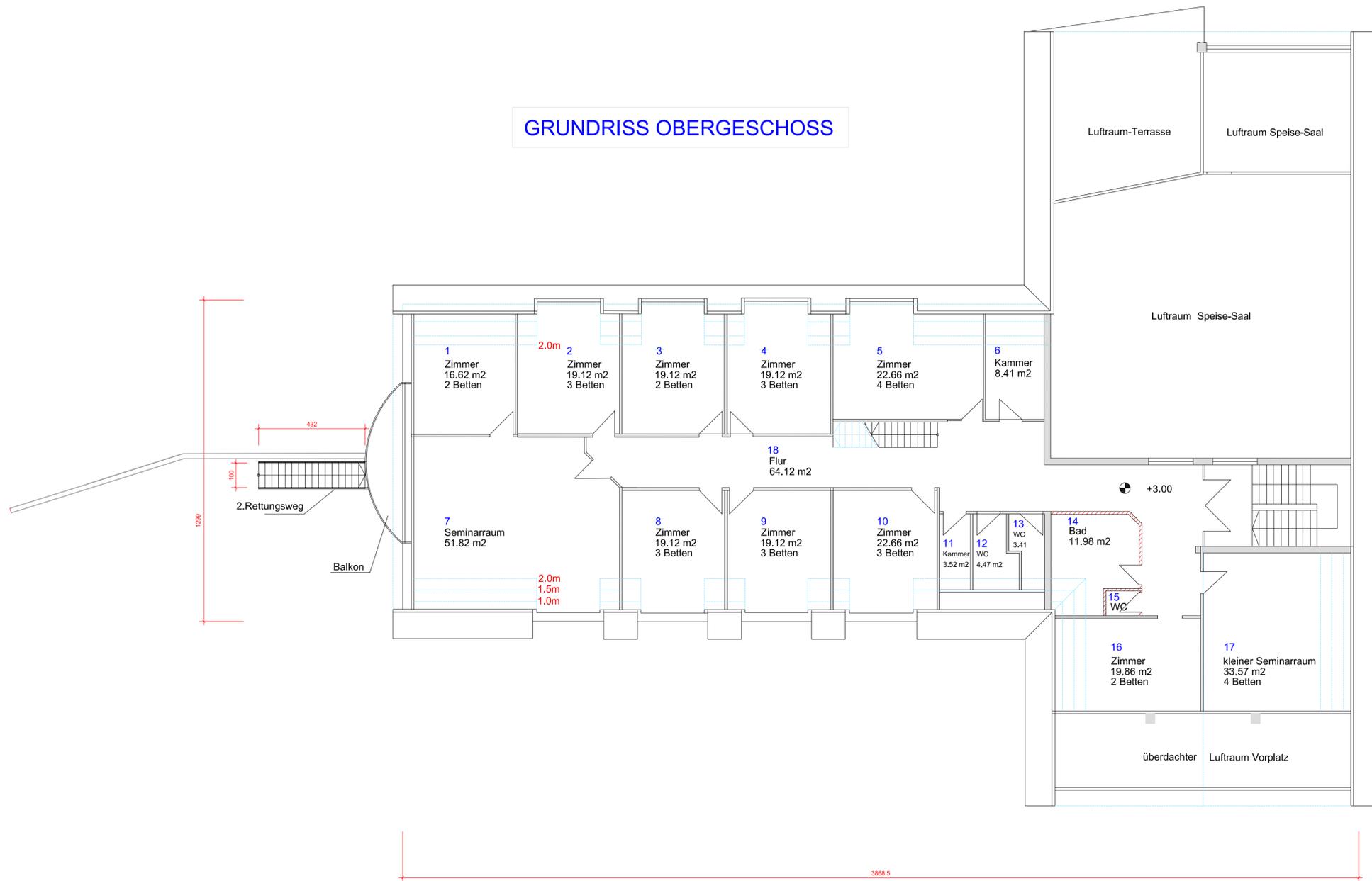
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG Haus 2 Grundriss EG  
 Speisesaal, Großküche, Lager  
 Eingangsbereich mit Nebenräumen

DAT. Okt./2020		PLAN Nr. N2.3
MASSSTAB 1:100	DINA -1	

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N2...

# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Gewerbe	
1	16.62
2	19.12
3	19.12
4	19.12
5	22.66
6	8.41
7	51.82
8	19.12
9	19.12
10	21.50
11	3.52
12	4.47
13	3.41
14	11.98
15	1.34
16	19.86
17	33.25
18	64.12
$\Sigma$	358.56 m²

Nutzung für Seminarräume — 29 Seminar-Betten

Bestand

## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Haus 2 Grundriss OG**  
ZEICHNUNG **Seminarbereich mit Schlafräumen**  
**West-2.Rettungsweg**

DAT. Okt./2020		PLAN Nr. N2.4
MASSSTAB 1:100	DINA -1-lang	

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N2...

# SÜD

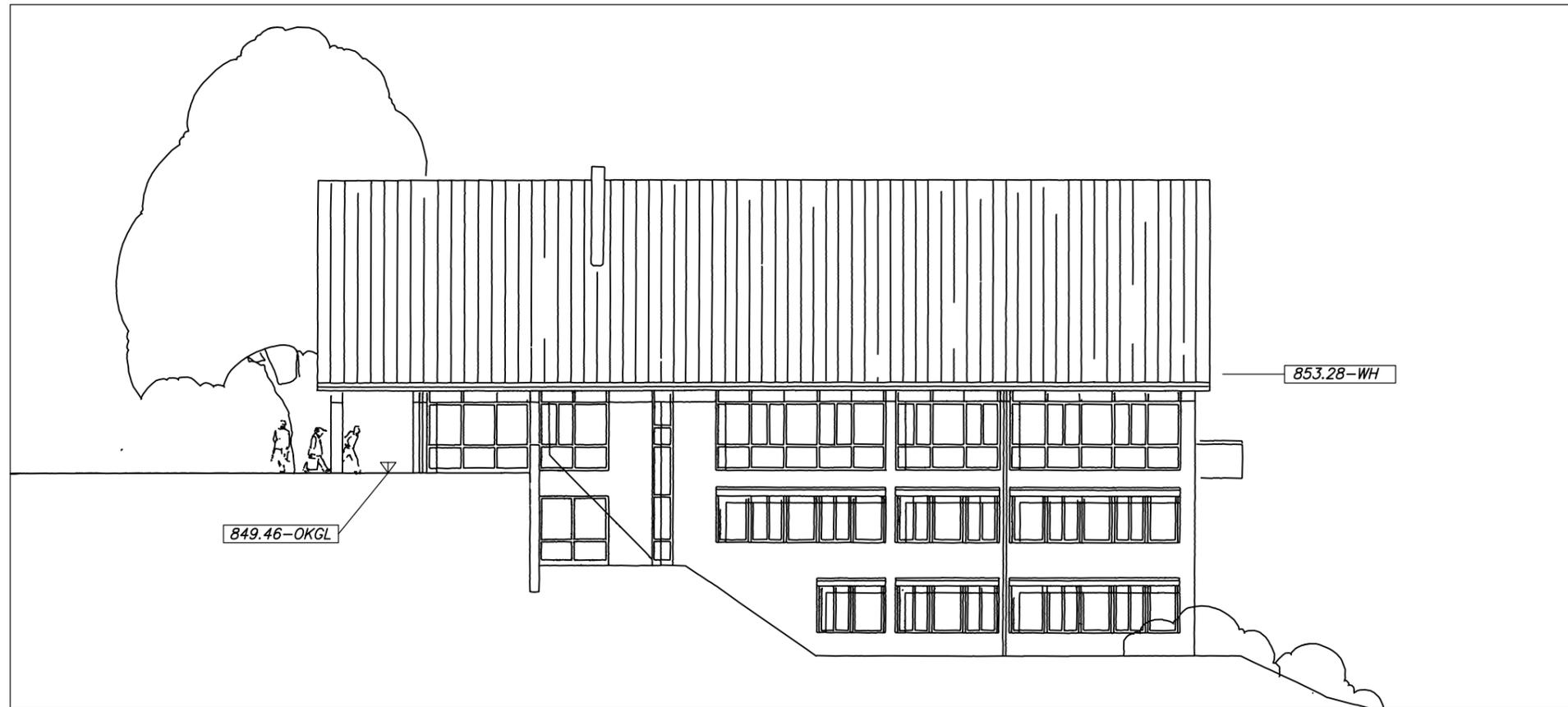


# NORD



<b>IB Häbler</b>			
<small>DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)</small>			
<small>Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413</small>			
PROJEKT	Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn Flurnr. 2338, Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg		
BAUHERR	Gemeinschaft Sulzbrunn Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg		
ZEICHNUNG	<b>Ansicht, Süd,Nord, Haus 2</b>		
DAT. Mai./2017		PLAN Nr.	N2.5
MASSSTAB 1:200	DINA -3		
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N2...			

# OST



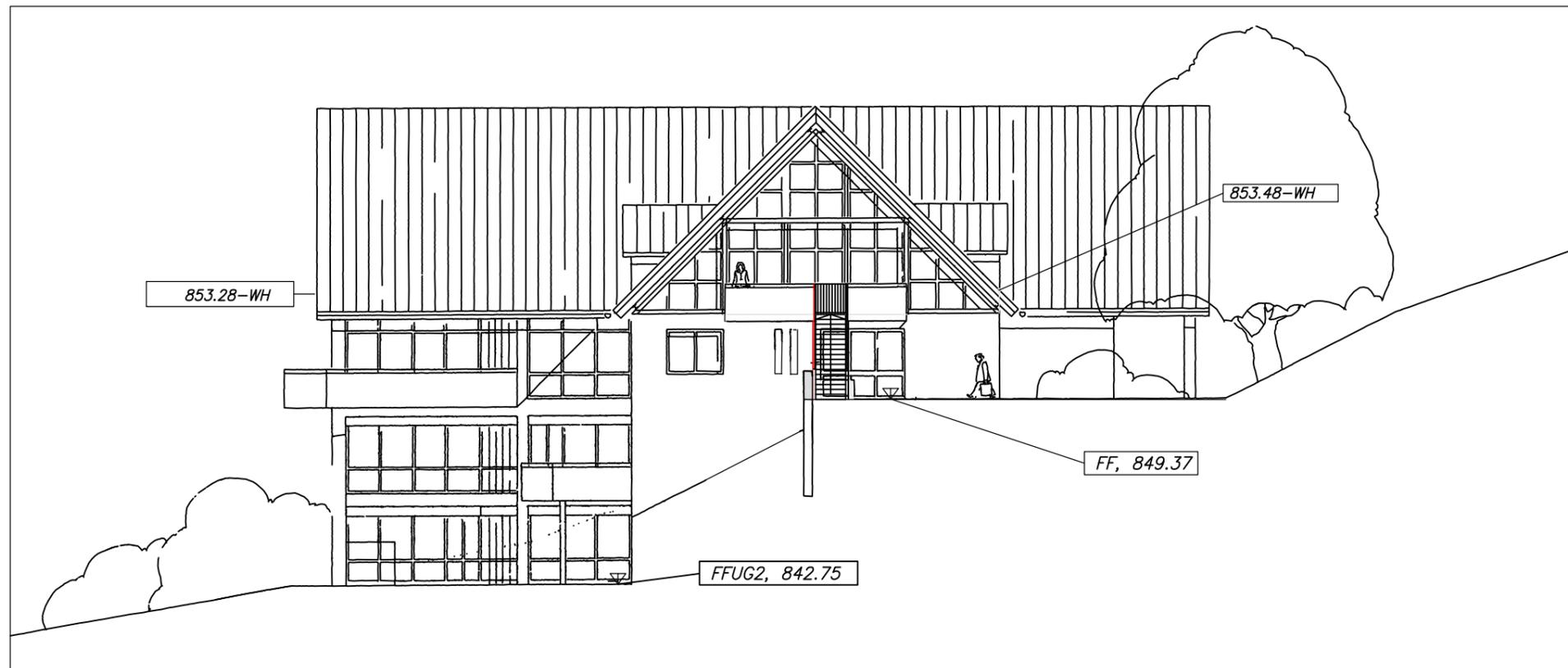
## Stellplätze H2

Anlage 4.2 Versammlungsstätten

1 Stellplatz je 10 Sitzplätze  
 192 Sitzplätze in 2.UG, somit 20 Stellpl. erforderlich  
 zuzüglich Faktor 0.9 für Besucher  
 somit  $1.9 \times 20 = 38$  Stellplätze

siehe auch Nachweis bei Zusammenfassung

# WEST



## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

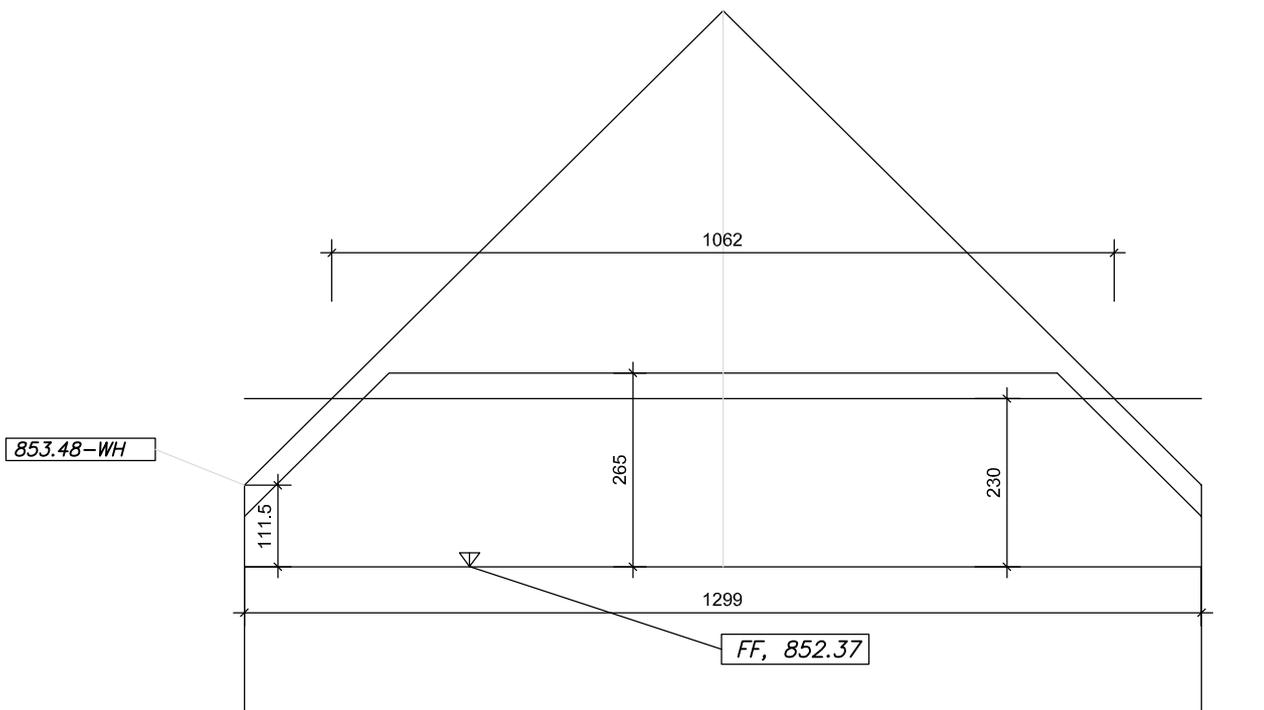
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG Ansicht, Ost, West, Haus 2

DAT. Mai./2017		PLAN Nr.	N2.6
MASSSTAB 1:200	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N2...

## Vollgeschossnachweis



## Vollgeschossnachweis

$$\frac{1062}{1299} = 0.81 > 2/3 \quad \checkmark$$

Gaube unberücksichtigt

**IB Häbler**

DIPLOM-ING. BAUWESEN (TU) DIPLOM-ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Schnitt, OG, Haus 2, Vollgeschoß**

DAT. Mai./2020

MASSSTAB 1:100

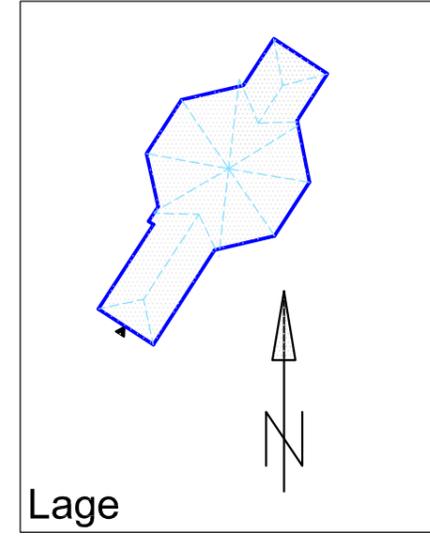
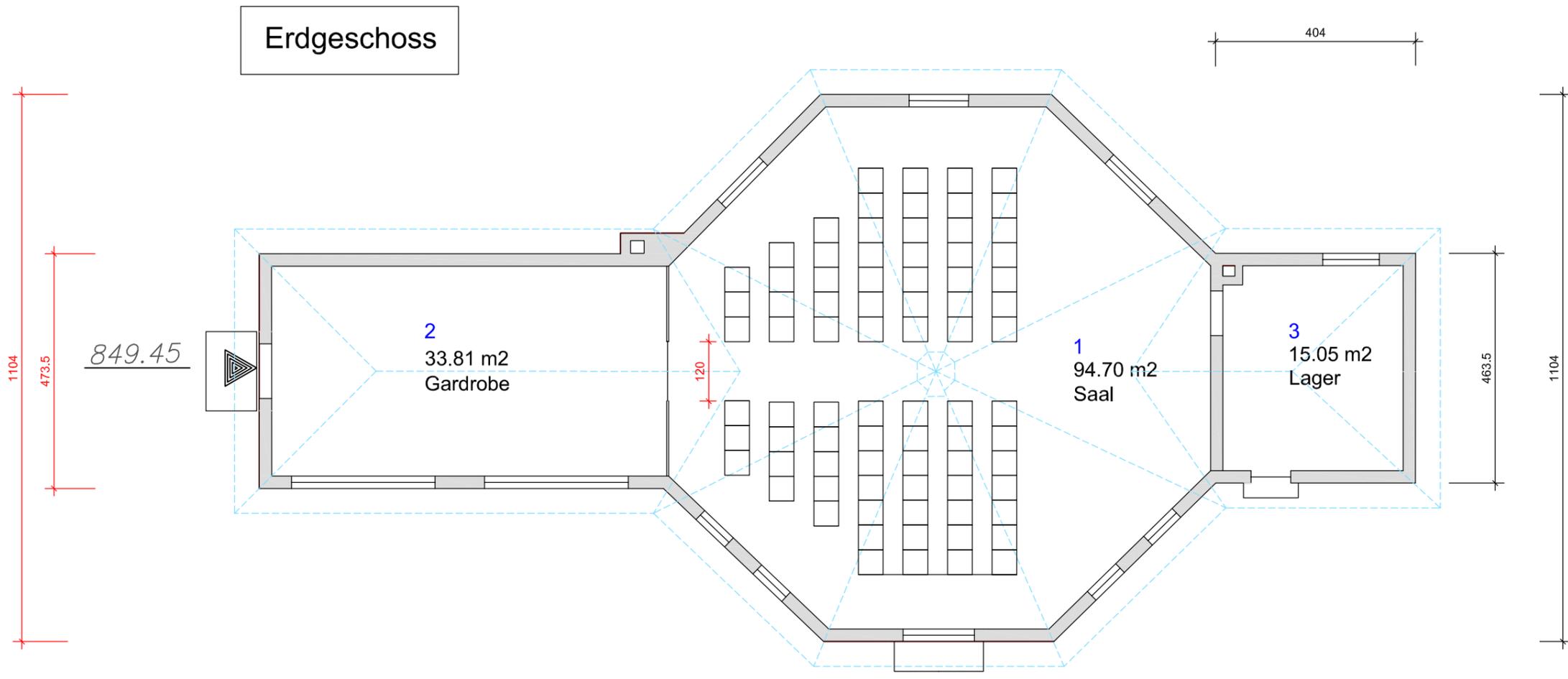
DINA -4

PLAN Nr.

**N2.8**

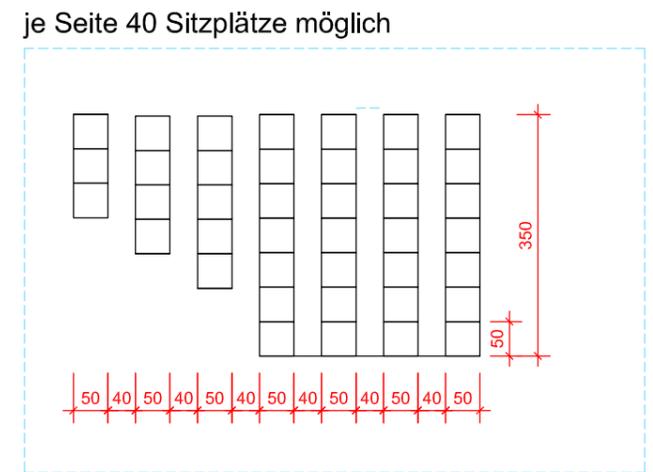
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N2...

Erdgeschoss



**PAVILLION**  
Multifunktionaler  
Gemeinschafts-Raum

1	94.70 m2
2	38.81
3	15.05
$\Sigma$ 148.56 m2	



Stellplätze, Siehe Nachweis

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

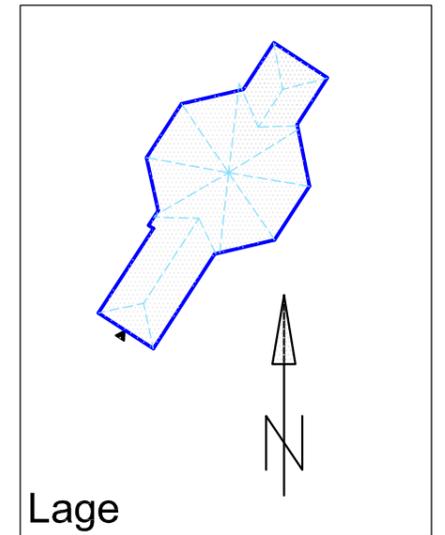
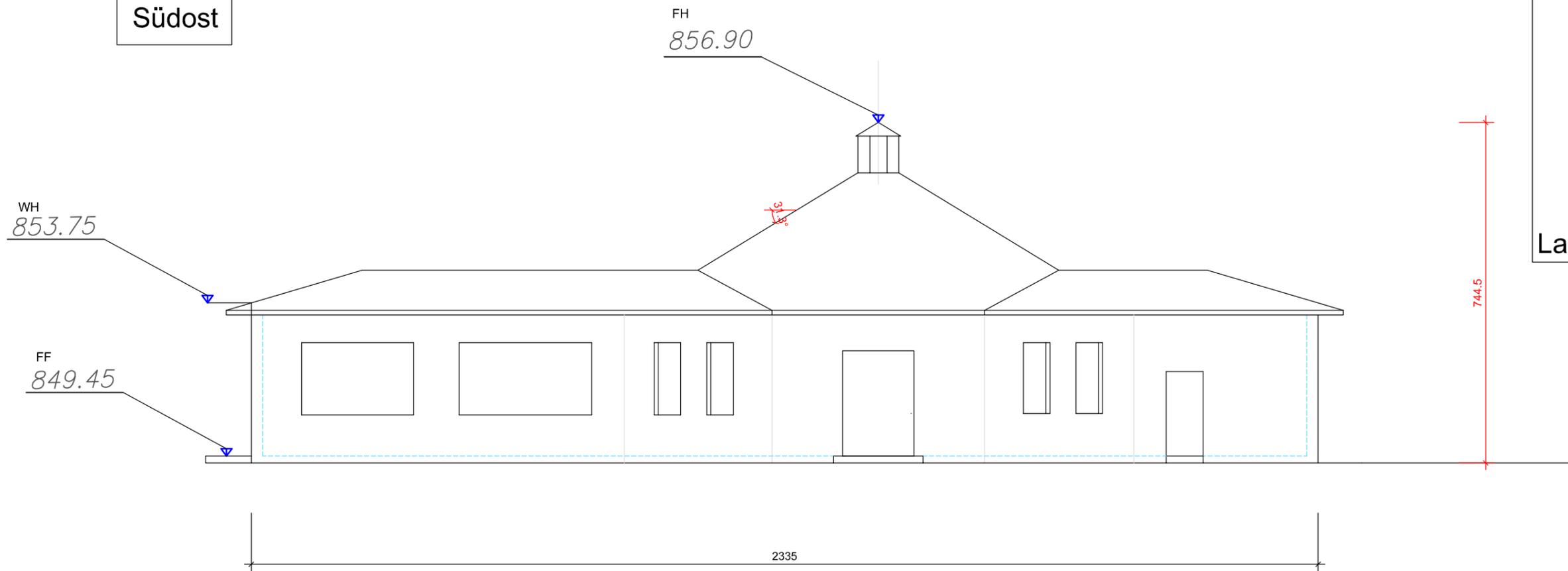
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Pavillion**  
**Grundriss EG, Haus 3**

DAT. Okt./2018		PLAN Nr.	N3.1
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N3.2, N3.3

Südost



**Stellplätze H3**

nach Sitzplatzanordnung

Tabelle 4.2 sonstige Versammlungsstätten

1 Stellplatz je 10 Sitzplätze

80/10= 8 Stellplätze Besucher: 0.90

Gesamt: 8x1,90=15,20—>16 Stellplätze

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

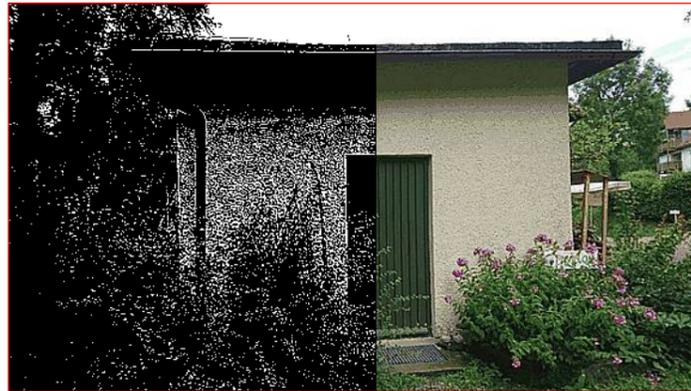
PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Ansicht Süd, Haus 3**

DAT. Mai./2017		PLAN Nr.	N3.2
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

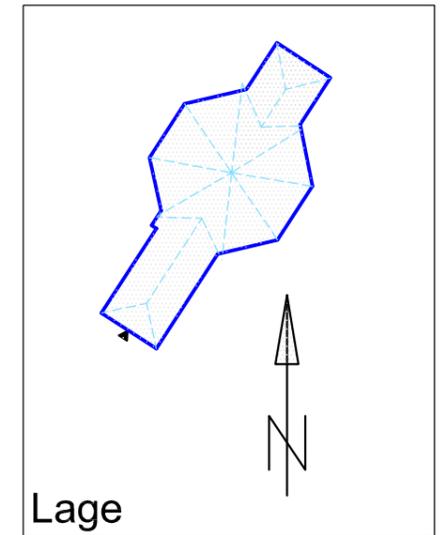
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N3.1, N3.3



Süd-West



Nord-west



Südost



Nordost

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

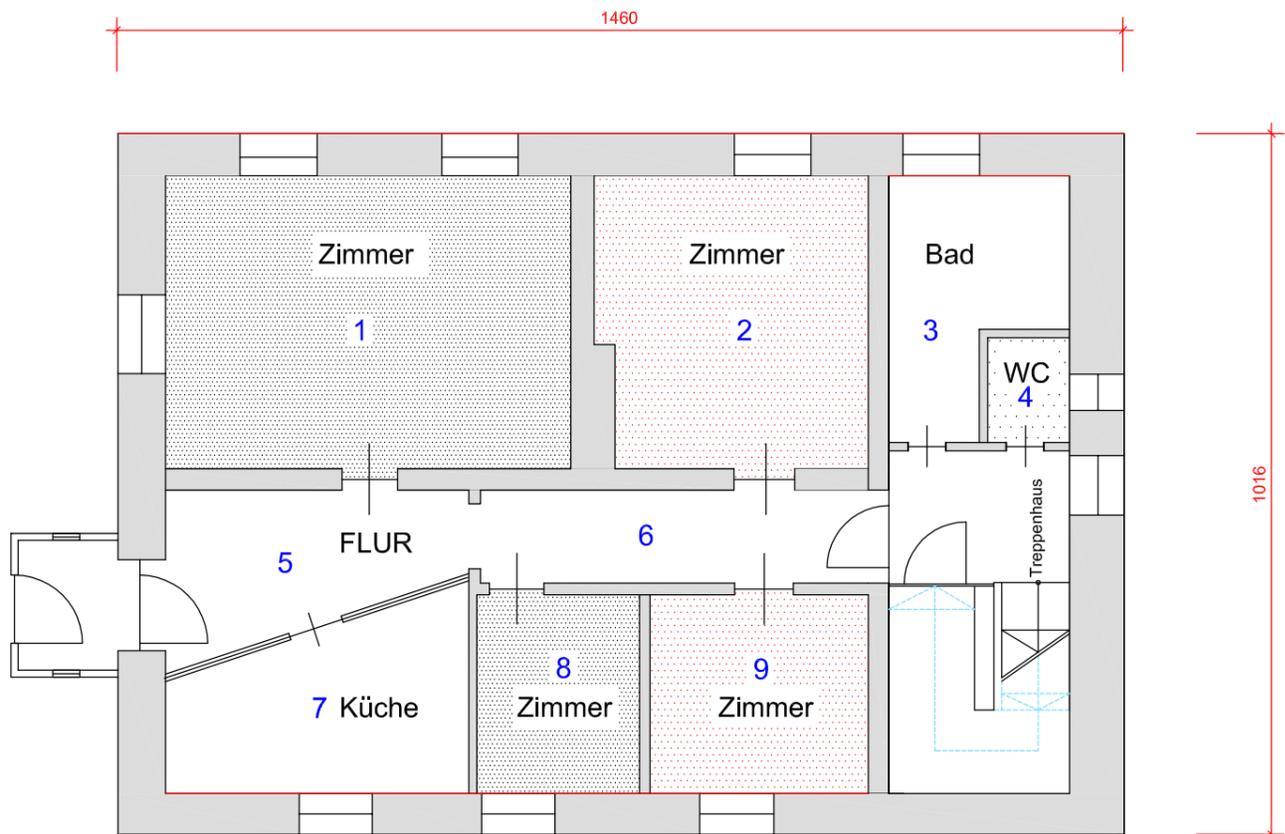
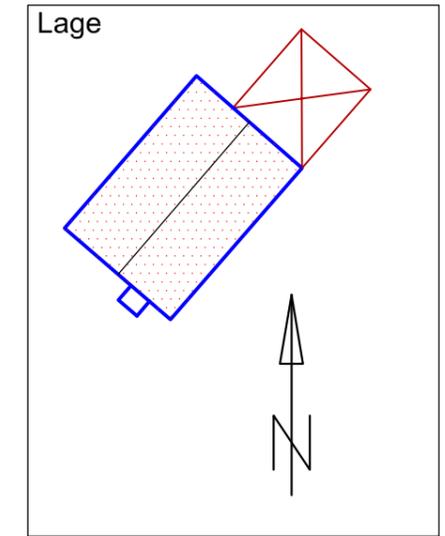
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Ansichten , Haus 3**

DAT. Mai./2020		PLAN Nr.	N3.3
MASSSTAB frei	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N3.1, N3.2

EG

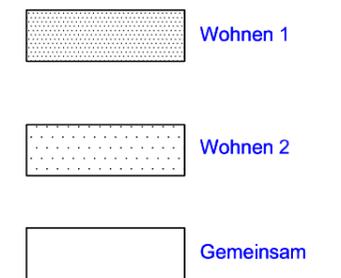


Wohngemeinschaft

Wohnen 1 Wohnen 2 Gemeinsam

1	24.99	Zimmer
2	16.37	Zimmer
3	7.99	Bad
4	1.81	WC
5	10.63	Flur
6	8.00	Flur
7	10.36	Küche
8	6.78	Zimmer
9	9.13	Zimmer
$\Sigma$	96.06 m <sup>2</sup>	

Legende



IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

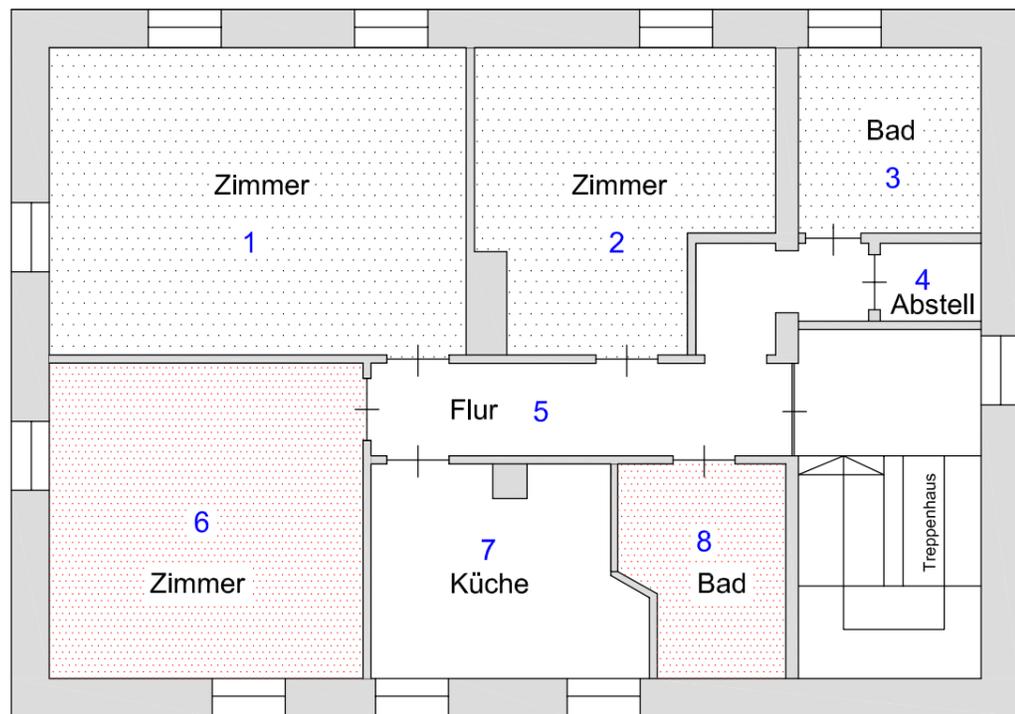
ZEICHNUNG  
Grundriss EG, Haus 4

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N4.1
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.4. ....

1.OG

1460



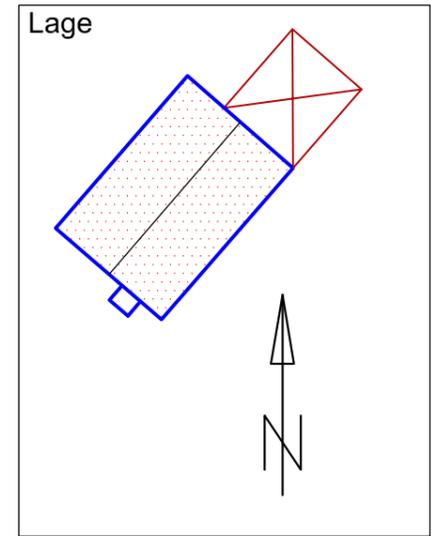
1016

Wohngemeinschaft

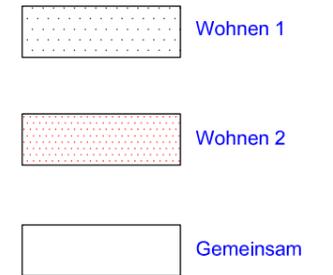
Wohnen 1 Wohnen 2 Gemeinsam

1	26,98	Zimmer
2	16,52	Zimmer
3	7,13	Bad
4	1,65	Abstell
5	11,62	Flur
6	20,79	Zimmer
7	11,35	Küche
8	6,80	Bad

Σ 102,84 m<sup>2</sup>



Legende



IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

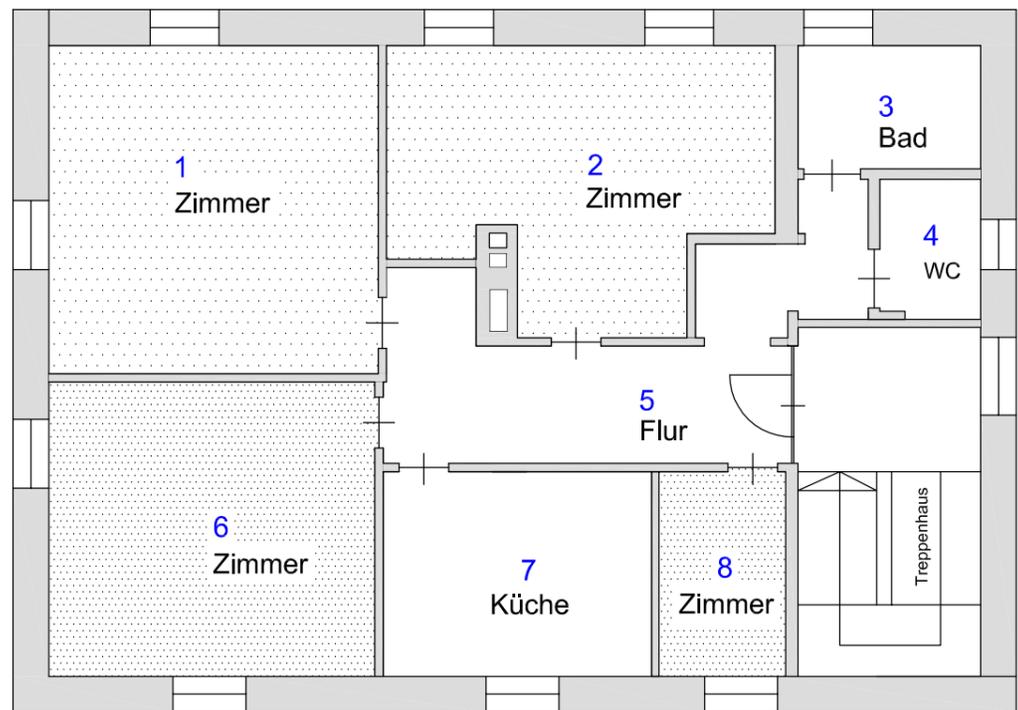
ZEICHNUNG Grundriss 1.OG, Haus 4

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N4.2
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.4.....

2.OG

1460



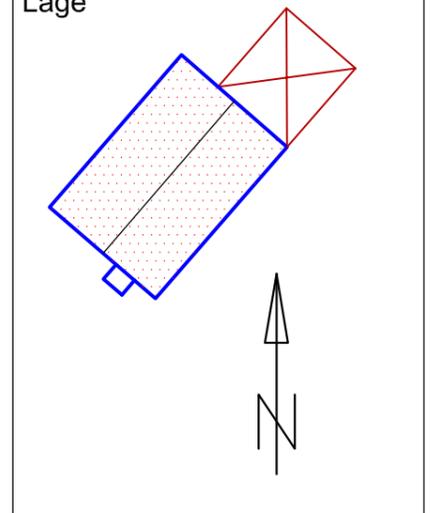
1016

Wohngemeinschaft

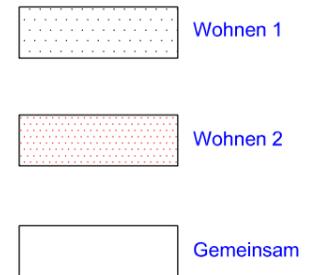
Wohnen 1 Wohnen 2 Gemeinsam

1	22.75	Zimmer
2	19.51	Zimmer
3	4.74	Bad
4	2.92	wc
5	15.68	Flur
6	20.20	Zimmer
7	11.58	Küche
8	5.46	Zimmer
$\Sigma$	102,84	m <sup>2</sup>

Lage



Legende



IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

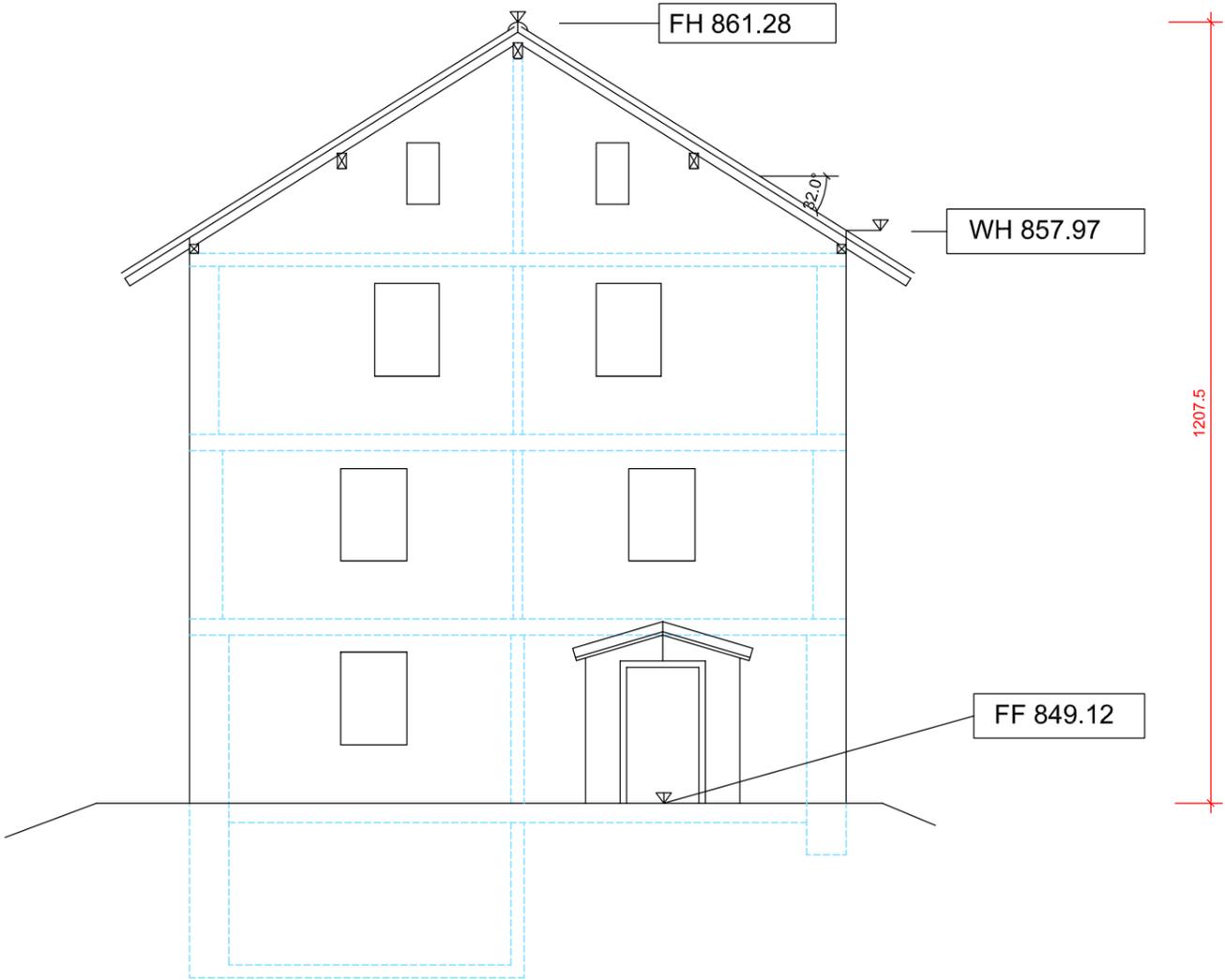
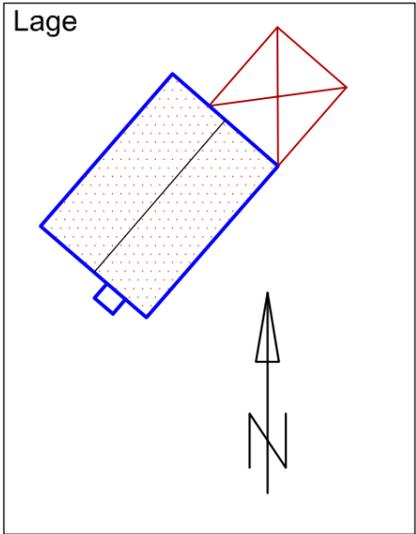
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
Grundriss 2.OG, Haus 4

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N4.3
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.4....

WEST



Stellplätze		Anlage 1.2 Mehrfamilienhäuser	
EG	Wohngemeinschaft	1 Stellplatz	} 3 Stellplätze
1.OG	Wohngemeinschaft	1 Stellplatz	
2.OG	Wohngemeinschaft	1 Stellplatz	
inclusiv Besucher= 3x0.1 = 0.3+ 3=> 4 Stellplätze			

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
 Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
 Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Ansicht West , Haus 4  
 Stellplatznachweis**

DAT. Mai./2017	PLAN Nr.	<b>N4.4</b>
MASSSTAB 1:100 DINA -3		

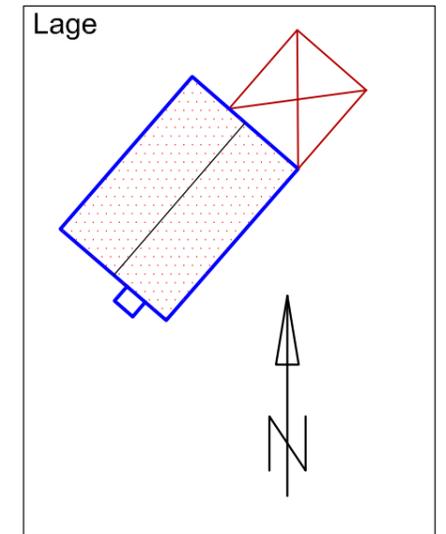
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.4.....



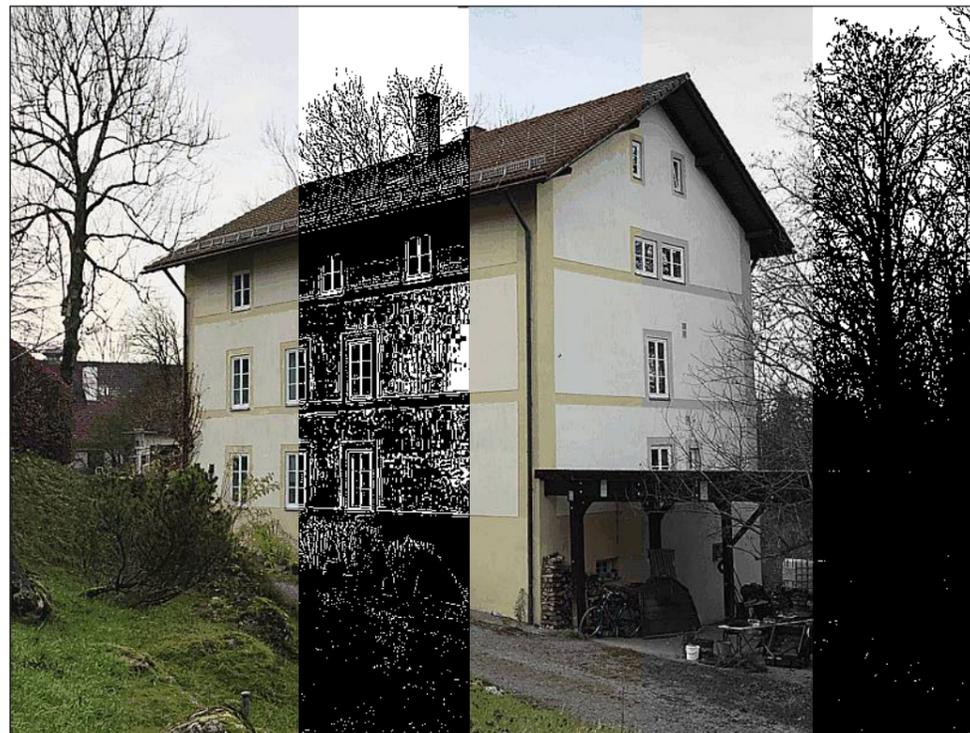
Süd-Ost



Nord-West



Süd-West



Süd-Ost

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

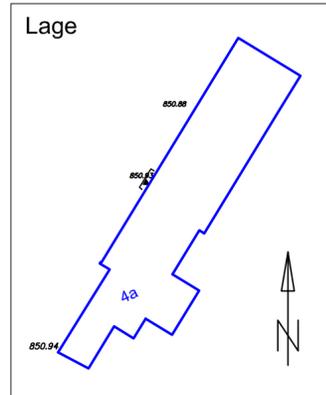
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Ansichten Haus 4 Fotos**

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N4.5
MASSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.4.....

# ERDGESCHOSS



Verbindungsgang zwischen  
Haus 4a und Haus H7

3988.5

210

931.5

170

Stützwand

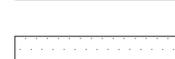
430.5

4646

Wohnen 1		
1	40.85	Zimmer
2	5.40	Flur
3	9.98	Bad
4	7.23	Bad
5	7.95	Zimmer
6	15.94	Flur
7	14.36	Zimmer
8	5.70	Flur
$\Sigma$		107.33m <sup>2</sup>

Wohnen 2		
9	16.63	
10	8.09	
11	13.36	
12	15.28	
13	8.05	
$\Sigma$		51.41m <sup>2</sup>

Lager Gemeinschaft		
14	3.30	
15	15.52	
16	17.64	
17	4.37	
18	3.66	
19	6.26	
20	28.16	
21	17.78	
22	19.05	
23	7.08	
24	8.96	
$\Sigma$		121.70m <sup>2</sup>

-  Wohnen 1
-  Wohnen 2
-  Gemeinschafts  
Lager
-  Hang  
gestützt

$\Sigma$  Gesamtfläche  
107.33m<sup>2</sup> + 51.41m<sup>2</sup> + 121.70 = 280,44 m<sup>2</sup>

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

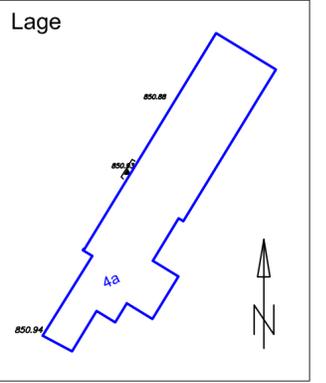
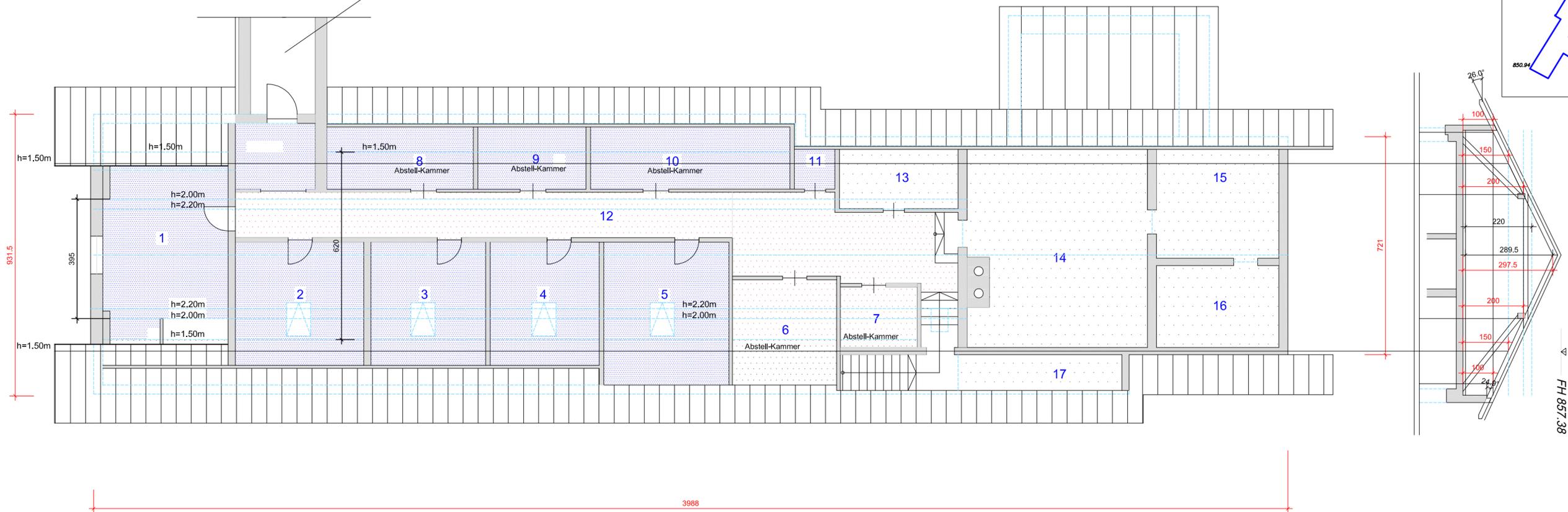
ZEICHNUNG  
**Grundriss EG, Haus 4a**

DAT. Mai./2017	PLAN Nr.	N4a.1
MASSSTAB 1:100		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N4a.....

# DACHGESCHOSS

Verbindungsgang zwischen  
Haus 4a und Haus H7



Wohnen 3			
1	25.15	Zimmer	
2	13.67	Zimmer	
3	12.24	Zimmer	
4	11.62	Zimmer	
5	13.33	Zimmer	
6	6.82	Abstell-Kammer	
7	4.43	Abstell-Kammer	
8	5.96	Abstell-Kammer	
9	4.40	Abstell-Kammer	
10	8.10	Abstell-Kammer	
11	1.76	WC	
12	42.72	Flur	
$\Sigma$	115.87	Kontrolle	

Gemeinschaft Lager			
13	7.70	Abstell-Kammer	
14	37.88	Abstell-Kammer	
15	14.58	Abstell-Kammer	
16	10.97	Abstell-Kammer	
17	6.41	Abstell-Kammer	
$\Sigma$	77.54m <sup>2</sup>		

**Stellplatzermittlung**  
1 Stellplatz

**Stellplatzermittlung** Anlage 1.2 Mehrfamilien  
EG  
2 Wohnungen --> 2 Stellplätze  
DG  
1 Wohnung --> 1 Stellplatz  
Besucher , je Wohnung 0,1  
3x1,1 = 3,3 --> 4 Stellplätze erforderlich

## BESCHREIBUNG

das DG soll in der Zukunft, rückgebaut werden und soll ein Vollgeschoß anstatt dessen bekommen. Die Räume im Bestand sind sehr einfach energetisch unzureichend und räumlich unbefriedigend. Das neue Geschoss ist vorgesehen als Holzkonstruktion. mit leichter Dachneigung und begrünt. Siehe hierzu Plan N 4a.3

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

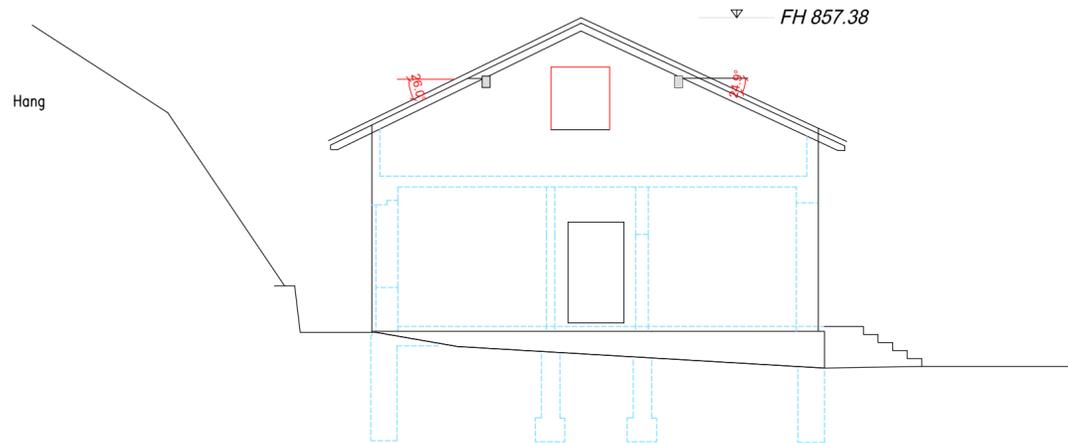
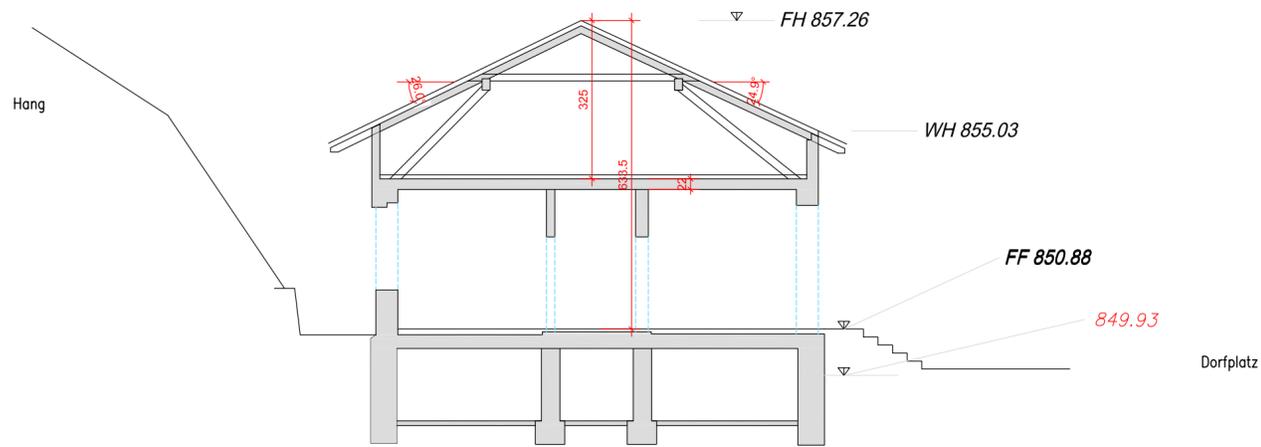
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Grundriss DG, Haus 4a**

DAT. Juni./2020	PLAN Nr.	N4a.2
MASSSTAB 1:100		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N4a....

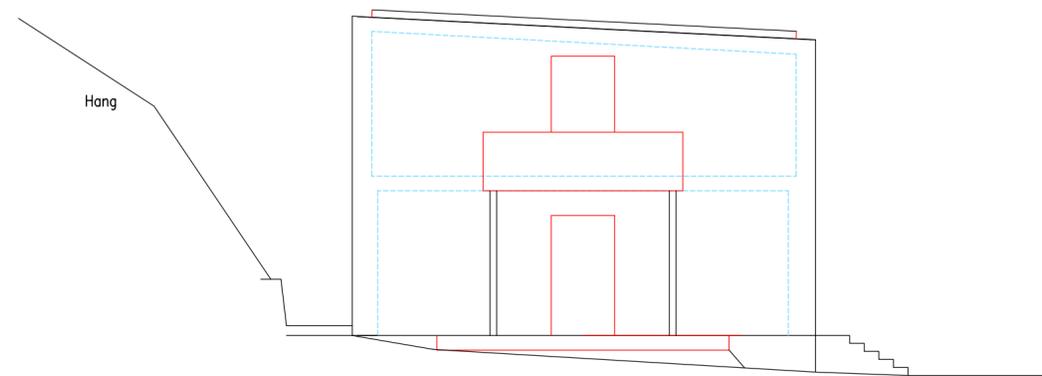
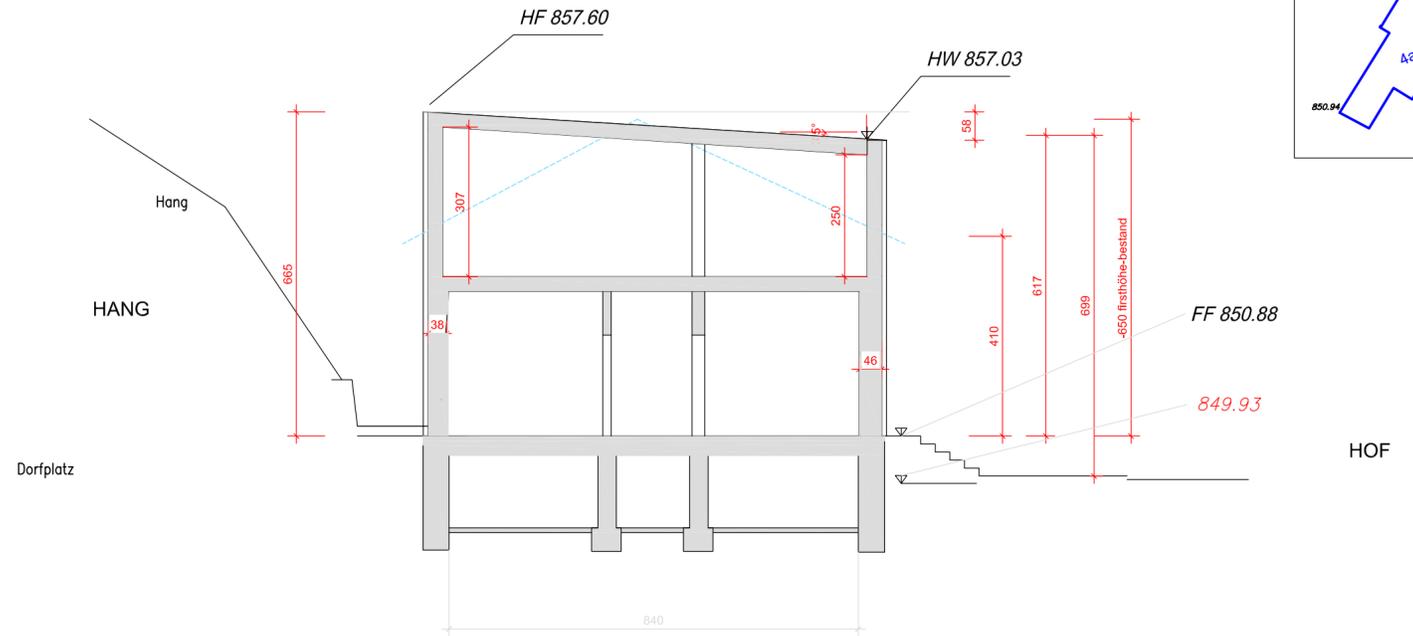
BESTAND SCHNITT



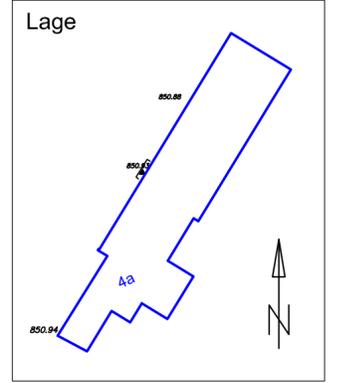
BESTAND ANSICHT OST

NEUBAU-SCHNITT

Nordost



ANSICHT-OST



**BESCHREIBUNG**

das DG soll in der Zukunft, rückgebaut werden und es soll ein Vollgeschoß anstatt dessen bekommen. Die Räume im Bestand sind sehr einfach energetisch unzureichend und räumlich unbefriedigend. Das neue Geschoss ist als Holzkonstruktion vorgesehen, mit leichter Dachneigung und begrünt.

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Schnitte und Ansichten Bestand und Neu**

DAT. Mai./2017	DINA -2	PLAN Nr.	N4a.3
----------------	---------	----------	-------

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N4a....

Nordost



Nordwest



Ost



Südwest



**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

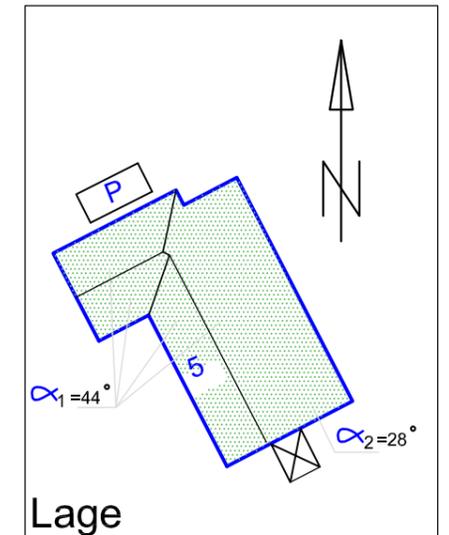
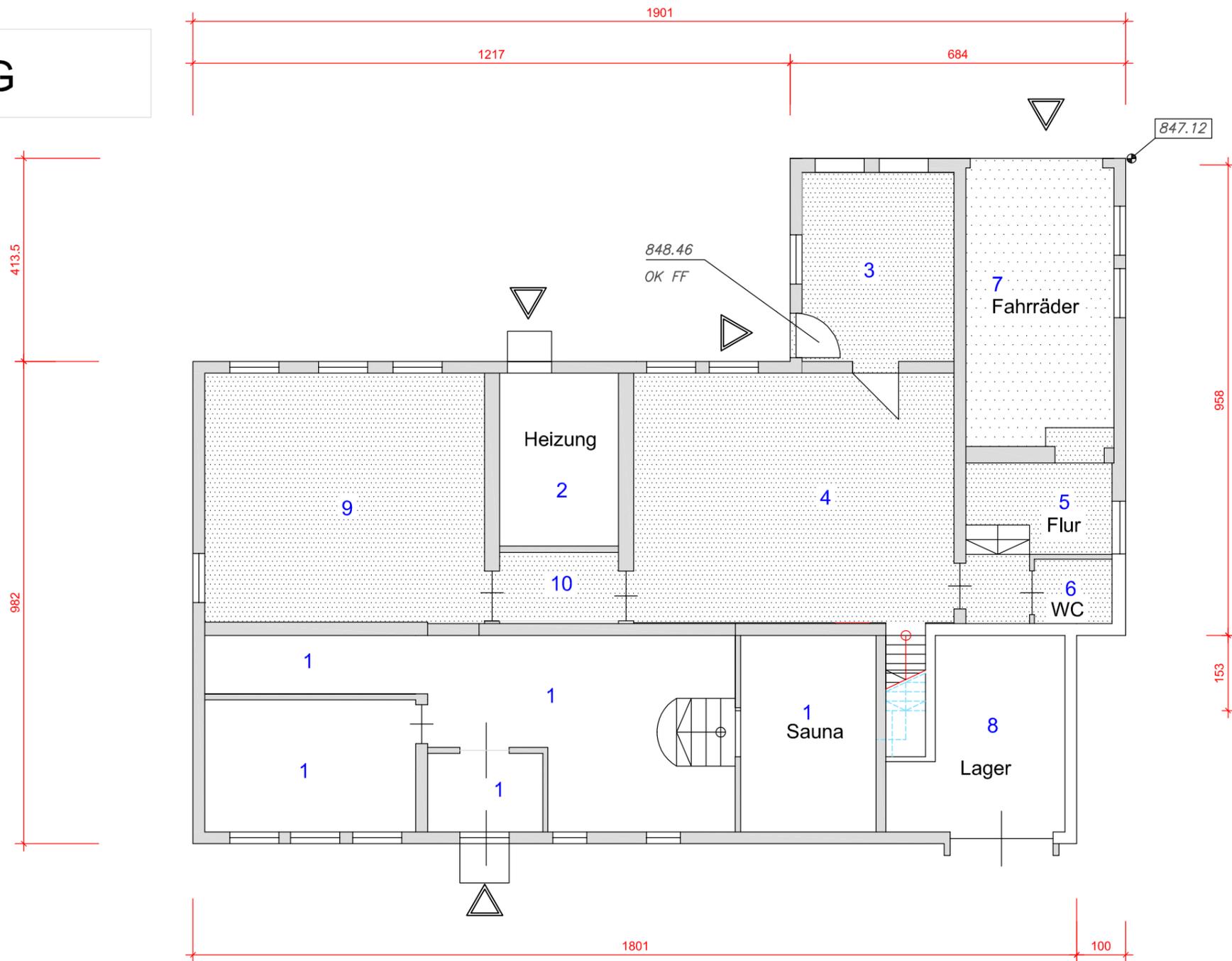
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Ansichten**

DAT. Mai./2020		PLAN Nr.	N4a.4
MASSSTAB frei	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N4a....

EG



Allgemein

Sauna-Gemeinschaft	1	42.00 m <sup>2</sup>
Heizung-Wärmeübergabe	2	8.52 m <sup>2</sup>

Wohnen

3	11.94	Windfang	$\sum 11.94 + 33.24 + 7.37 + 2.07 + 28.94 + 3.51 = 87,07$
4	33.24	Wohn-Küche	
5	7.37	Flur	
6	2.07	WC	
7	17.14	Fahrräder	
8	14.08	Lager	
9	28.94	Wohnen	
10	3.51	Flur	

$\sum 87.07 \text{ m}^2$

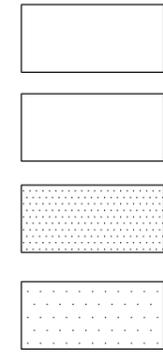
$\sum \sum 87.07 + 42.00 + 8.52 + 14.08 + 17.14 = 168.81 \text{ m}^2$

Sauna-Gemeinschaft

Heizung

Wohnen

Wohnen-Nutz



IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

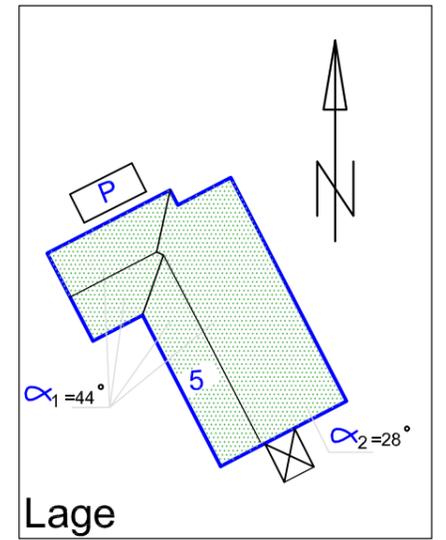
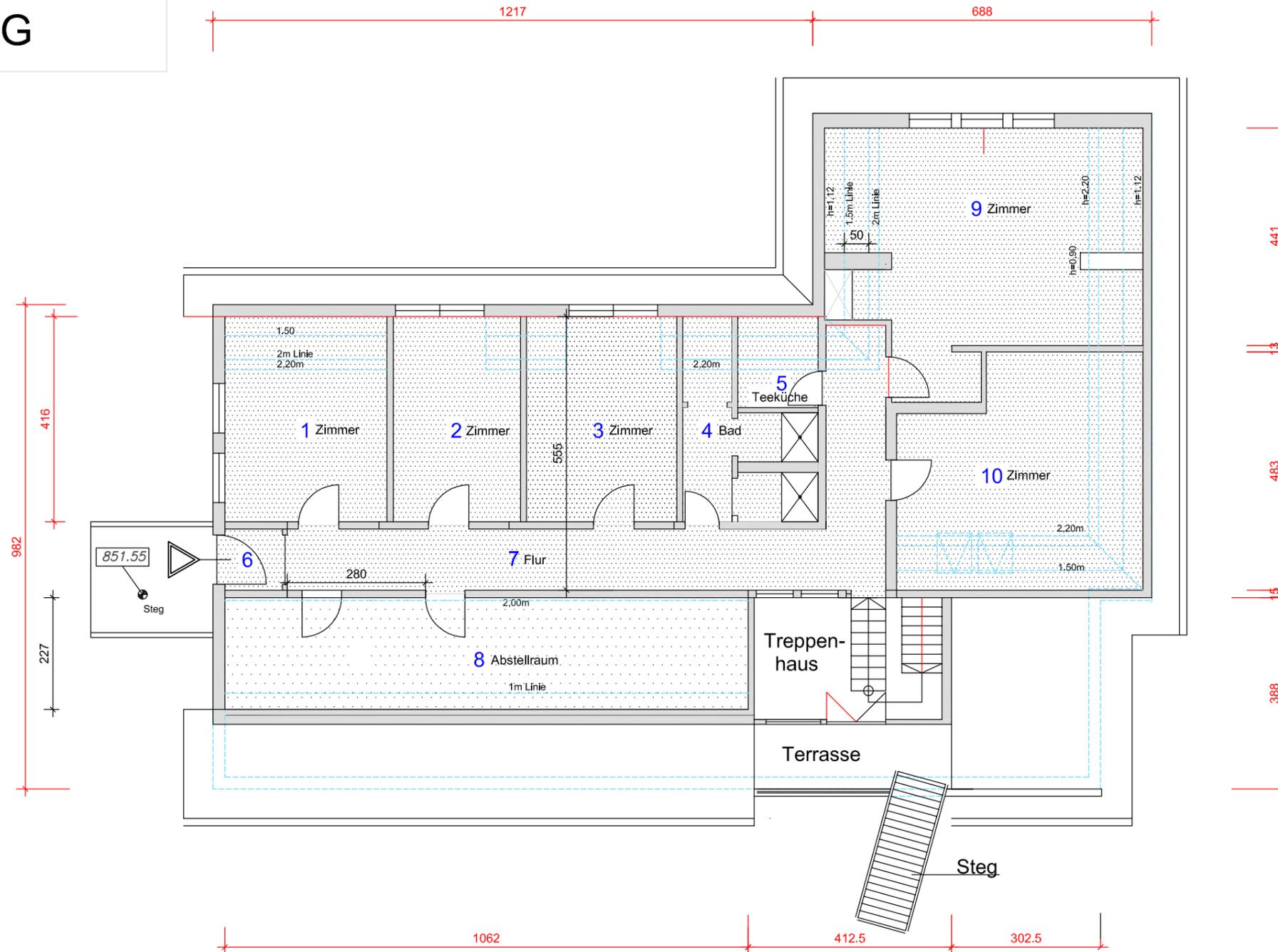
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
Grundriss EG, Haus 5  
Wohnen, Damai

DAT. Okt./2018		PLAN Nr.	N5.1
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N5....

DG



Wohnen 1					
1	11.82	Zimmer	6	1.45	Windfang
2	10.43	Zimmer	7	20.05	Flur
3	12.21	Zimmer	8	10.30	Abstellraum
4	7.53	Bad mit WC	9	25.19	Zimmer
5	2.31	Teeküche	10	17.86	Zimmer
			$\Sigma$	119.15	m <sup>2</sup>

Wohnen 

Wohnen-Nutzfläche 

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT **Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn**  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR **Gemeinschaft Sulzbrunn**  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Grundriss DG, Haus 5**  
**Wohnen, Damai**  
**Stellplatzermittlung**

DAT. OKT./2018		PLAN Nr.	N5.2
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

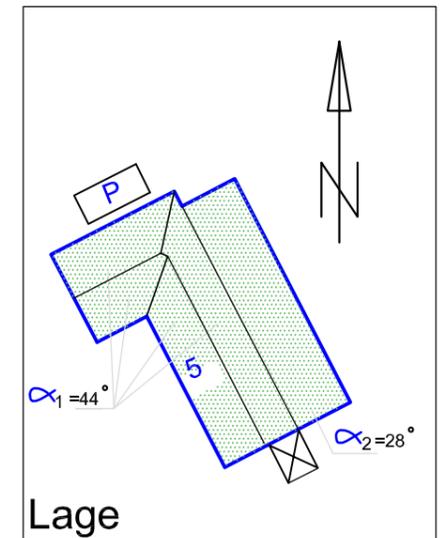
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N5....



West



Süd



Lage

**Stellplätze EG1**  
 Garage, Sauna u. Gemeinschaft  
 keine Stellplätze erforderlich

**Stellplatzermittlung** Anlage 1.2  
 EG-Anteil + OG  
 Villa Damai Wohngemeinschaft  
 2 Stellplätze, da große Wohnung  
 119,15m<sup>2</sup> + 87,07 = 206,22m<sup>2</sup>  
 --> Besucher 2x 0,1=0,2 >3 Stellplätze sind erforderlich



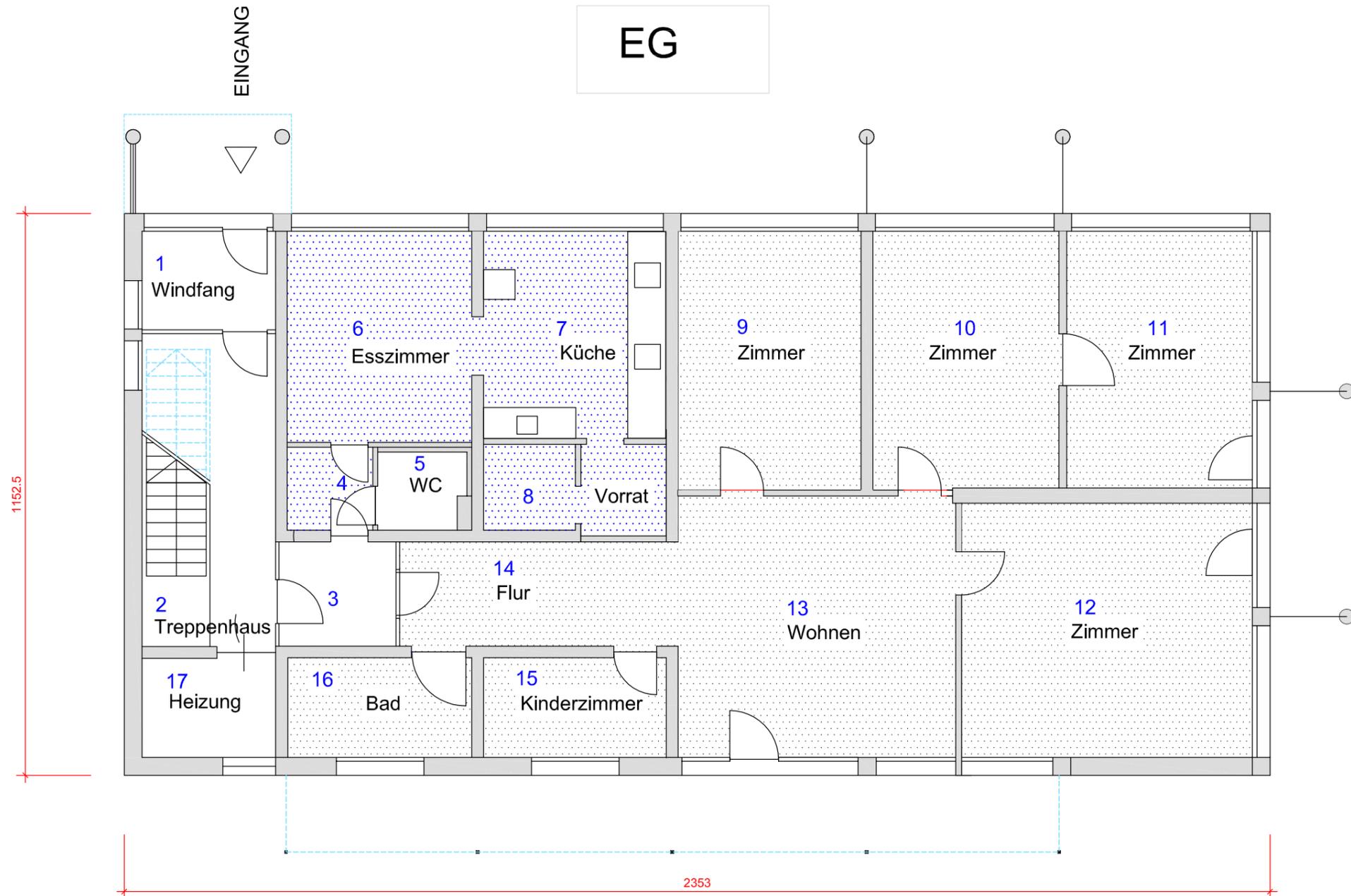
Ost



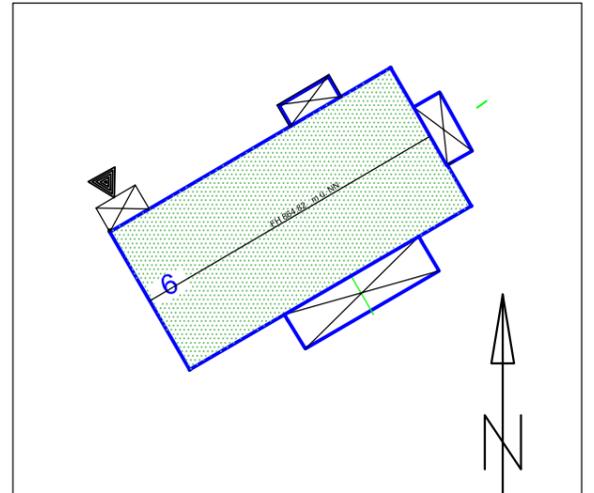
Nord

<b>IB Häbler</b>	
<small>DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)</small>	
<small>Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413</small>	
PROJEKT	Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn Flurnr. 2338,..... Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg
BAUHERR	Gemeinschaft Sulzbrunn Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG		<b>Ansichten, Haus 5</b> <b>Wohnen, Damai, Stellplatznachweis</b>	
DAT. Feb./2020		PLAN Nr.	N5.3
MASSSTAB 1:100	DINA -3		
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N5....			



Lage



- Wohnen
- Gemeinschaft
- Gemeinschafts-Küche  
Küche für OG1 und DG

**Wohnen 1**

Küche für OG1 und DG  
Σ 45.66 m<sup>2</sup>

1	5.54		10	19.83
2	11.38		11	19.77
3	5.06		12	31.14
4	3.01	Flur	13	30.74
5	5.06	WC	14	11.85
6	15.70	Küche	15	6.96
7	15.83	Küche für OG DG	16	7.10
8	6.06	Vorrat	17	6.96
9	19.73		Σ	220.34

WG raum 9-16  
Σ 147,22 m<sup>2</sup>

**Stellplätze EG**

Wohnung, WG  
Stellplätze: 1  
Besucherstellplatz, Ermittlung je Haus

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

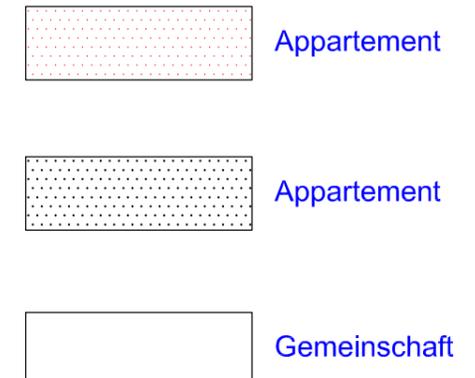
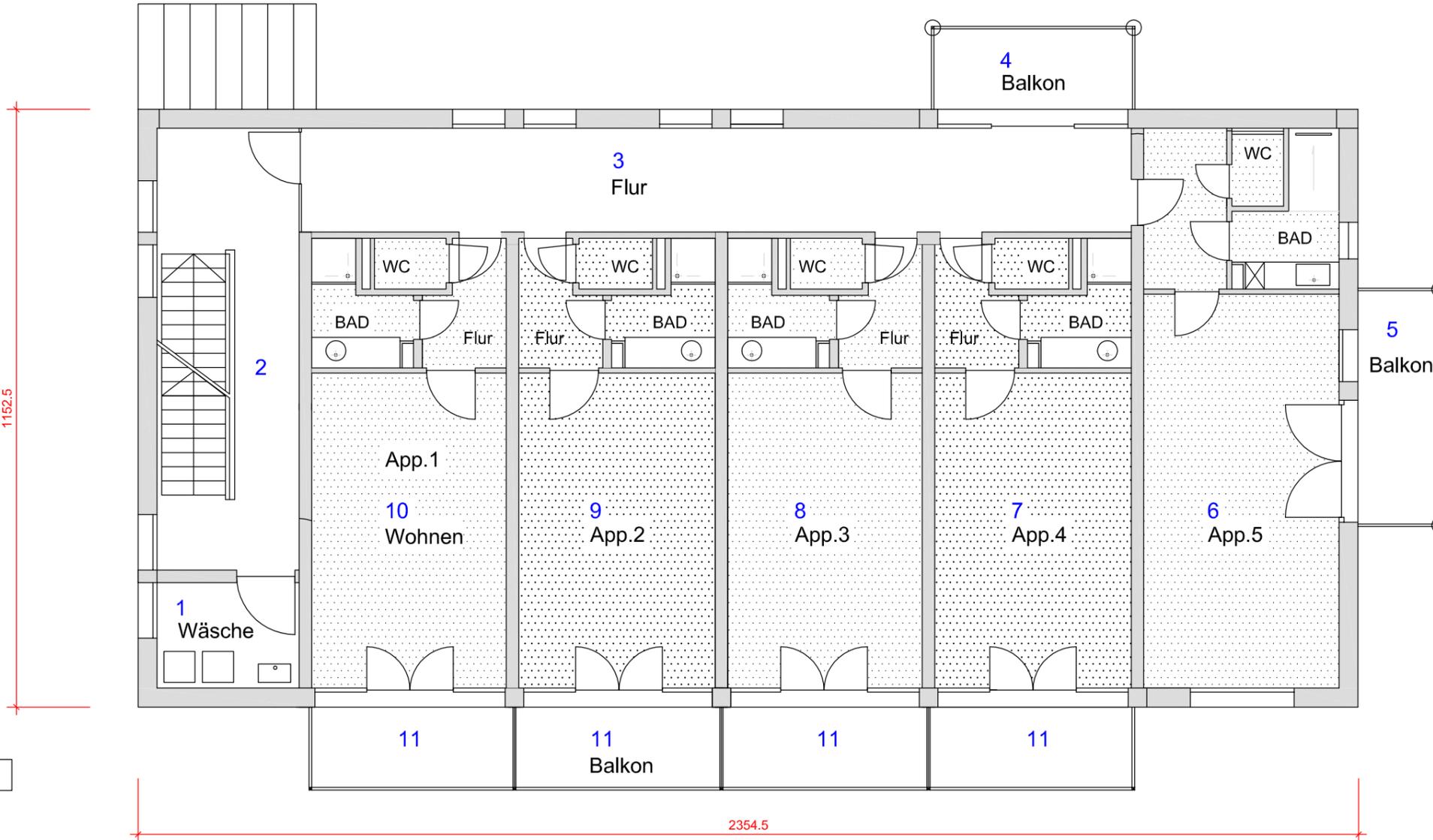
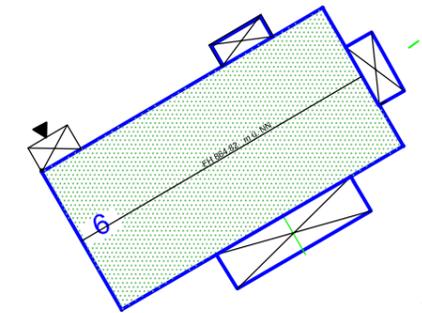
**Grundriss EG, Haus 6**

DAT. März/2020		PLAN Nr.	N6.1
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.6....

# 1.OG

Lage



## Wohnen

1	5.58	Wäsche	8	30.82	App.3
2	23.49	Treppenhaus	9	30.82	App.2
3	31.68	Flur	10	30.82	App.1
4	5.93/2	Balkon	11	6.00/2 x 4	Balkone
5	6.98/2	Balkon	$\Sigma$ 241.50 m <sup>2</sup>		
6	39.48	App.5			
7	30.82	App.4			

## Stellplätze OG

je App. 1 Stellplatz, >>Appartments 5  
Stellplätze 5  
Besucherstellplatz, Ermittlung je Haus

## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

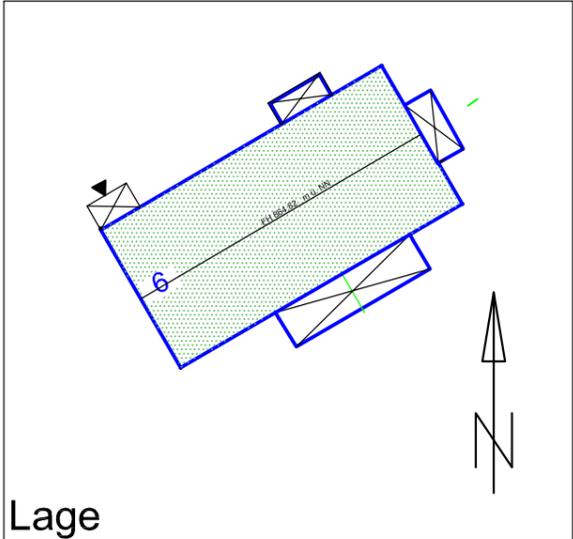
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

## ZEICHNUNG Grundriss OG, Haus 6

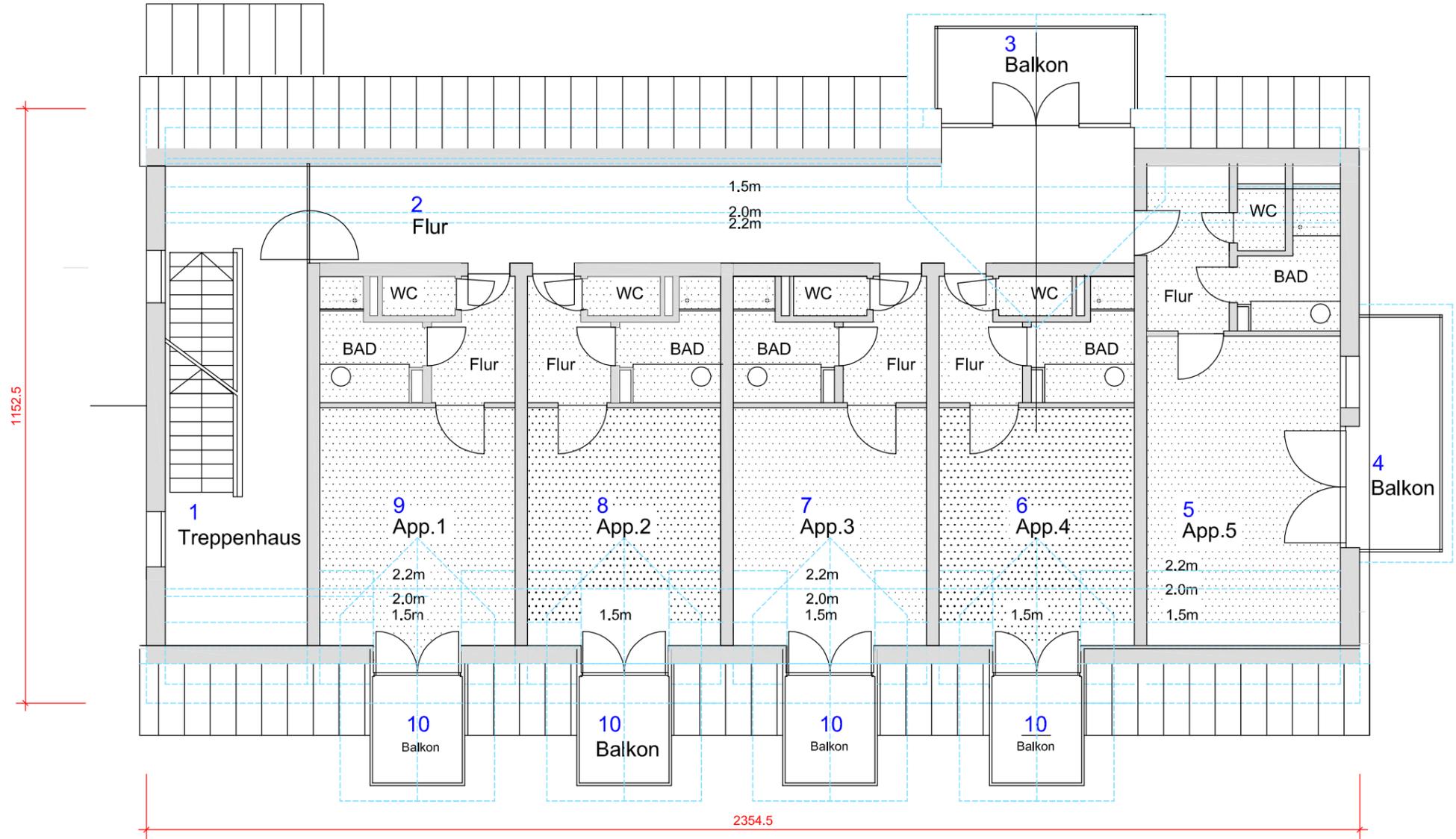
DAT. Mai./2017		PLAN Nr.	N6.2
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.6....

# DG



Lage



- Appartement
- Appartement
- Gemeinschaft

**Wohnen**

h > 1.50m

1	16.76	Treppenhaus	8	25.50	App.2
2	28.00	Flur	9	25.50	App.1
3	6.99/2	Balkon	10	3.62/2x4	Balkone
4	6.98/2	Balkon	Σ	190.96	m23
5	32.86	App.5			
6	25.50	App.4			
7	25.50	App.3			

**Stellplätze DG**

je App. 1 Stellplatz, >>Appartments 5

Stellplätze 5  
Besucherstellplatz, Ermittlung je Haus

Besucherstellplatzermittlung: [Anlage 1.2 Mehrfamilienhaus](#)  
0,1 je Stellplatz  
dh.11 Stellplätze x 0,1=1,1 2 Stellplätze zusätzlich für das Haus

**Summe: 2 +5 +5+1= 13 Stellplätze**

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

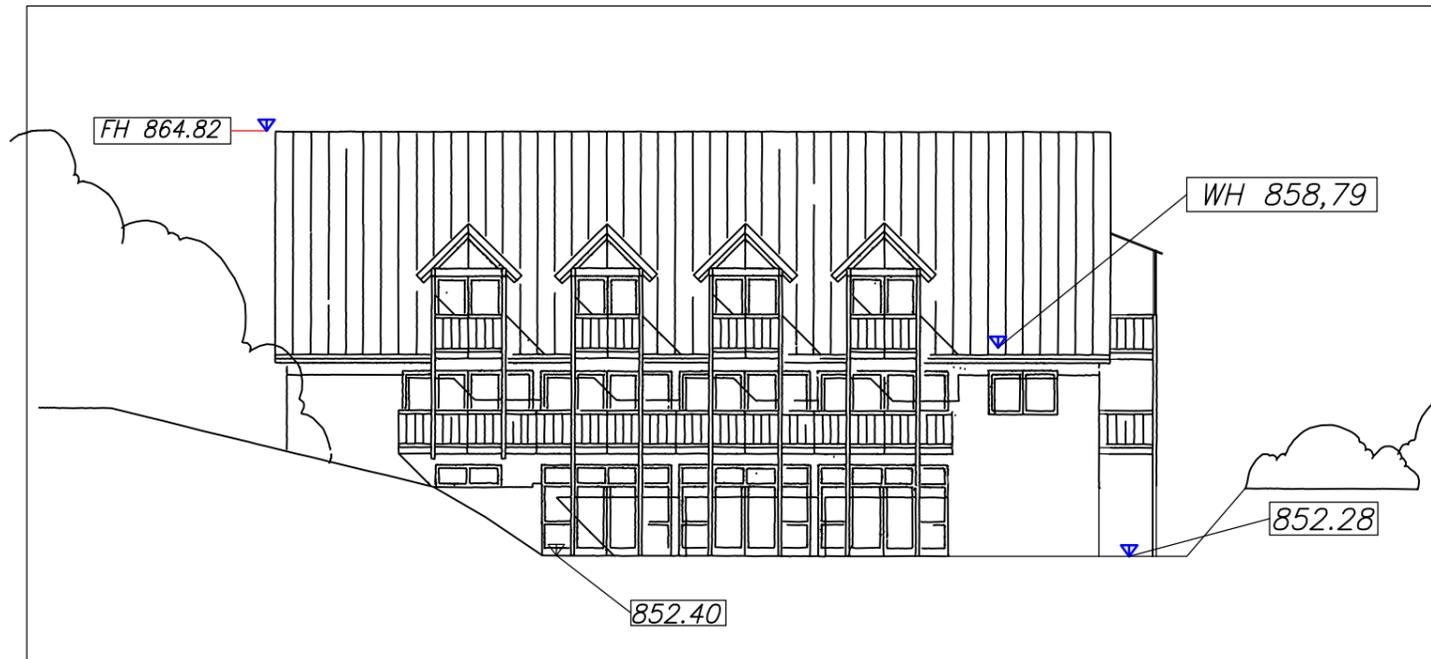
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

**Grundriss DG, Haus 6**

DAT. Mai./2017		PLAN Nr.	N6.3
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.6.....

SÜD



NORD



IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

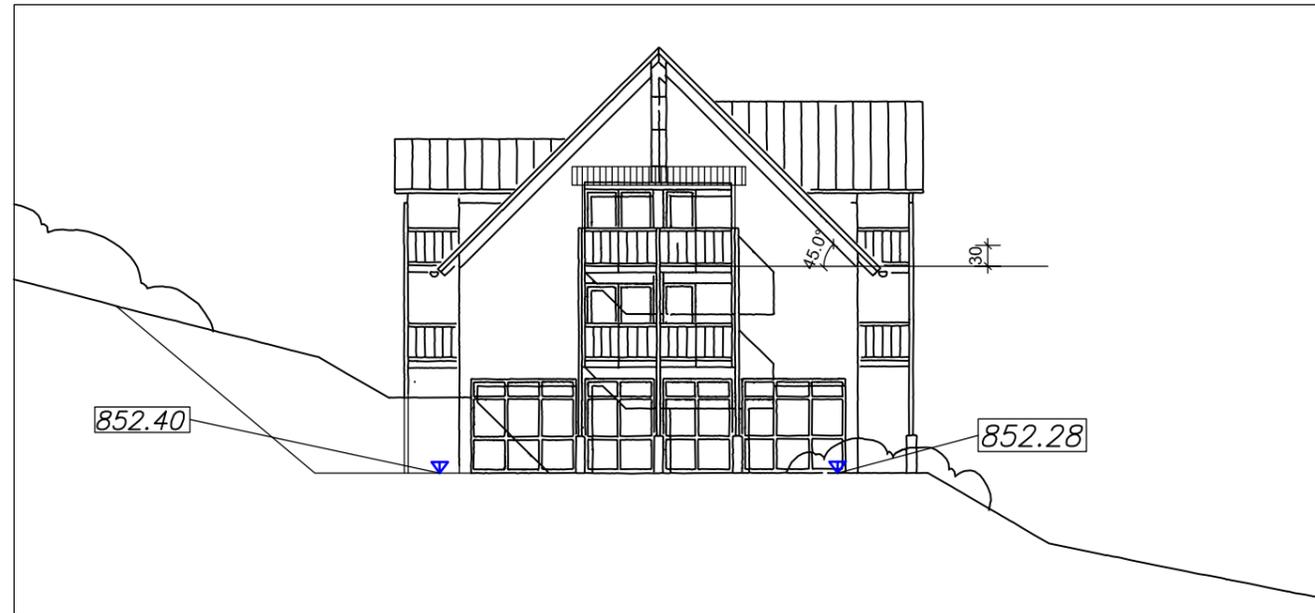
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
Ansichten, Süd, Nord, Haus 6

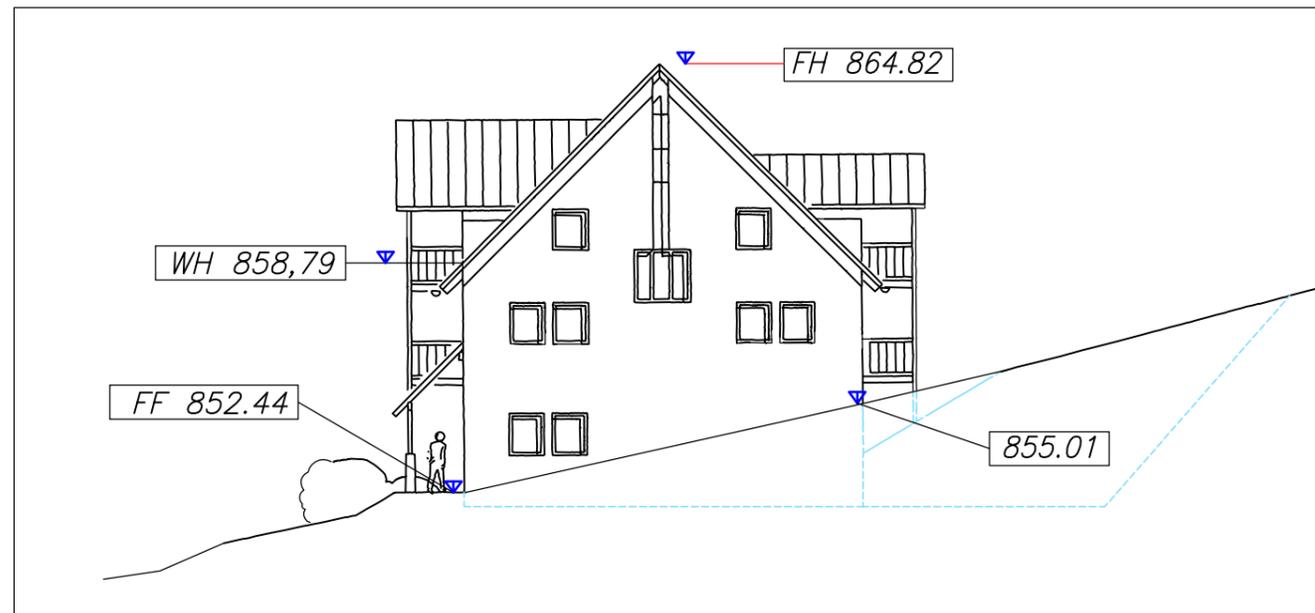
DAT. Mai./2017		PLAN Nr.	N6.4
MASSSTAB 1:200	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.6....

OST



WEST



IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

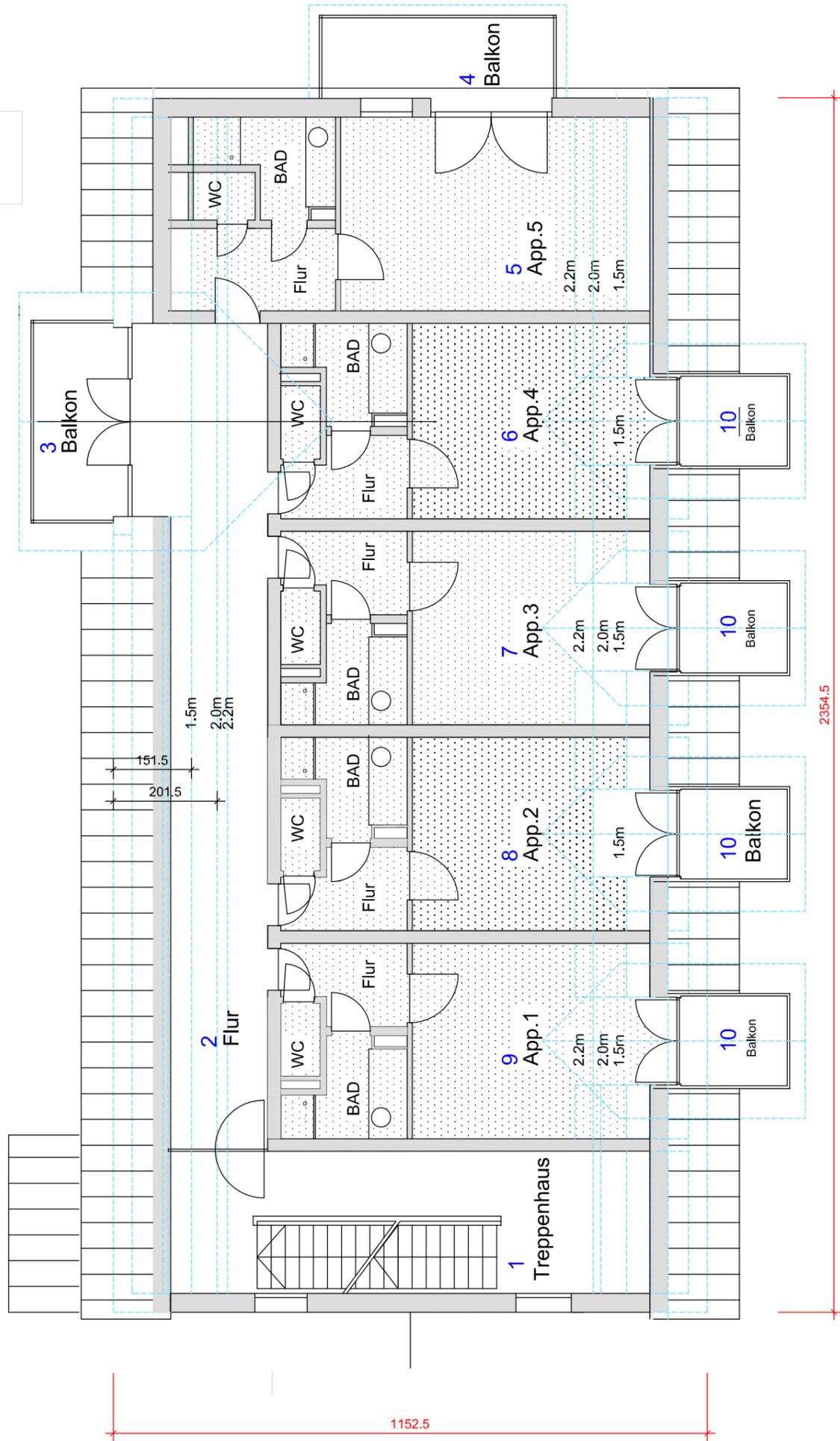
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
Grundriss Ost-West, Haus 6

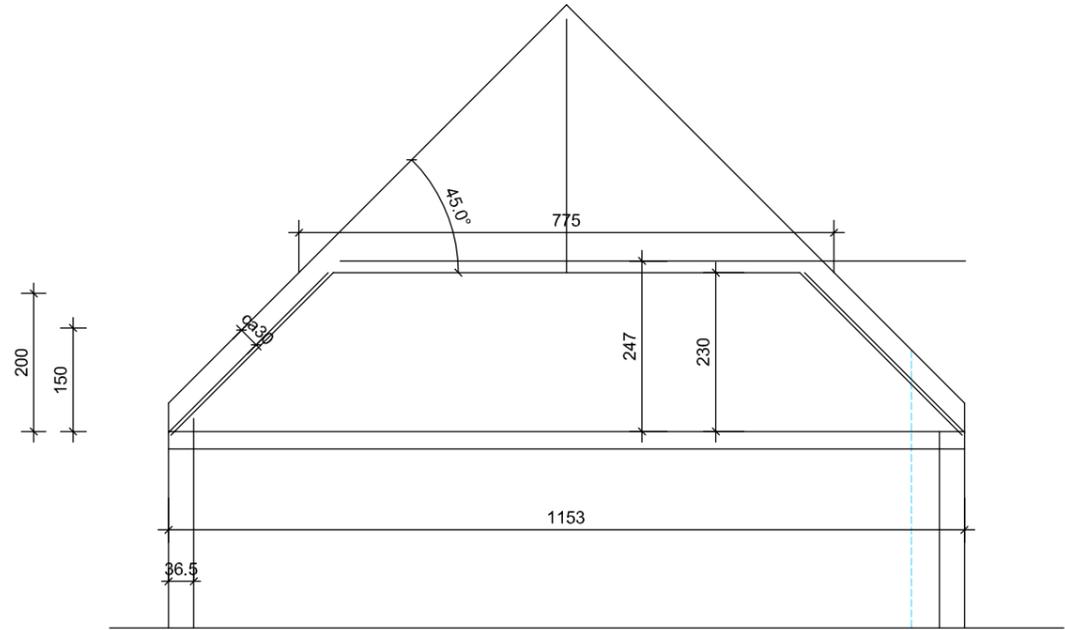
DAT. Mai./2017		PLAN Nr.	N6.5
MASSSTAB 1:200	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.6....

DG



SCHNITT DACHGESCHOSS



Vollgeschossnachweis

$$\frac{775}{1153} = 0.67 \checkmark$$

IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

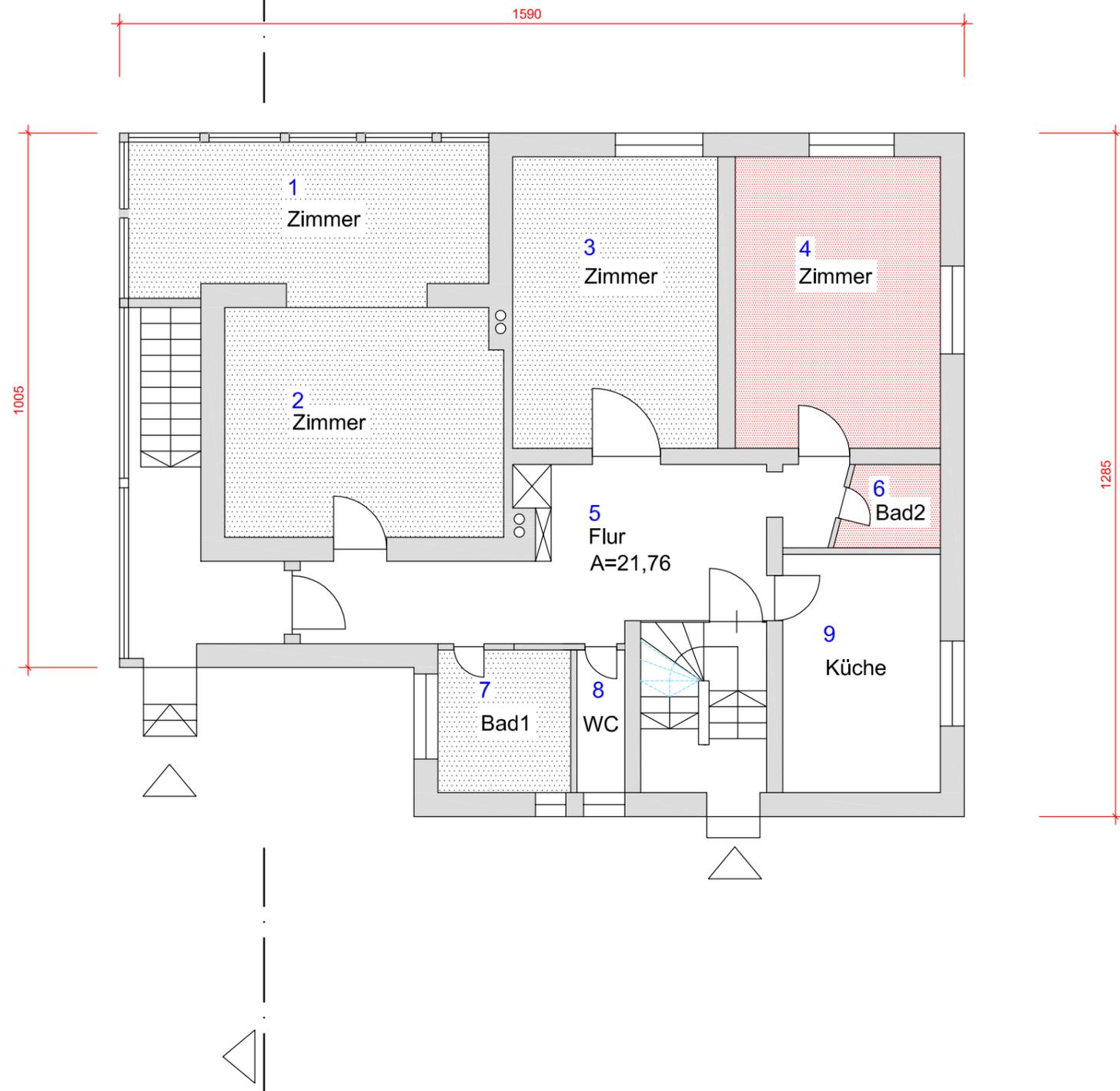
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
Grundriss DG mit Schnitt  
Vollgeschossnachweis

DAT. Mai./2017	PLAN Nr.	N6.6
MASSSTAB 1:100		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.6....

# Grundriss EG, Haus 7



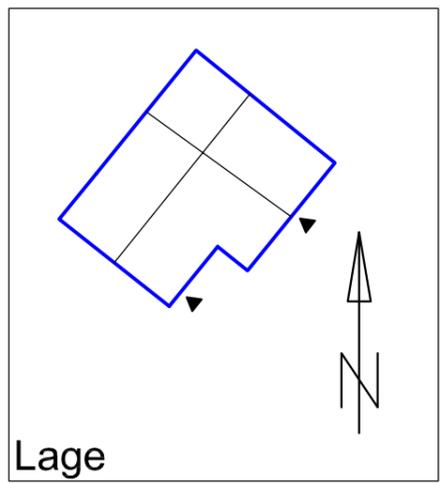
Wohnen Erdgeschoß		
1	18.41	Zimmer
2	22.46	Zimmer
3	21.15	Zimmer
4	21.15	Zimmer
5	21.76	Flur
6	2.84	Bad 2
7	6.70	Bad 1
8	2.41	WC
9	13.30	Küche
$\Sigma$	130.83 m <sup>2</sup>	

**Legende**

- Wohnen
- Wohnen
- Gemeinsam

**Stellplätze EG**

Wohngemeinschaft  
1 Stellplatz



**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

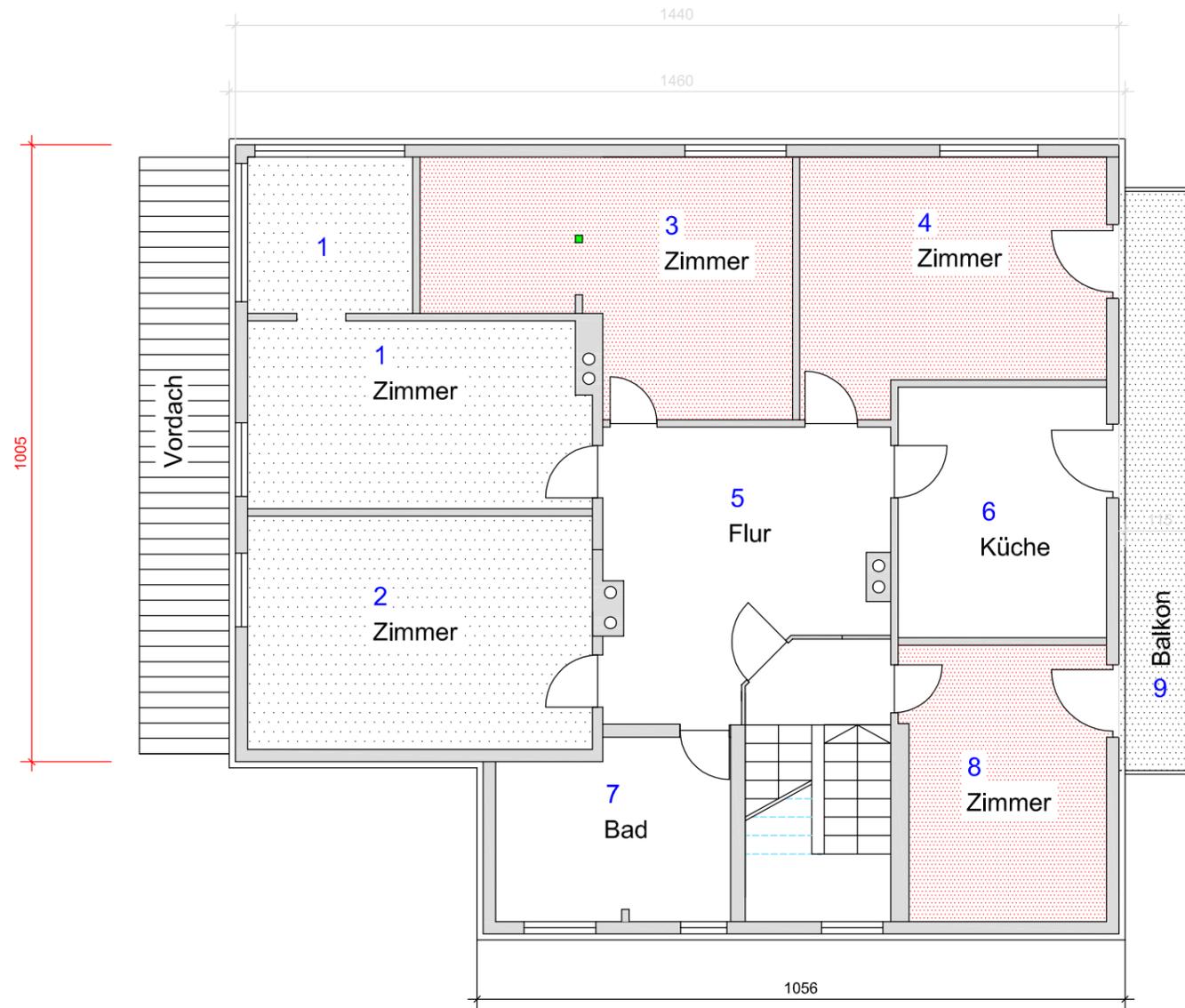
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Grundriss EG, Haus 7**

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N7.1
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N7....

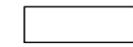
# Grundriss OG1, Haus 7



## Wohnen

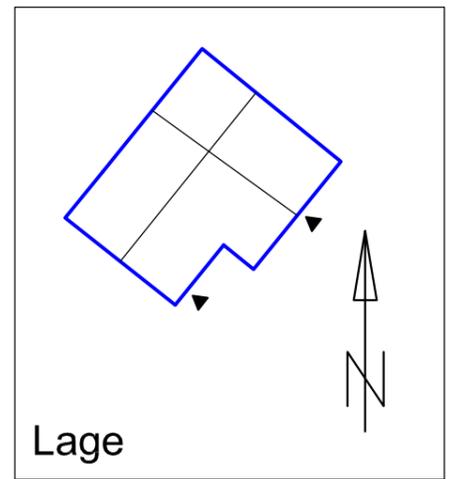
1	23.72	Zimmer
2	21.36	Zimmer
3	20.82	Zimmer
4	19.11	Zimmer
5	18.88	Flur
6	13.87	Küche
7	10.79	Bad
8	12.78	Zimmer
9	11.22/2	Balkon
Σ		128.90 m <sup>2</sup>

## Legende

-  Wohnen
-  Wohnen
-  Gemeinsam

## Stellplätze OG 1

Wohngemeinschaft  
1 Stellplatz



## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

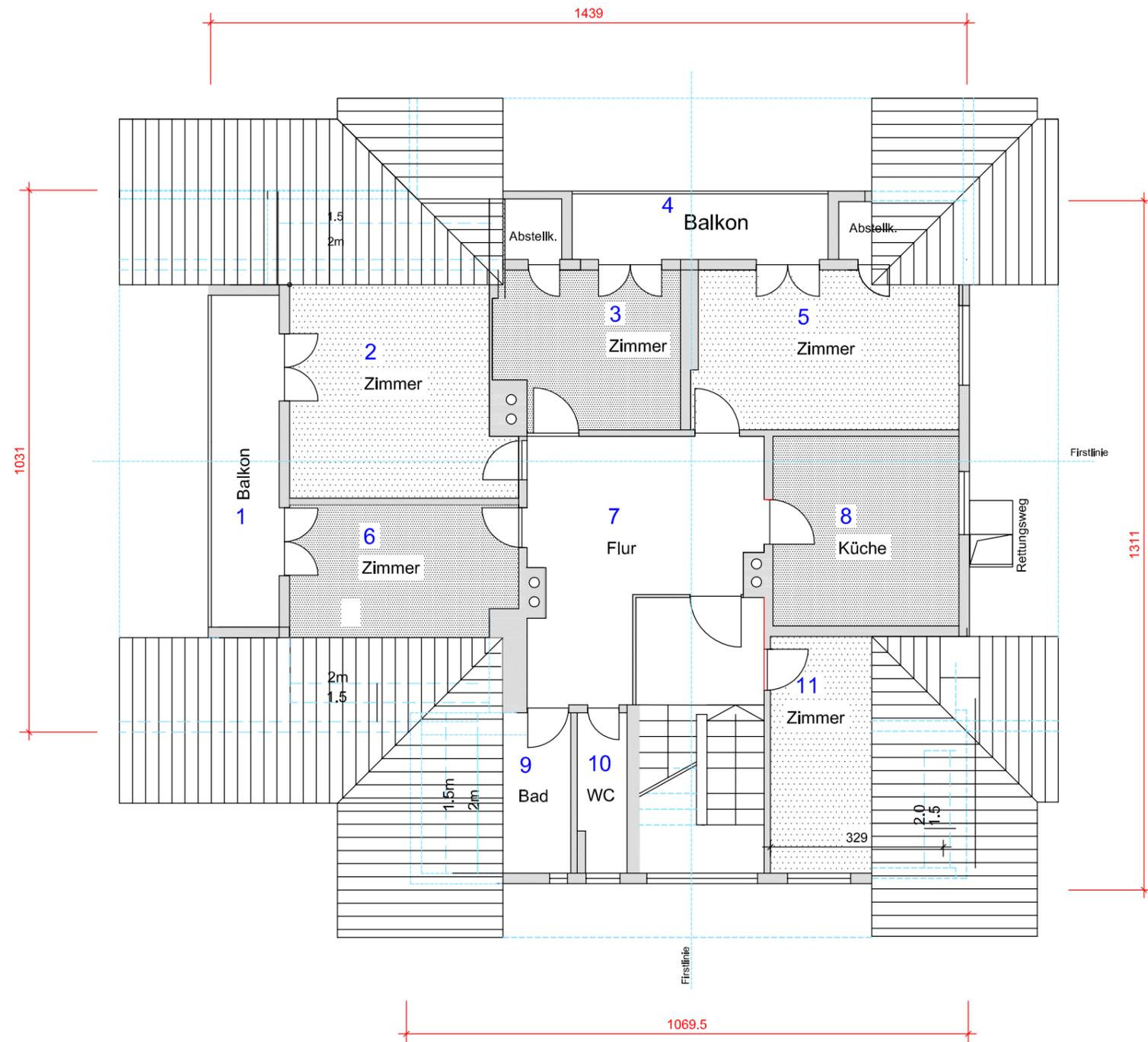
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Grundriss 1.OG, Haus 7**

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N7.2
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

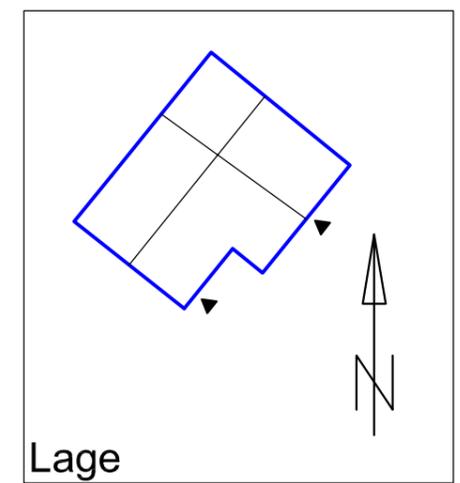
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.7....

# Grundriss DG, Haus 7



## Wohnen

1	8.22/2 = 4.11 m <sup>2</sup>	Balkon	L/B
2	20.51	Zimmer	
3	10.28	Zimmer	
4	6.09/2 = 3.04	Balkon	L/B
5	15.10	Zimmer	
6	15.38	Zimmer	
7	17.07	Flur	
8	12.78	Küche	
9	7.26	Bad 1	
10	2.77	WC	
11	10.96	Zimmer	
<b>M</b>	<b>112.12 m<sup>2</sup></b>	<b>Ohne Balkon</b>	



### Legende

- Wohnen
- Wohnen
- Gemeinsam

#### Stellplätze OG2

Wohngemeinschaft  
1 Stellplatz

## IB Häbler

DIPLOM-INGENIEUR BAUWESEN (TU) DIPLOM-INGENIEUR ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

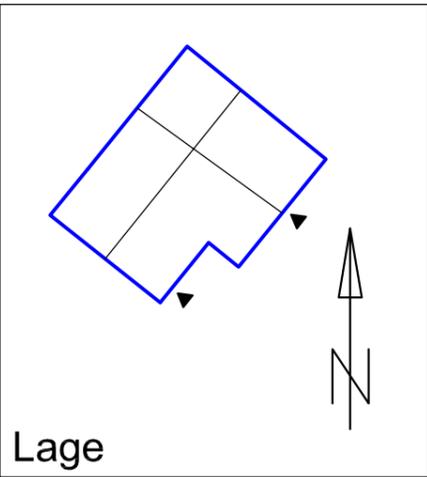
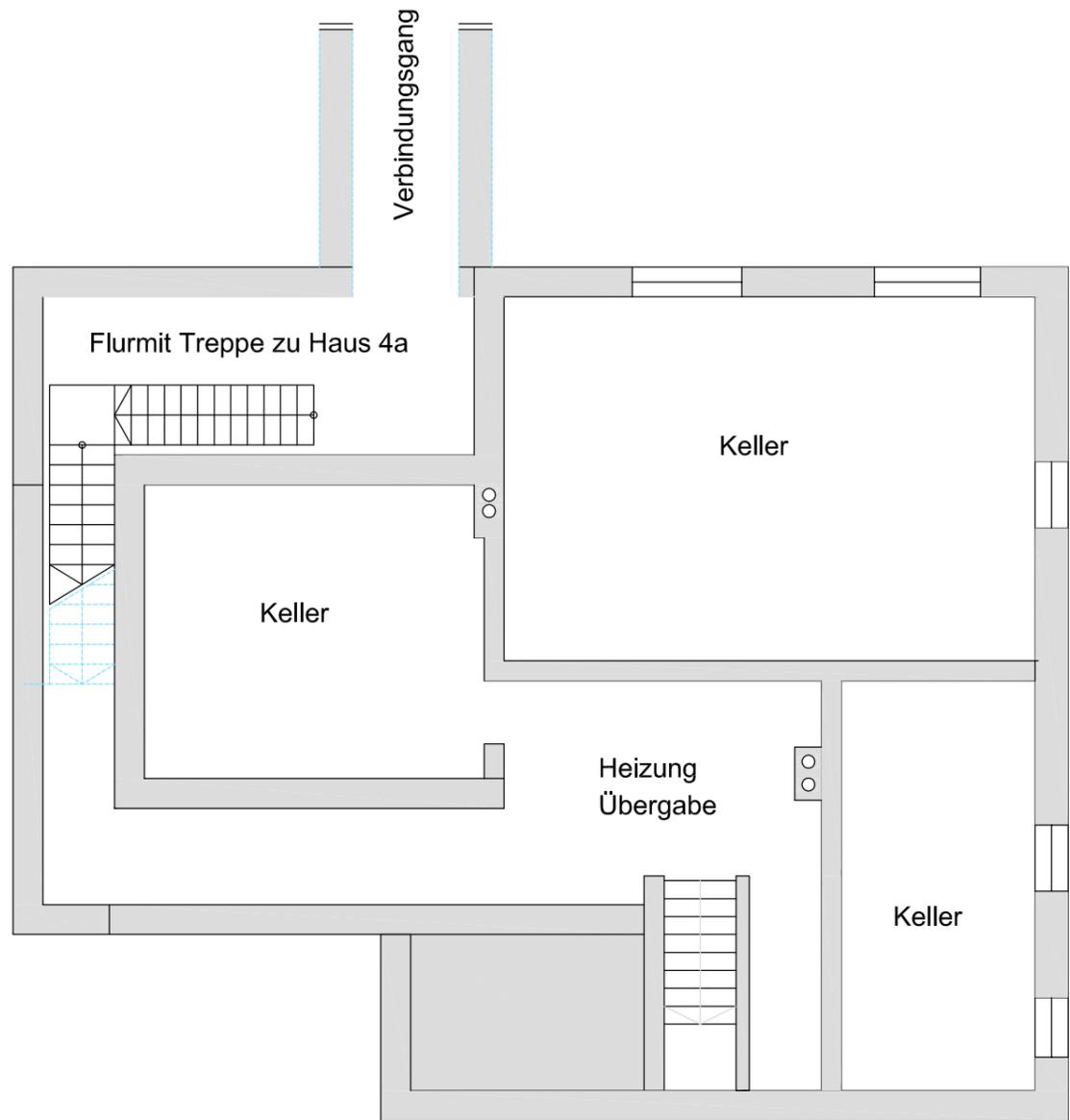
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

## ZEICHNUNG Grundriss DG, Haus 7

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N7.3
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N7....

# Grundriss UG, Haus 7



## Legende

**Gemeinsam**

Zugang vom Weg  
Aussen  
  
 Zugang vom Weg  
Aussen  
  
 Zugang vom Weg  
Aussen

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

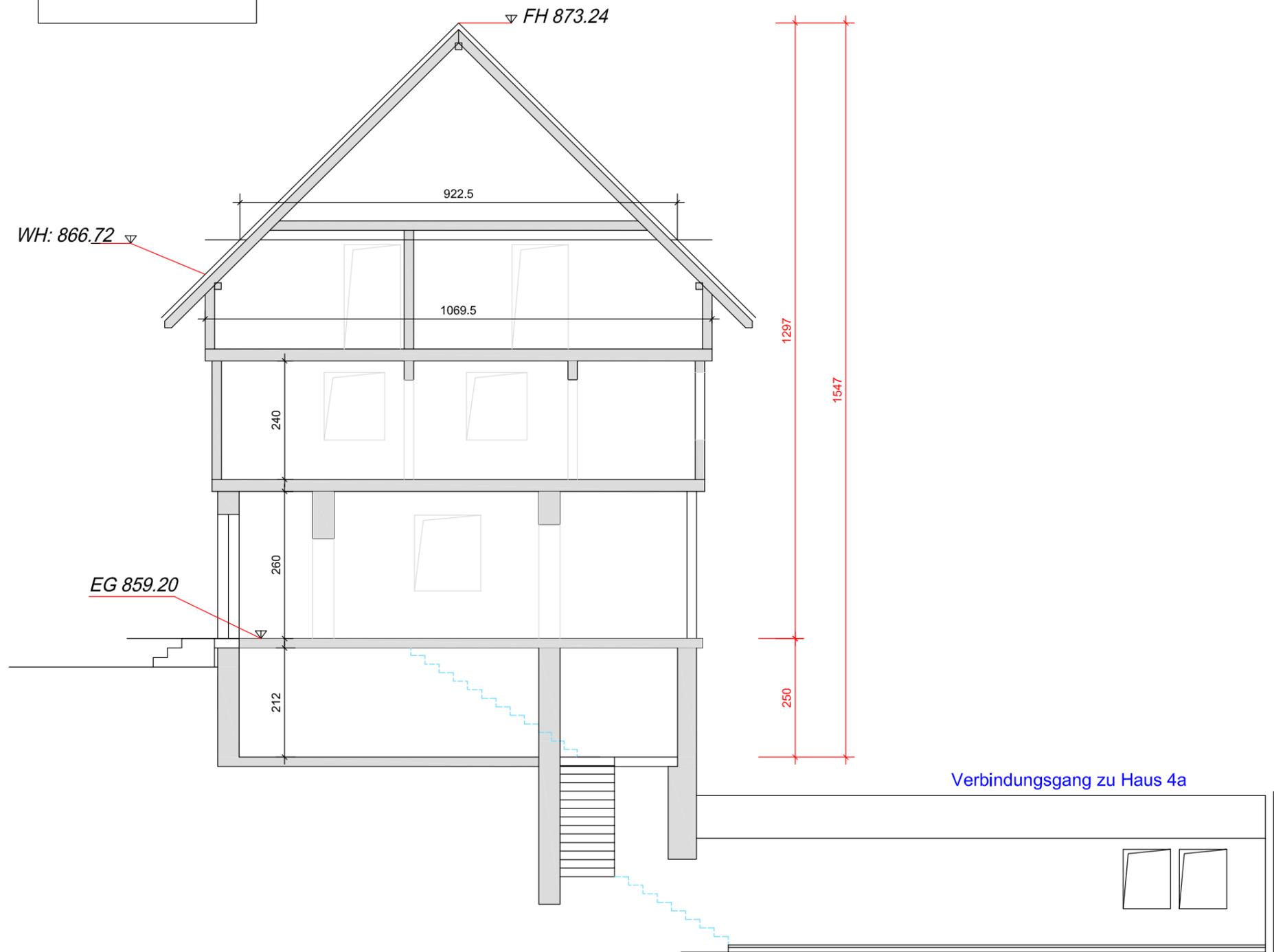
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Grundriss UG, Haus 7**

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N7.4
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

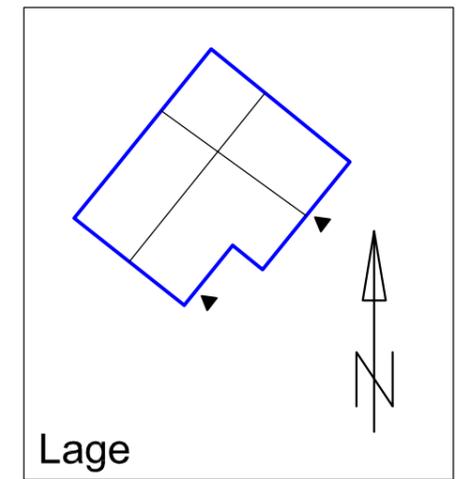
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N7....

# Schnitt



Vollgeschossnachweis

$$\frac{922}{1070} = 0.85 > 0.67 \quad \checkmark$$



## Stellplatzermittlung Anlage: Mehrfamilienhaus

Besucherstellplatz, Ermittlung je Haus  
 3x 1 Stellplatz = 3 Stellplätze  
 Besucherstellplatzermittlung:  
 0,1 je Stellplatz  
 dh. 1+1+1=3 x 1.1=> 3,3=>4 Stellplätze insgesamt für das Haus  
**Summe: 4 Stellplätze**

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT **Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn**  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR **Gemeinschaft Sulzbrunn**  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Schnitt, Haus 7**  
**DG Vollgeschoss**

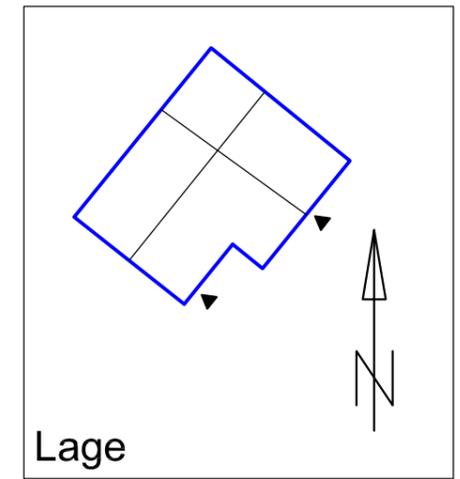
DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N7.5
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N7....

Nord-West



Süd-Ost



Süd-West

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
 Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

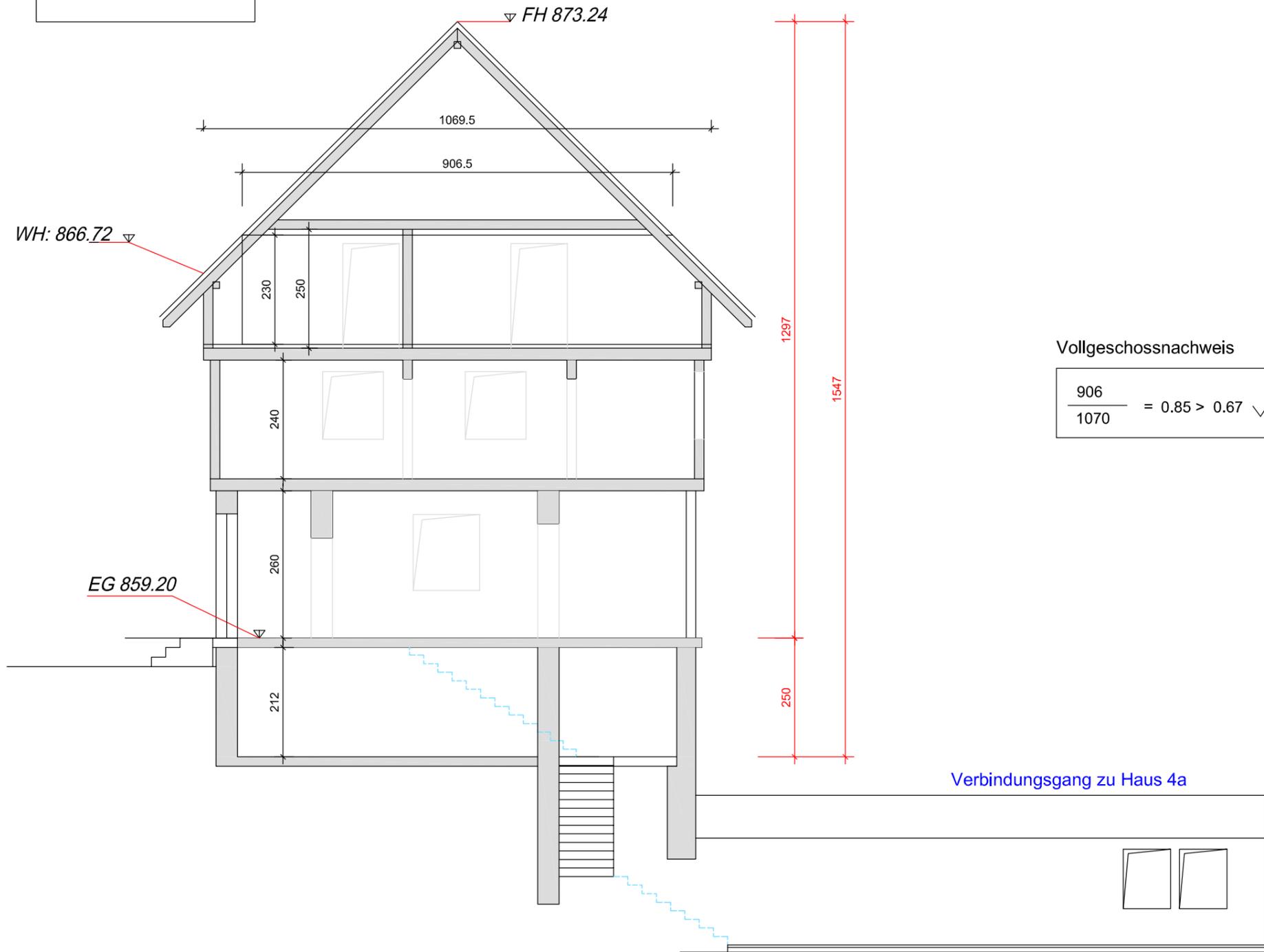
BAUHERR  
 Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Ansichten, Haus 7**

DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N7.6
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

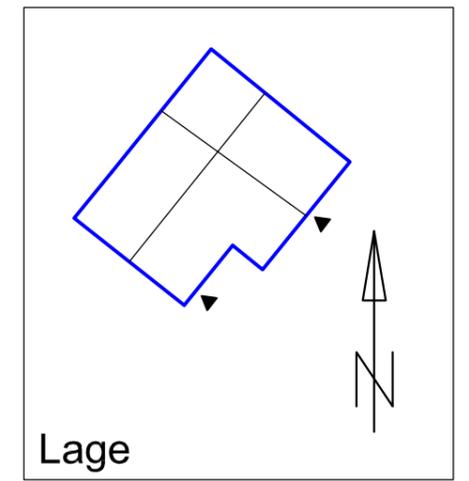
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N7....

# Schnitt



## Vollgeschossnachweis

$$\frac{906}{1070} = 0.85 > 0.67 \quad \checkmark$$



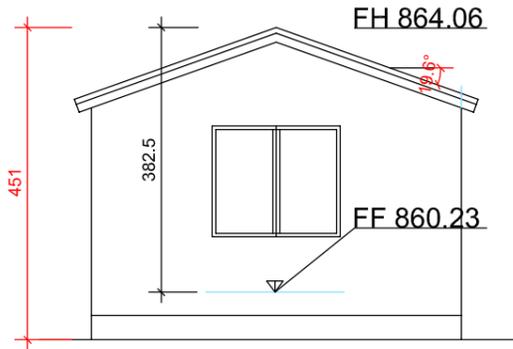
Besucherstellplatz, Ermittlung je Haus

Besucherstellplatzermittlung:  
 0,2 je Stellplatz  
 dh. 2+2+2=6 x 1.2=> 7,2=>8 Stellplätze insgesamt für das Haus

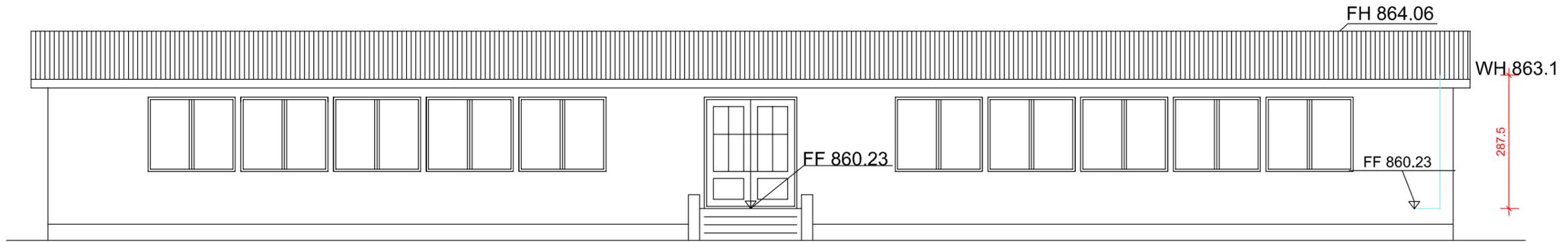
Summe: 8 Stellplätze

<b>IB Häbler</b>			
<small>DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)</small>			
<small>Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413</small>			
PROJEKT	Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn Flurnr. 2338,..... Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg		
BAUHERR	Gemeinschaft Sulzbrunn Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg		
ZEICHNUNG <b>Schnitt, Haus 7</b> <b>DG Vollgeschossnachweis</b>			
DAT. Aug./2019		PLAN Nr.	N7.7
MASSSTAB 1:100	DINA -3		
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N7....			

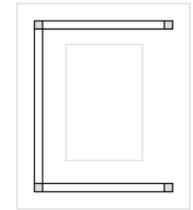
Ansicht West



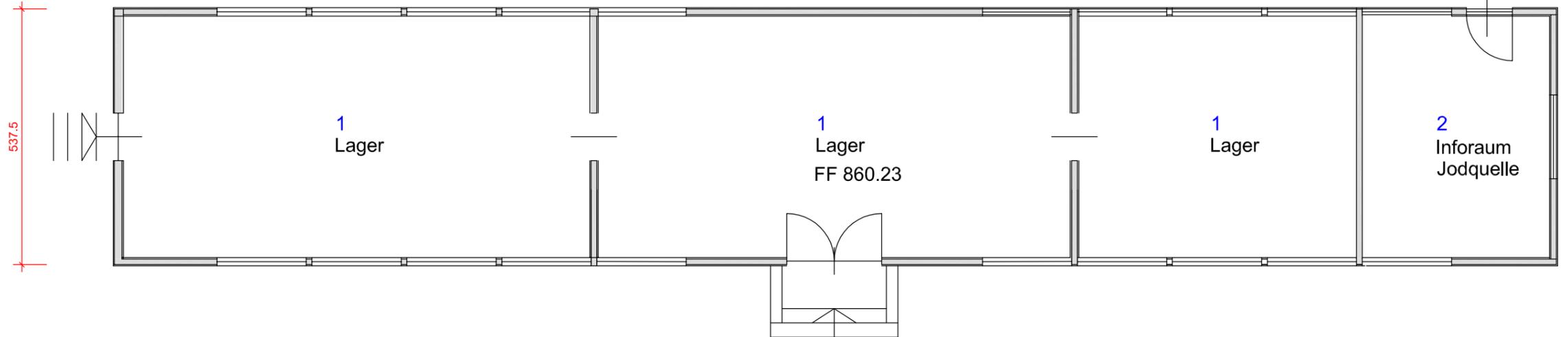
Ansicht Nord-West



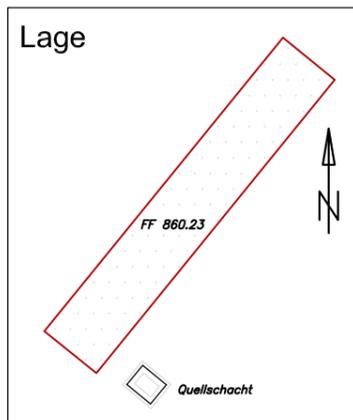
Quellschacht



Grundriss EG



Lage



A brutto, =165m2

**BESCHREIBUNG**

das Gebäude H8 soll in der Zukunft, vollständig rückgebaut, und durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden.  
 Die Räume im Bestand sind sehr einfach, energetisch unzureichend und räumlich, unbefriedigend.  
 Der Neubau ist als Holzkonstruktion vorgesehen, mit leichter Dachneigung und begrünt.  
 Es ist beabsichtigt die Geometrie des Neubaus zu verändern, Siehe hierzu Plan N 8a....  
 in der Form, das der Baukörper kürzer und breiter und teils, sich bis zweigeschossig, der Topographi anpasst.  
 Der Inforaum der Jodquelle wird dann zum separaten Inforaum.

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT **Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn**  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR **Gemeinschaft Sulzbrunn**  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Haus 8 Ansichten u. Grundriss**  
**Bestand-Lager und Inforaum -Jodquelle**

DAT. Mai./2017		PLAN Nr.	N8.1
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

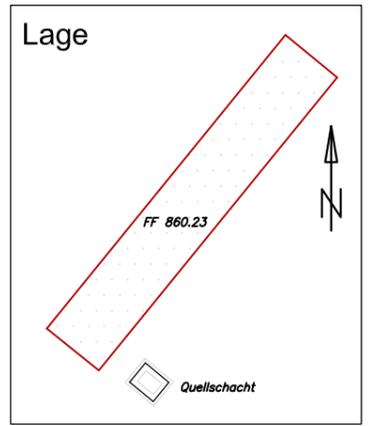
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N8.2, N8a.1-N8a.4

Süd



Süd-West

mit Jodquellenzustieg



Süd-West



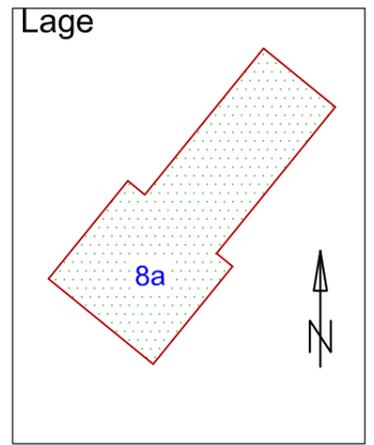
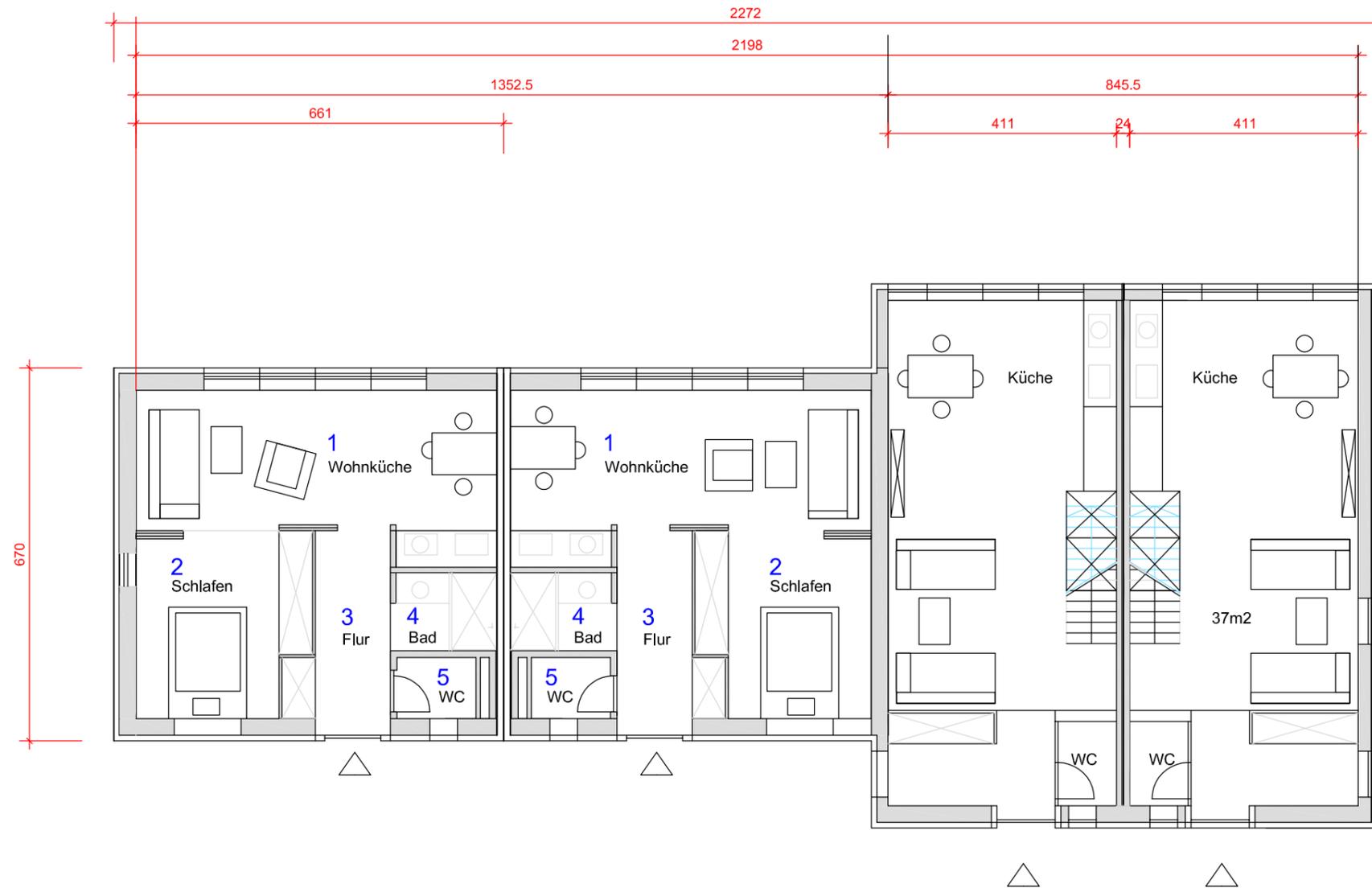
Süd-Ost



Nord-Ost

<b>IB Häbler</b>			
DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)			
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413			
PROJEKT	Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn Flurnr. 2338,..... Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg		
BAUHERR	Gemeinschaft Sulzbrunn Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg		
ZEICHNUNG <b>Ansicht-West 8 - Bestand</b>			
DAT. April/2020		PLAN Nr.	N8.2
MASSSTAB : frei	DINA - 3		
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N8-1, N8a.1-N8a.4			

**ERDGESCHOSS**



**Wohnen 1 Erdgeschoß**

1	16.30
2	8.56
3	4.56
4	2.55
5	1.4
$\Sigma$	33.37 m <sup>2</sup>

**Wohnen 2, 2-geschossig**

1	ca. 37 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

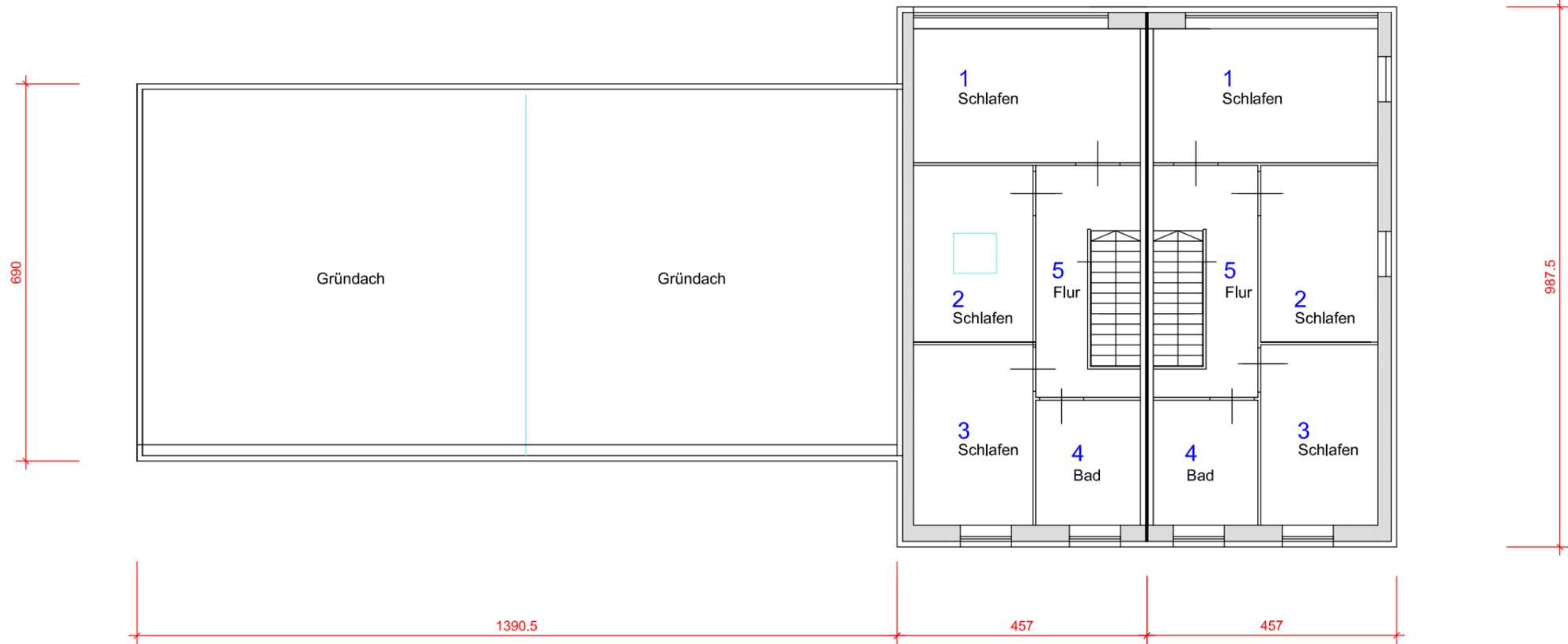
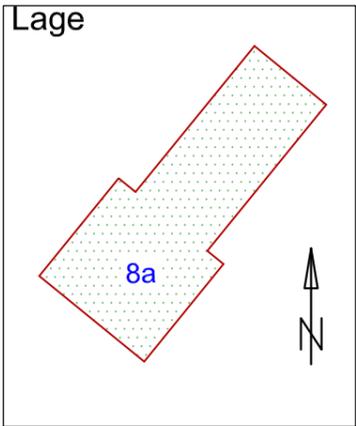
BAUHERR Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Grundriss EG, Haus 8a,neu**

DAT. Mai./2017		PLAN Nr. N8a.1
MASSSTAB 1:100	DINA - 3	

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N8..., N8a.2-N8a.4

# OBERGESCHOSS



## Wohnen 2 Obergeschoss

1	10.16
2	7.06
3	7.21
4	4.36
5	5.67
$\Sigma$	34.46 m <sup>2</sup>

**EG + OG =** ca. 37 m<sup>2</sup> + 34.46 m<sup>2</sup> = 71,50m<sup>2</sup>

## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
 Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

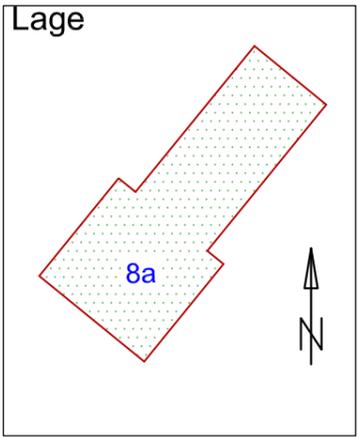
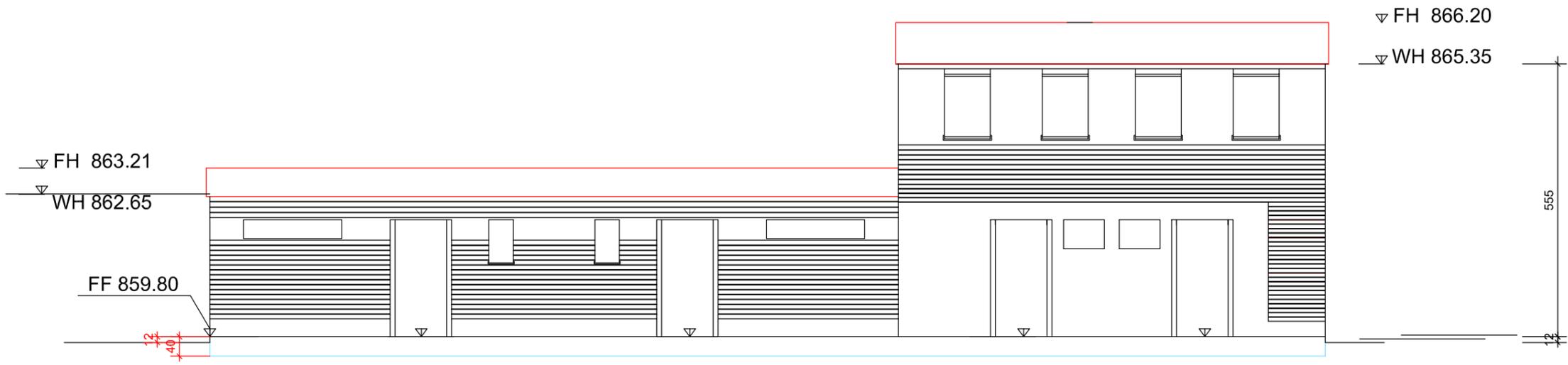
BAUHERR  
 Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

## ZEICHNUNG Grundriss OG, Haus 8a,neu

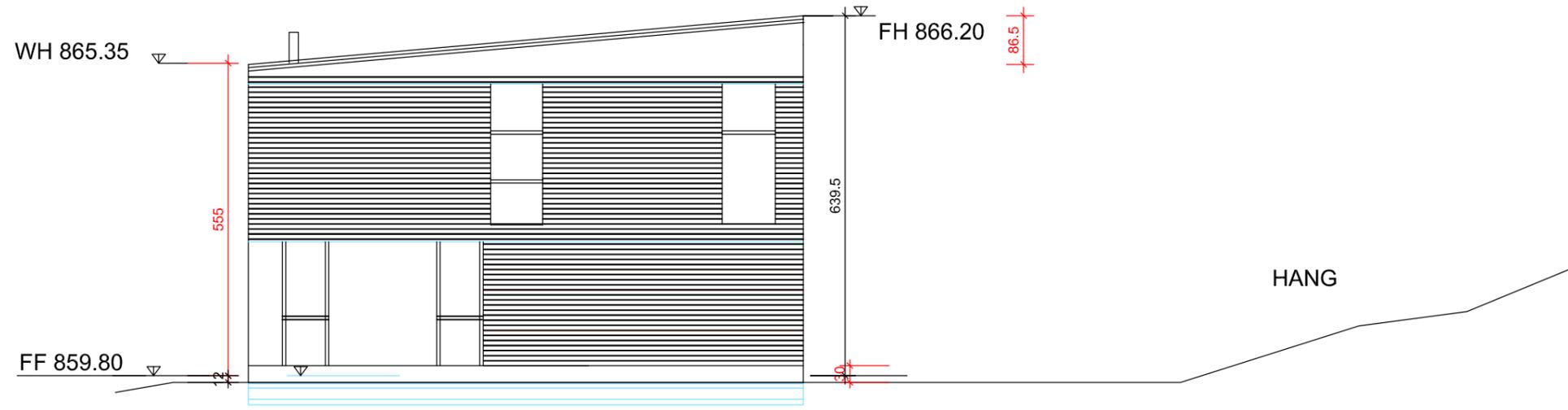
DAT. Mai./2017  
 MASSSTAB 1:100 DINA - 3  
 PLAN Nr. N8a.2

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N8.1,N8.2, N8a.1,N8a.3,N8a4

ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDWEST



**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT **Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn**  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

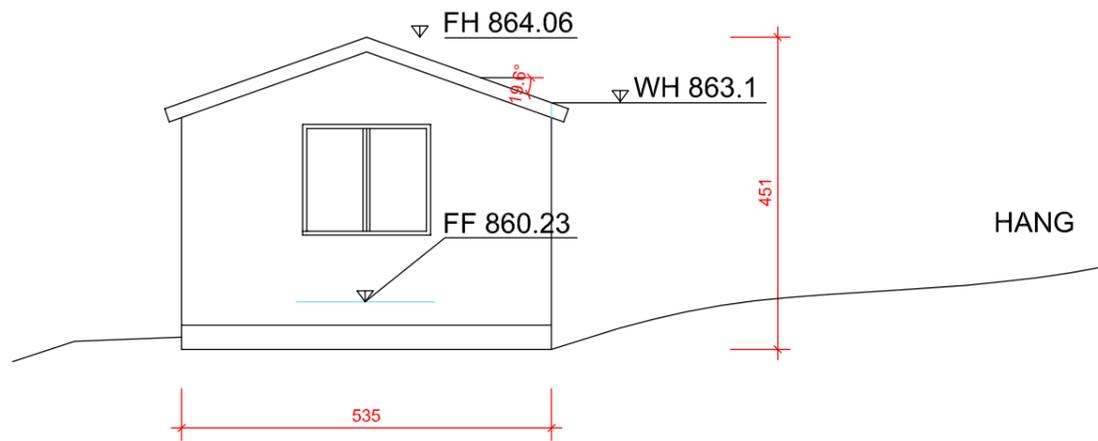
BAUHERR **Gemeinschaft Sulzbrunn**  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Ansicht-Nord Haus 8a neu**

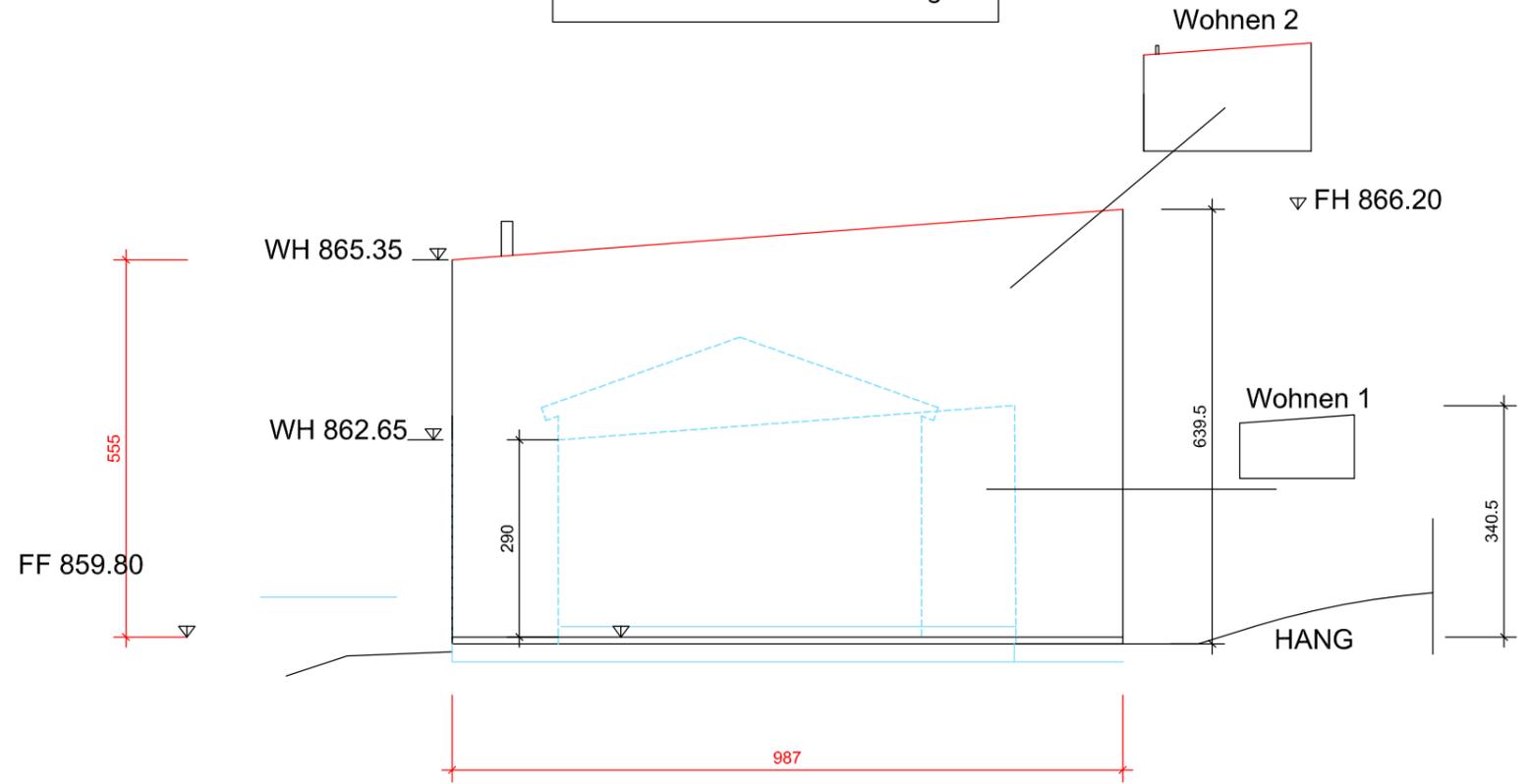
DAT. Mai./2017		PLAN Nr. <b>N8a.3</b>
MASSSTAB 1:100	DINA - 3	

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N8..., N8a.1-N8a.2, N8a4

Ansicht Süd-West Bestand

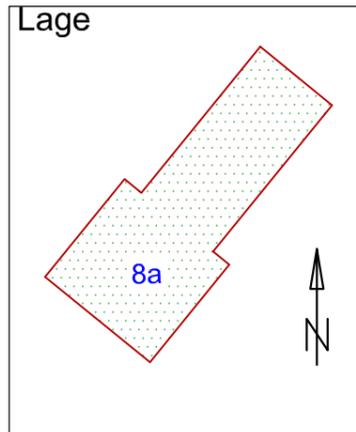


Bestand und neu Überlagert Außenabmessungen Süd-West-Aussenabmessungen



Stellplatzermittlung	Bestand
Bestand : kein Stellplatz	

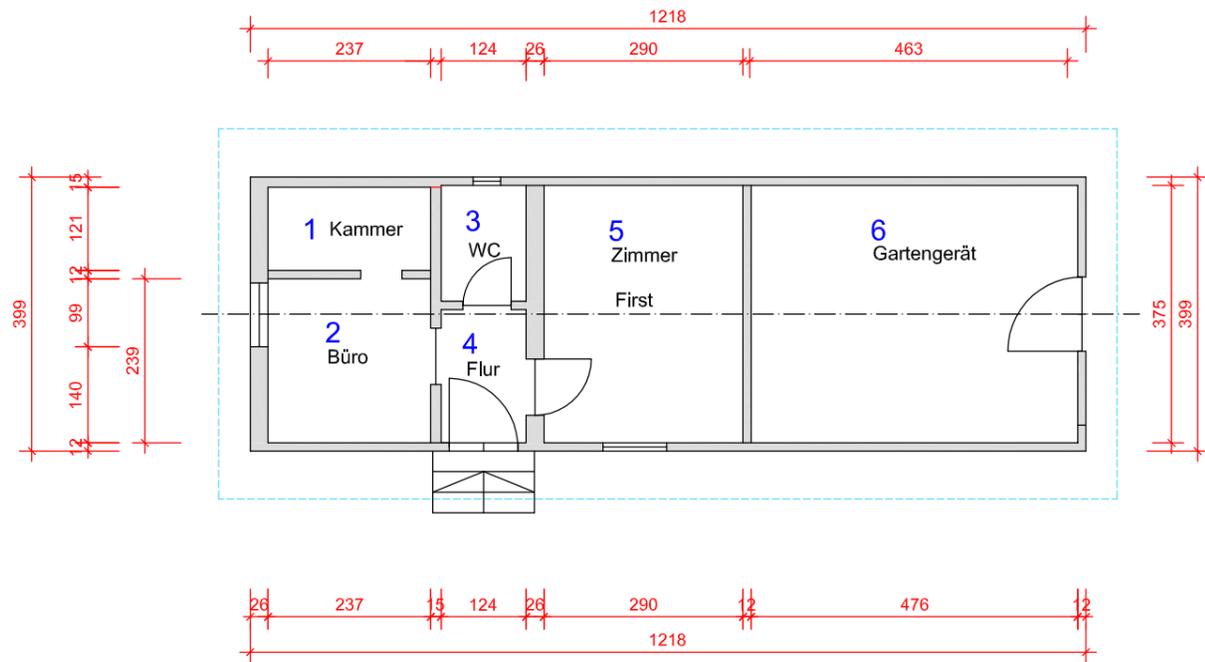
Stellplatzermittlung	Neubau
Stellplätze H8a Anlage 1.1	
Besucherstellplatz, Ermittlung je Gesamtgebäude	
2 Bungalow,	2 Stellplätze
2 Reihenhäuser,	2 Stellplätze
Besucherstellplatzermittlung:	
kein Besucher	
dh.2+2+=4	
Summe: 4 Stellplätze	



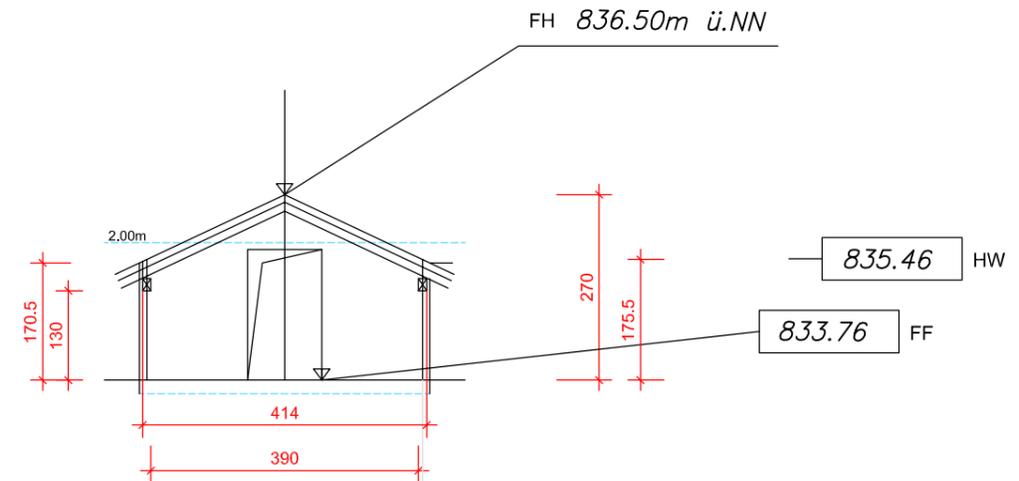
<b>IB Häbler</b>	
<small>DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)</small>	
<small>Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413</small>	
PROJEKT	Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn Flurnr. 2338,..... Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg
BAUHERR	Gemeinschaft Sulzbrunn Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg
ZEICHNUNG	Ansicht-Sued-West 8 und 8a neu Aussenabmessungen
DAT. Mai./2017	PLAN Nr. N8a.4
MASSSTAB 1:100	
<small>DINA - 3</small>	
<small>ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.N8..., N8a.1-N8a.3</small>	

# Gartenverwaltung

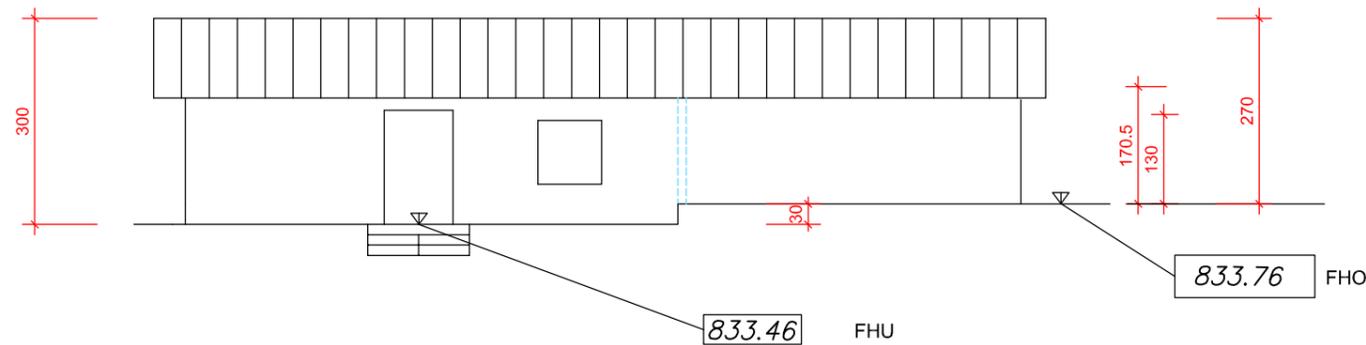
## Grundriss



## Ansicht-Ost



## Ansicht-Ost



### Wohnen Erdgeschoß

1	2.87
2	5.66
3	2.10
4	2.41
5	10.88
6	17.85
$\Sigma$	41.36 m <sup>2</sup>

## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

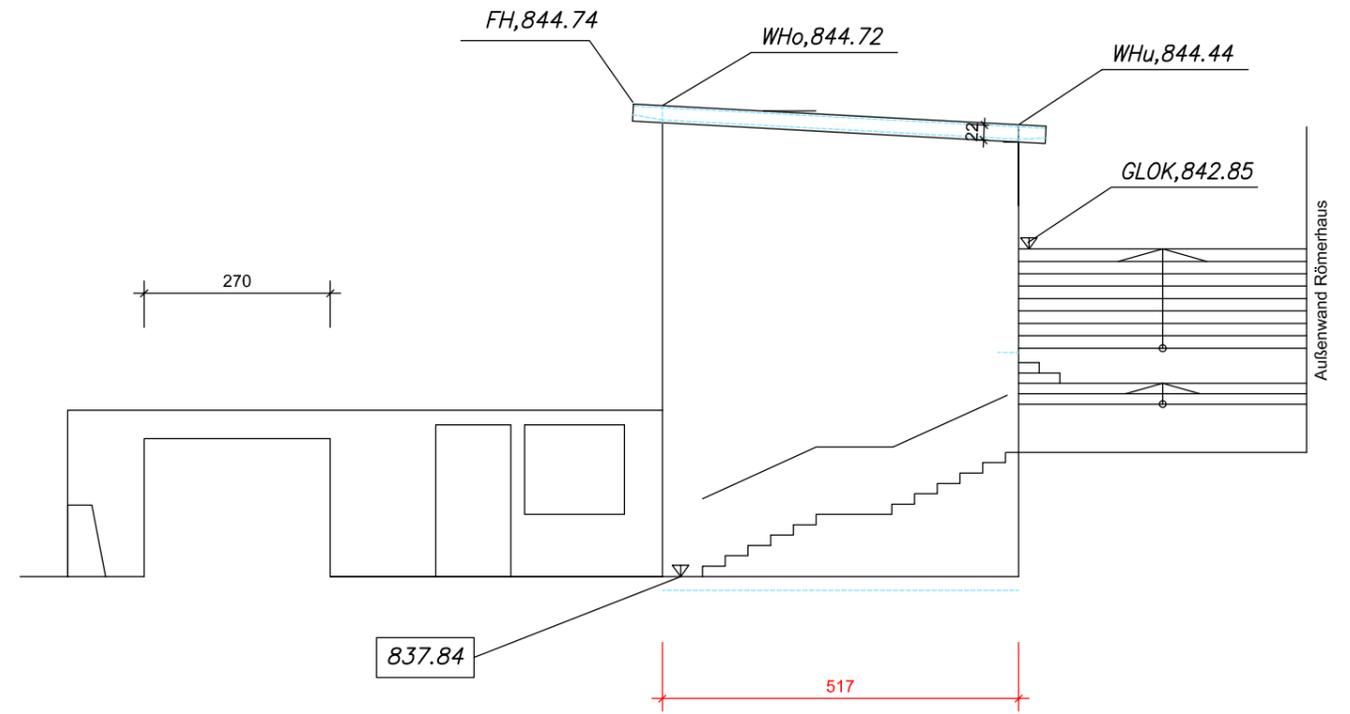
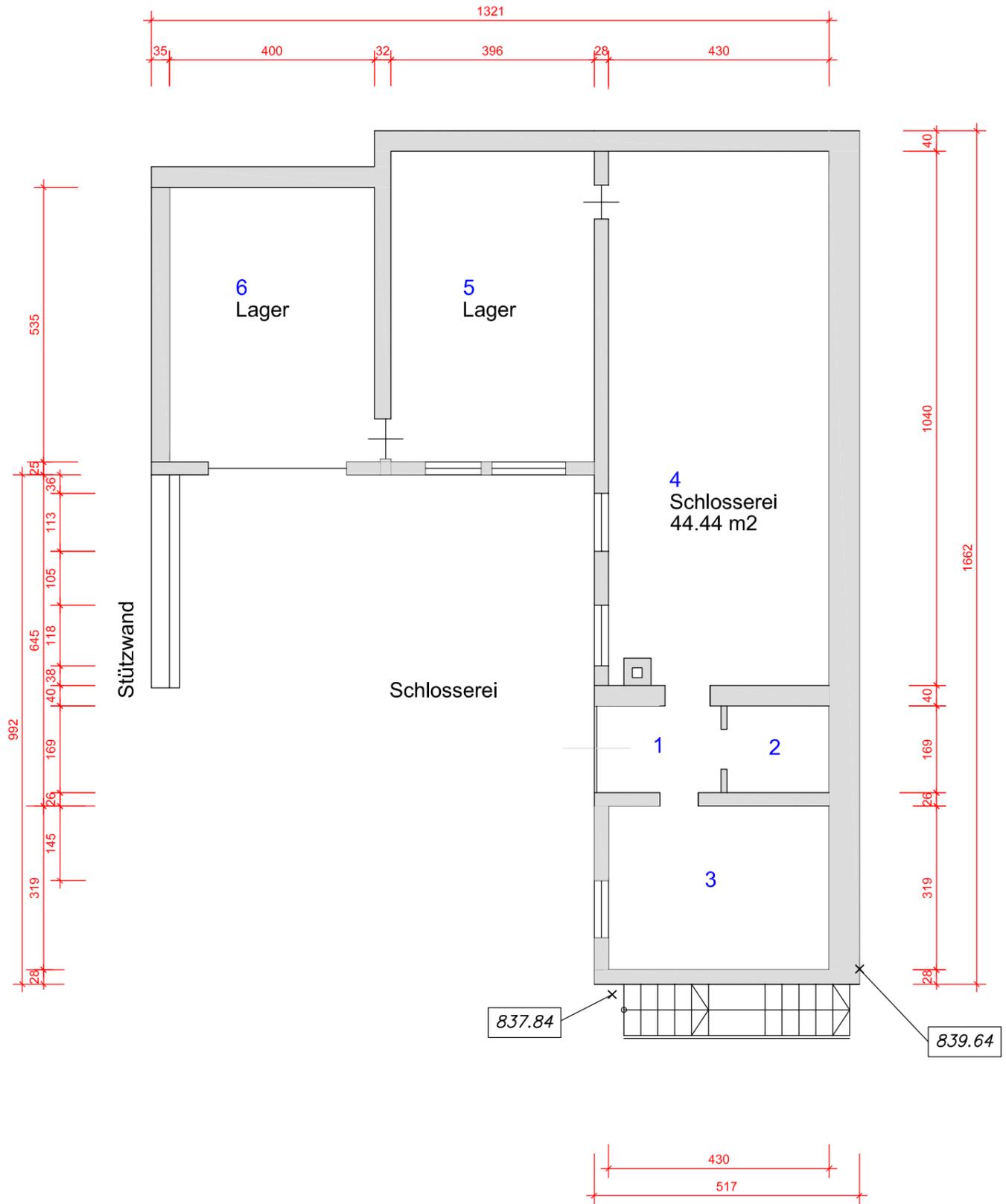
ZEICHNUNG  
**Gartenhaus Haus, H 9**

DAT. Aug./2020		PLAN Nr.	N 9
MASSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE:--

Grundriss Schlosserei UG

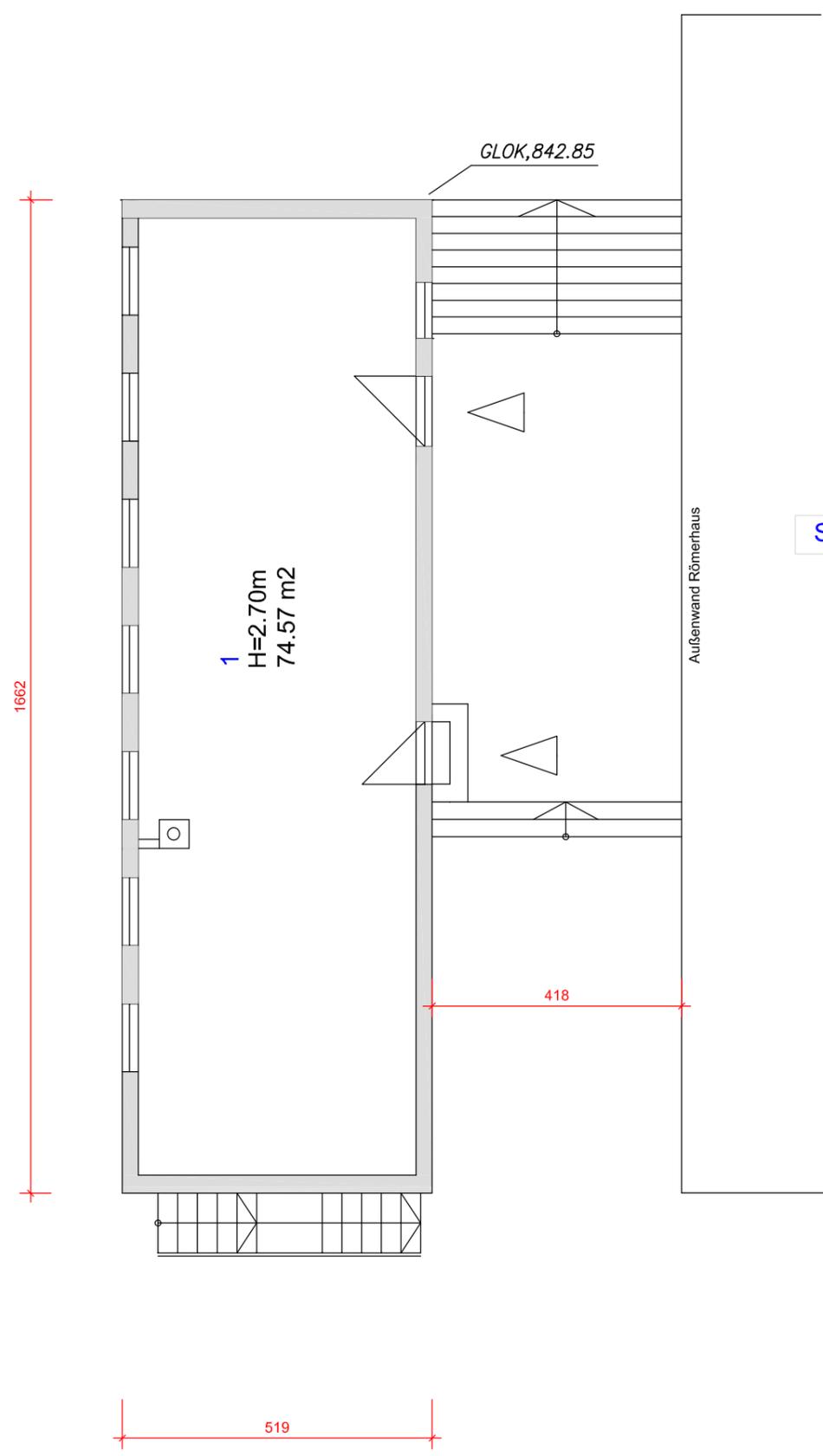
Ansicht NORD



Schlosserei	
1	4.09
2	3.36
3	13.72
4	44.44
5	23.98
6	21.40
$\Sigma$	110.99

<b>IB Häbler</b>	
DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)	
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413	
PROJEKT	Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn Flurnr. 2338,..... Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg
BAUHERR	Gemeinschaft Sulzbrunn Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg
ZEICHNUNG <b>Grundriss UG, Haus 10 Schlosserei, Schreinerei</b>	
DAT. August./2017	PLAN Nr. N10.1
MASSSTAB 1:100	
DINA -3	
ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N10.2	

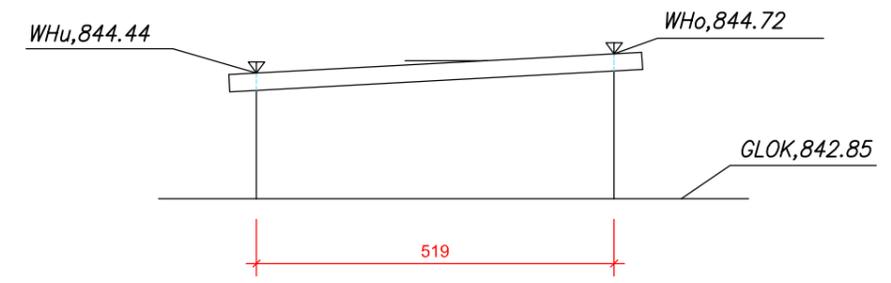
Grundriss Schreinerei OG



Schreinerei

1 74.57 m<sup>2</sup>

Ansicht Süd



**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

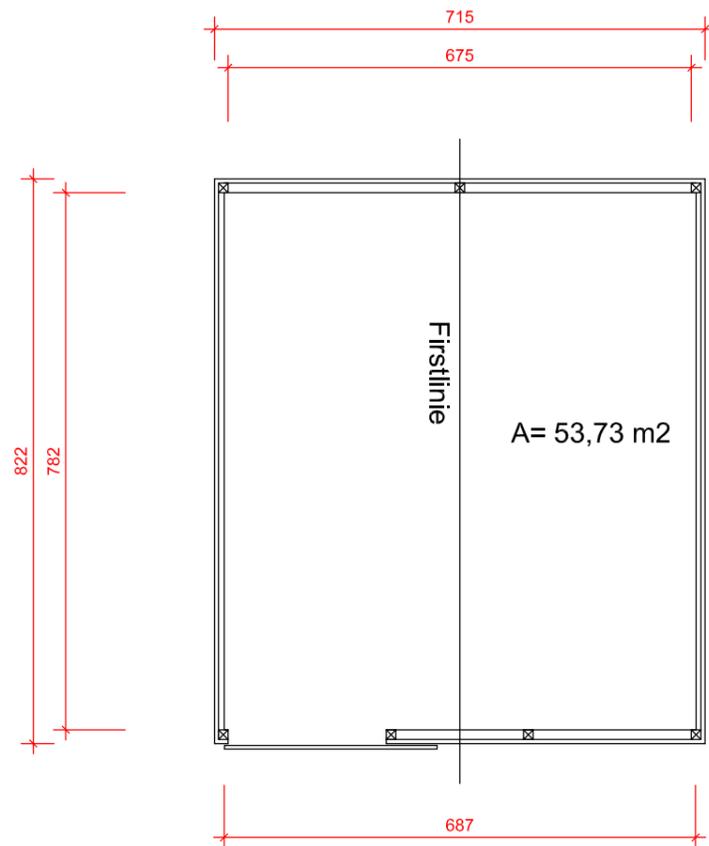
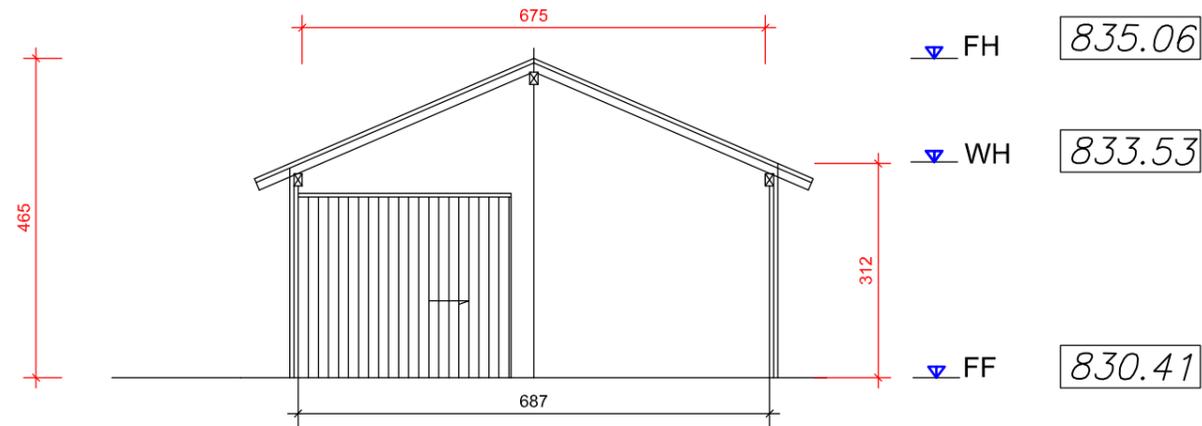
BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Grundriss , OG Haus 10  
Schlosserei, Schreinerei**

DAT. August./2017		PLAN Nr.	N10.2
MASSSTAB 1:100	DINA -3		

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N10.1

# Westansicht



# Grundriss

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
 Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Flurnr. 2338,.....  
 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
 Gemeinschaft Sulzbrunn  
 Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**GrundrissEG, Haus 11**  
**Scheune**

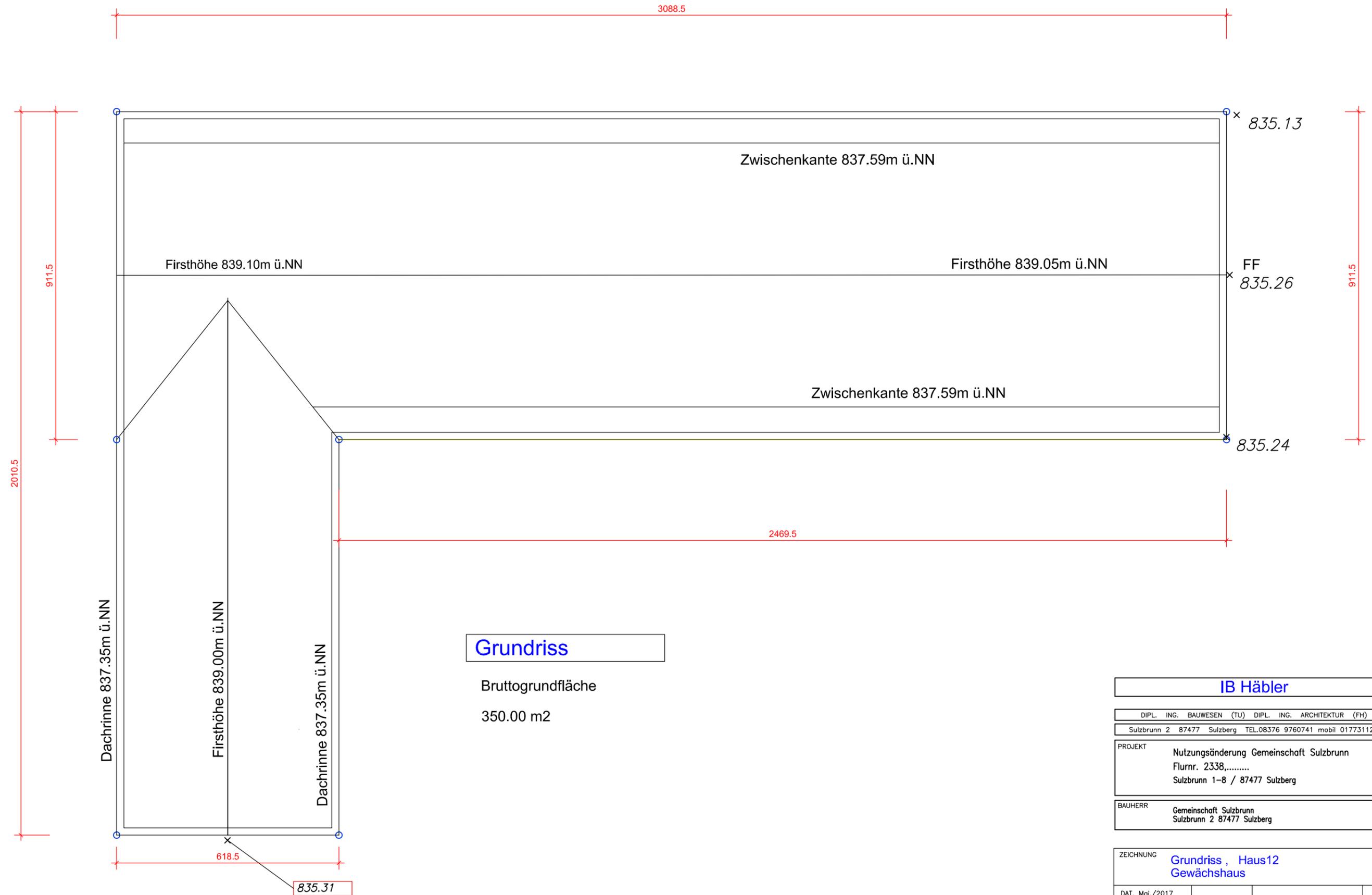
DAT. Mai./2017

MASSSTAB 1:100

DINA -3

PLAN Nr. N11.1

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.--



**Grundriss**

Bruttogrundfläche  
350.00 m2

**IB Häbler**

DIPLOM-INGENIEUR BAUWESEN (TU) DIPLOM-INGENIEUR ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT **Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn**  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

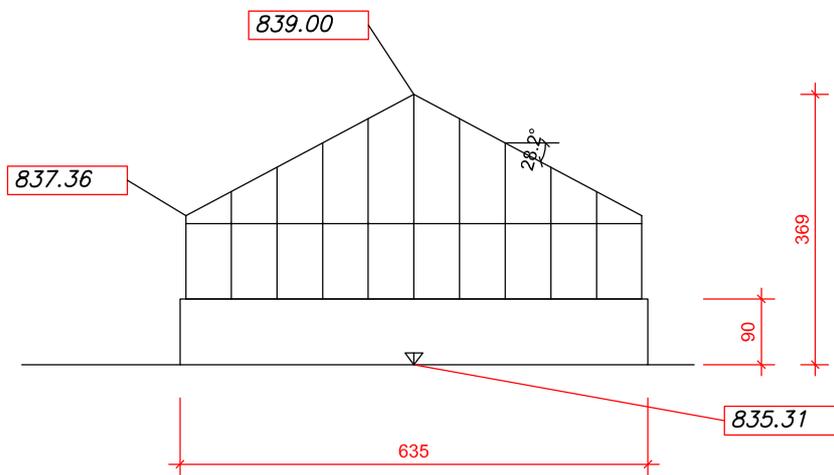
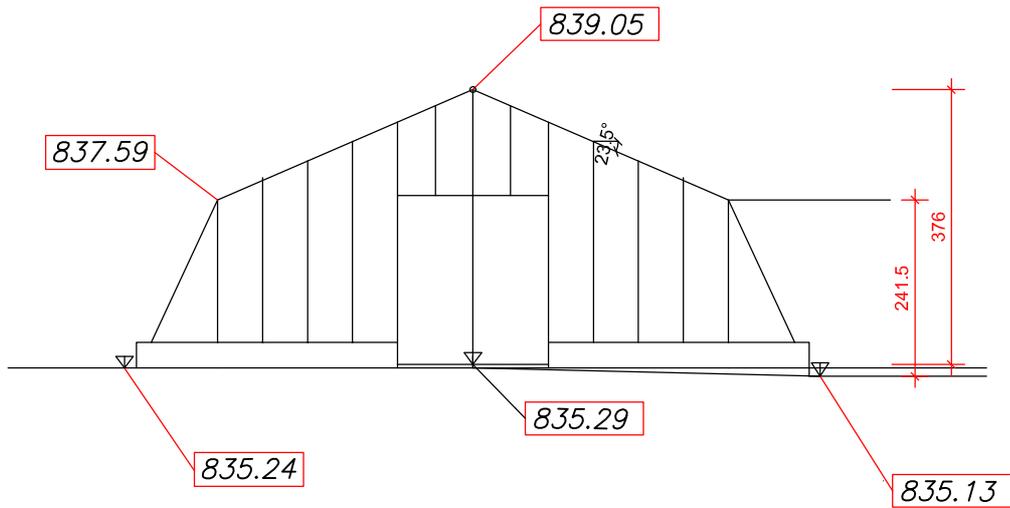
BAUHERR **Gemeinschaft Sulzbrunn**  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG **Grundriss, Haus12**  
**Gewächshaus**

DAT. Mai./2017	DINA -2	PLAN Nr.	N12.1
MASSSTAB 1:100			

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N12.2

## Giebelansicht , Ost



## Giebelansicht , Süd

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT

Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR

Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG

**Ansichten Haus 12  
Gewächshaus**

DAT. Mai./2017

MASSSTAB 1:100

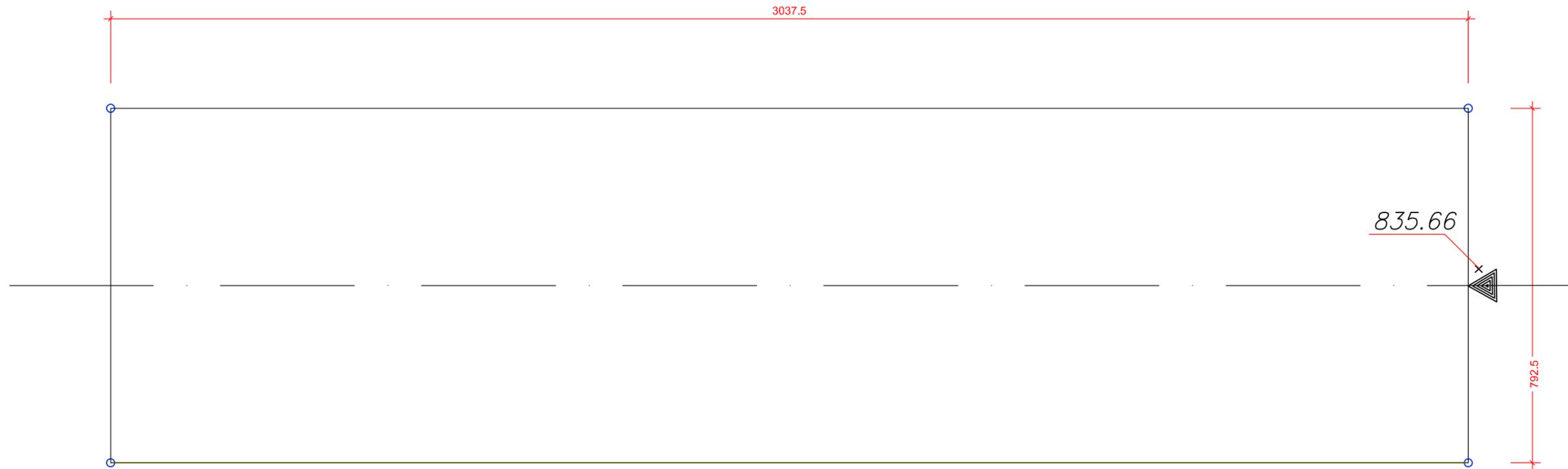
DINA -2

PLAN Nr.

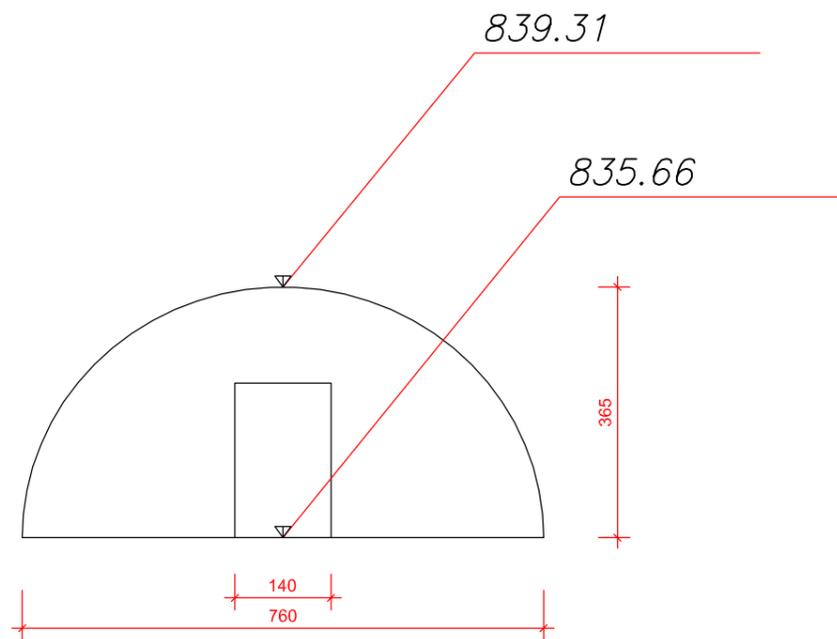
**N12.2**

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. N12.1

# Grundriss



# Ansicht Nord-Ost



# Brutto Grundriss

Brutto Grundriss: 240 m<sup>2</sup>

**IB Häbler**

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Grundriss , Haus 13  
Folientunnel**

August, 2017

MASSSTAB 1:100

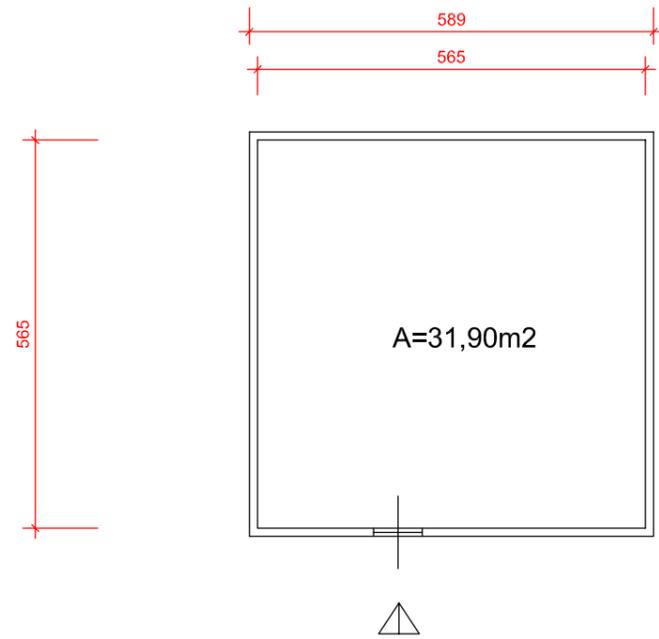
DINA -3

PLAN Nr.

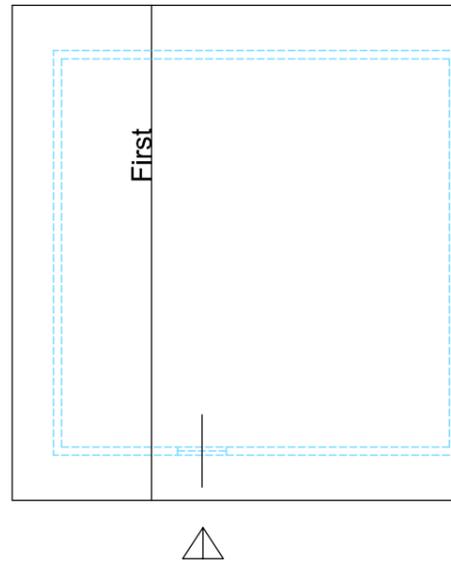
**N13.1**

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.--

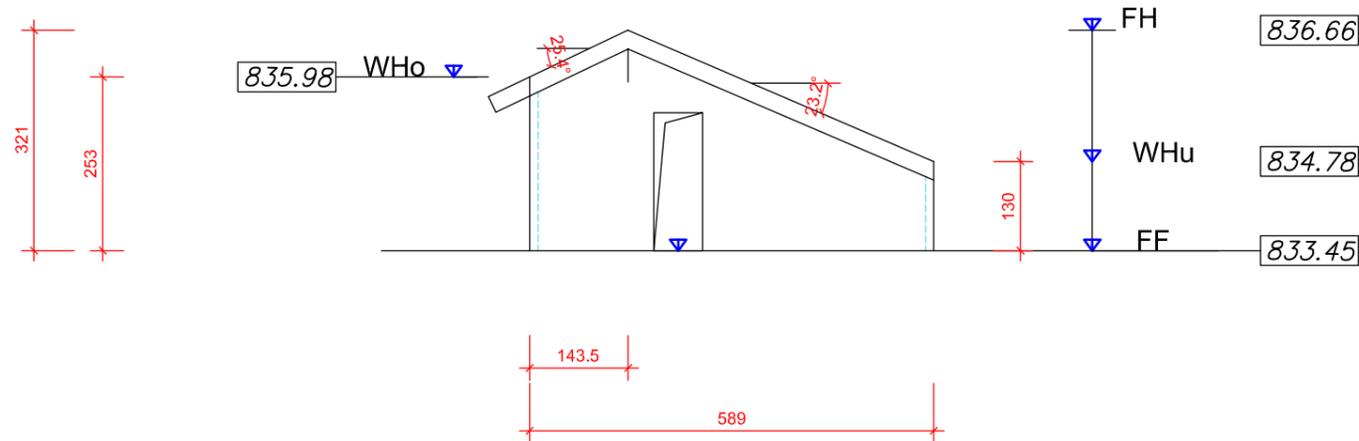
Grundriss



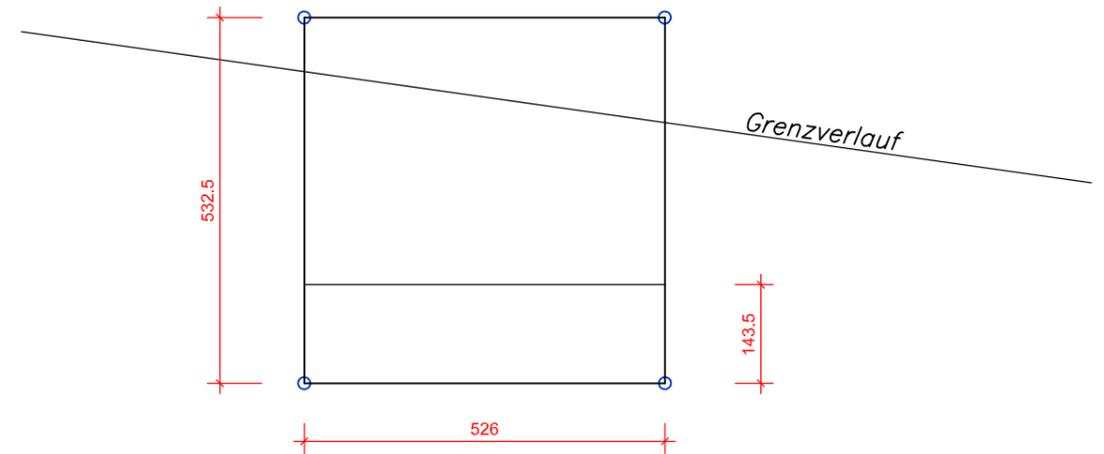
Dachaufsicht



Ostansicht



Lage



### IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
GrundrissEG, Haus 14  
Hühnerhaus

DAT. Mai./2020

MASSSTAB 1:100

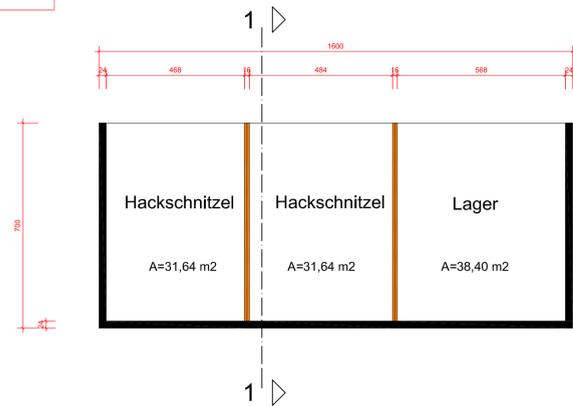
DINA -3

PLAN Nr.

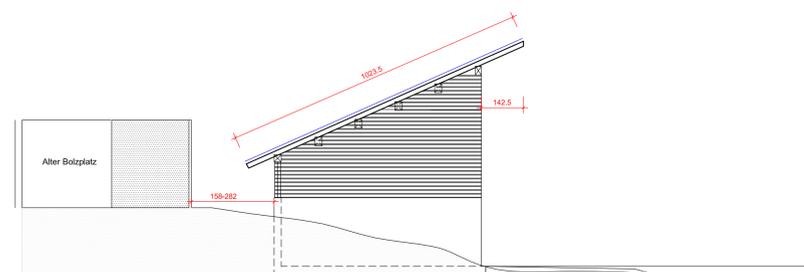
N14.1

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.--

Grundriss

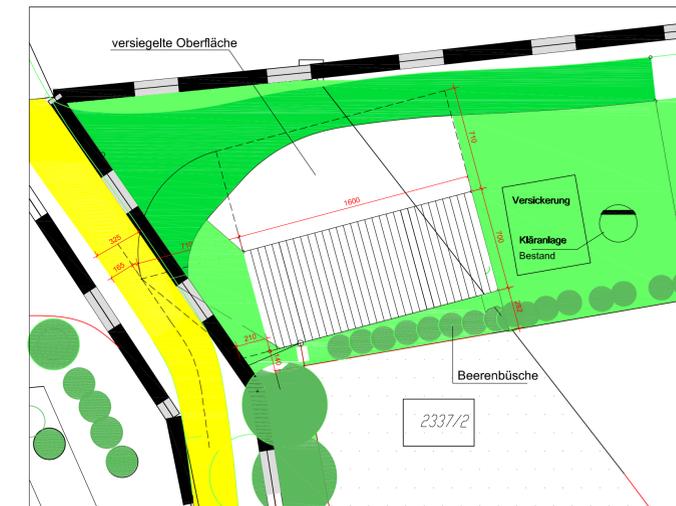


Ansicht OST

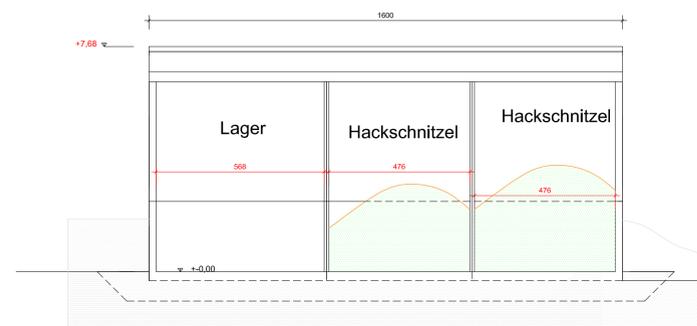


LAGEPLAN

Ausschnitt 1: 200  
Abmessung: 16,00 x 7,00 m, 16-Meterregel -> 2x H/2

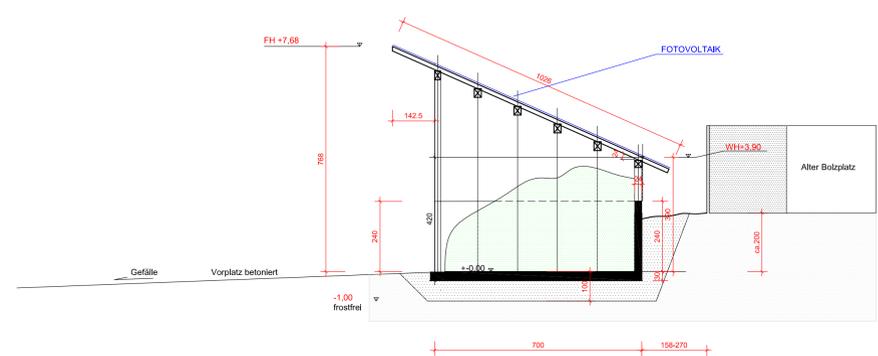


Ansicht NORD

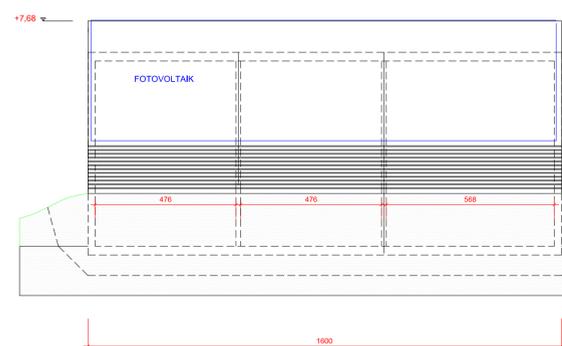


SCHNITT 1-1

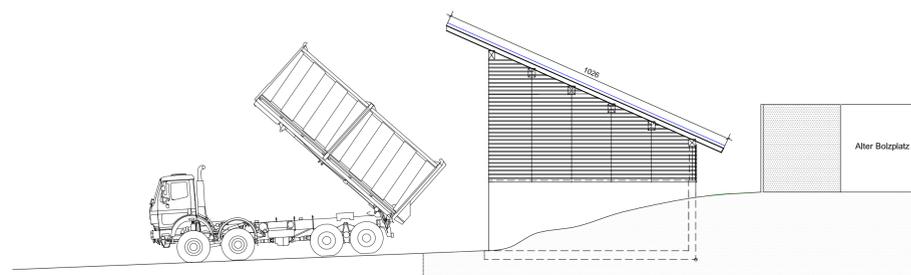
FH, DN	836,13m
WH, DN	835,25
FF, DN	831,35



Ansicht SÜD



Ansicht WEST



IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

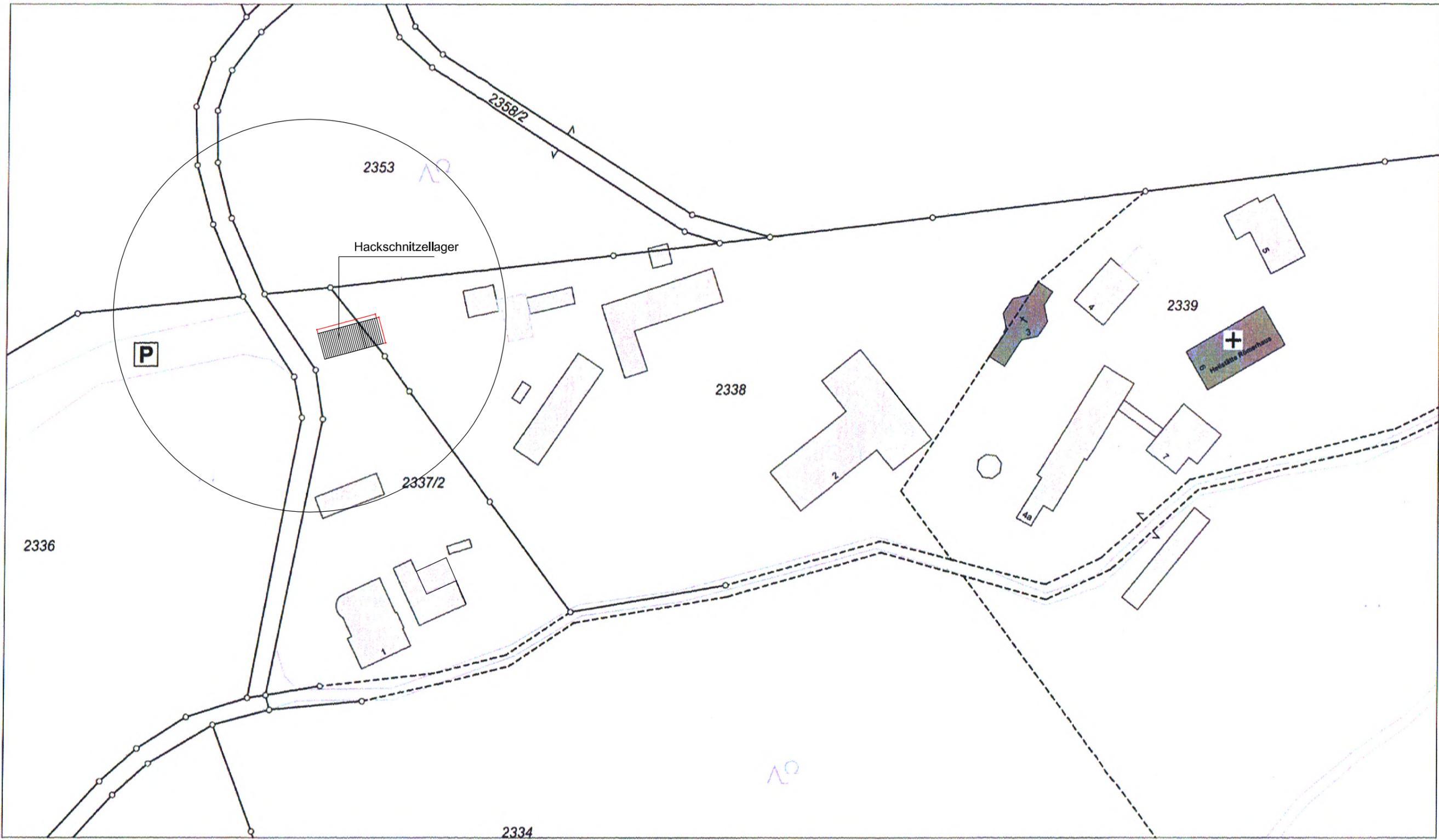
PROJEKT  
Hackschnitzellager mit Photovoltaikdach  
Flurnr. 2338,2337/2  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft e.G. Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
Grundriss, Schnitt  
Ansichten, Übersicht

DAT. Juli./2021  
MASSSTAB 1:100 DINA-1Lang  
PLAN Nr. N15.1

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr. E2, E3



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: tb

**Markt Sulzberg**  
Rathausplatz 4  
87477 Sulzberg

*[Signature]*  
Stempel und Unterschrift der abgehenden Stelle



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
Immenstadt i. Allgäu - Außenstelle Kempten (Allgäu) -

Herrenstraße 8  
87439 Kempten (Allgäu)

Flurstück: 2338  
Gemarkung: Sulzberg

Gemeinde: Markt Sulzberg  
Landkreis: Oberallgäu  
Bezirk: Schwaben

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

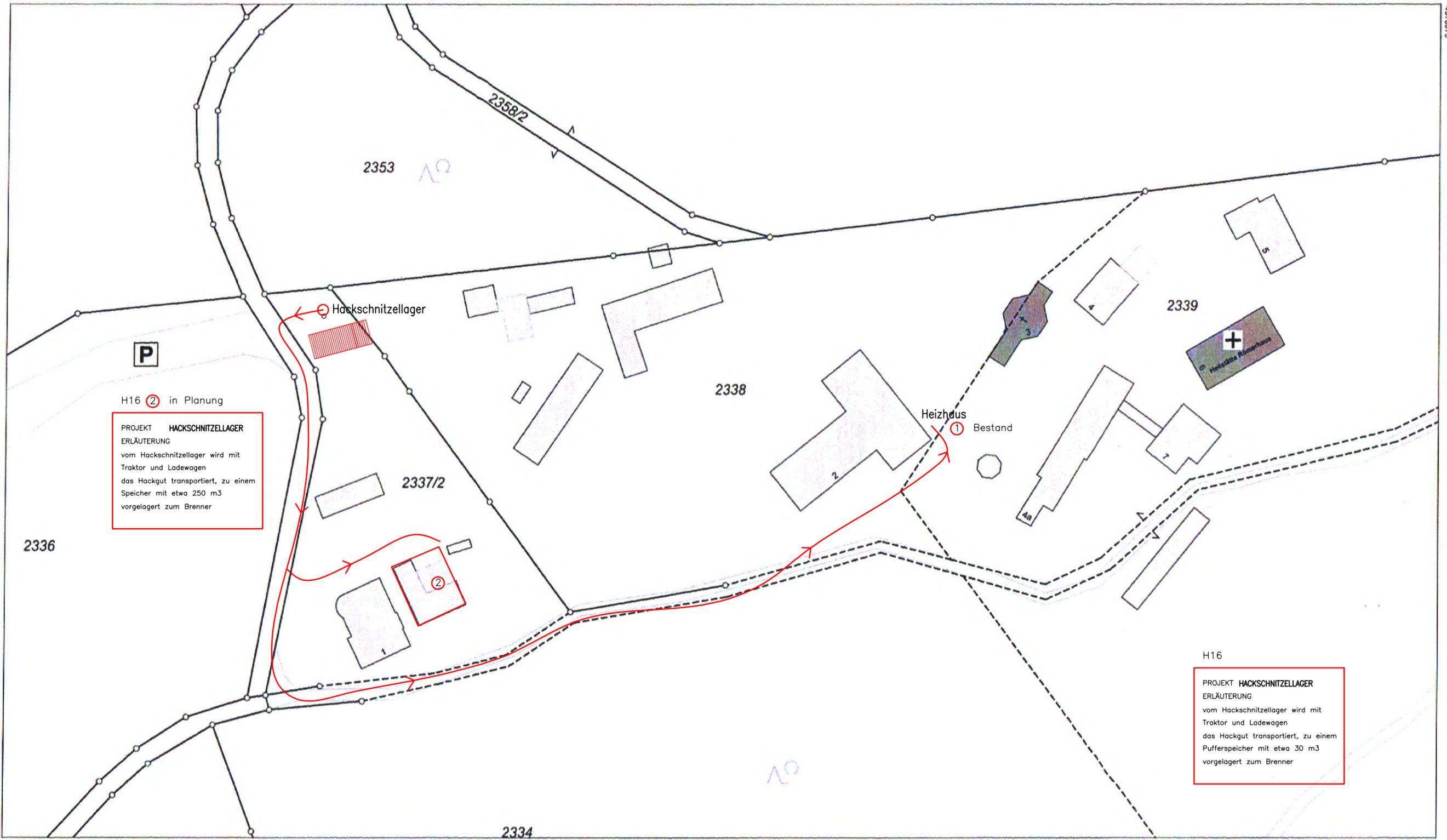
Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 11.10.2018

IB Häbler  
DPL. ING. BAUWESEN (TV)  
DPL. ING. ARCHITEKTUR (TV)

PROJEKT Hackschnitzellager Flurnr. 2338,2337/2  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR Gemeinschaft e.G. Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

DAT. OKT./2018  
MASSSTAB 1:1000 PLAN Nr. E2



H16 ② in Planung

**PROJEKT HACKSCHNITZELLAGER**  
 ERLÄUTERUNG  
 vom Hackschnitzzeller wird mit  
 Traktor und Ladewagen  
 das Hackgut transportiert, zu einem  
 Speicher mit etwa 250 m<sup>3</sup>  
 vorgelagert zum Brenner

H16

**PROJEKT HACKSCHNITZELLAGER**  
 ERLÄUTERUNG  
 vom Hackschnitzzeller wird mit  
 Traktor und Ladewagen  
 das Hackgut transportiert, zu einem  
 Pufferspeicher mit etwa 30 m<sup>3</sup>  
 vorgelagert zum Brenner

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

**Markt Sulzberg**  
 Rathausplatz 4  
 87477 Sulzberg



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
 Immenstadt i. Allgäu - Außenstelle Kempten (Allgäu) -

Herrenstraße 8  
 87439 Kempten (Allgäu)

Flurstück: 2338  
 Gemarkung: Sulzberg

Gemeinde: Markt Sulzberg  
 Landkreis: Oberallgäu  
 Bezirk: Schwaben

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

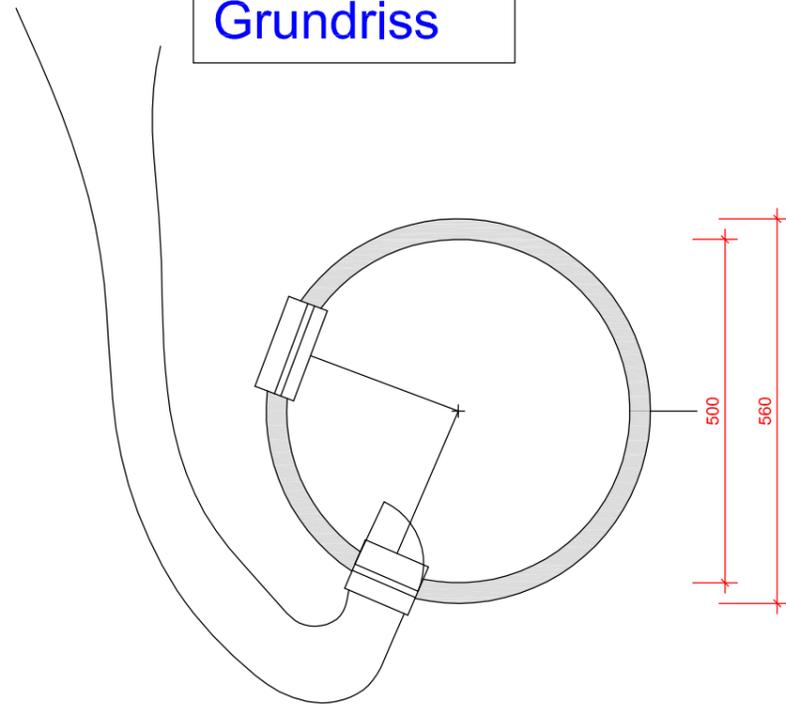
Flurkarte 1 : 1000  
 zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
 Erstellt am 11.10.2018

Geschäftszeichen: tb

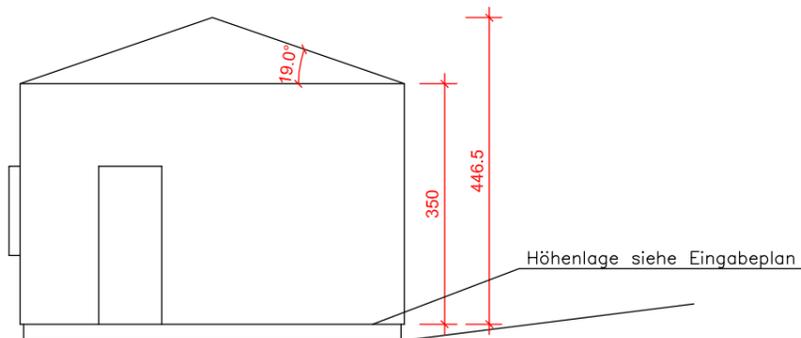
IB Häbler <small>DPL. ING. BAUKUNST (IN)</small> <small>DPL. ING. ARCHITEKTUR (IN)</small>	PROJEKT HACKSCHNITZELLAGER
	Lage Heizhaus---Hackschnitzzeller
	PLAN Nr. E3

IB Häbler <small>DPL. ING. BAUKUNST (IN)</small> <small>DPL. ING. ARCHITEKTUR (IN)</small>	PROJEKT Hackschnitzzeller Flurmr. 2338,2337/2 Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg
	BAUHERR Gemeinschaft e.G. Sulzbrunn Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg
	DAT. JULI./2020 MASSSTAB 1:1000 PLAN Nr. E3

## Grundriss



## Ansicht-Sued

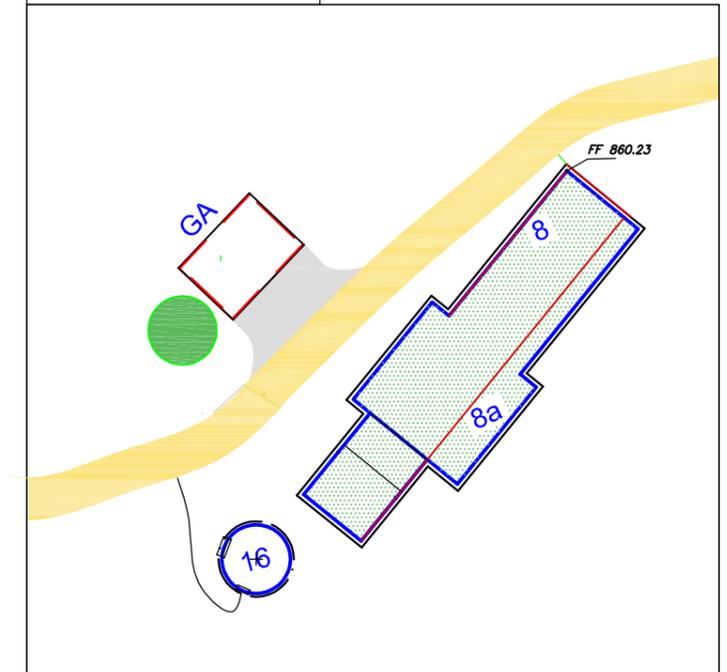


Erläuterung

Falls, Haus 8 rückgebaut wird,  
ist ein neuer Inforaum für die Jodquelle notwendig

## Lage

m 1:500



## IB Häbler

DIPL. ING. BAUWESEN (TU) DIPL. ING. ARCHITEKTUR (FH)

Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg TEL.08376 9760741 mobil 01773112413

PROJEKT  
Nutzungsänderung Gemeinschaft Sulzbrunn  
Flurnr. 2338,.....  
Sulzbrunn 1-8 / 87477 Sulzberg

BAUHERR  
Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 2 87477 Sulzberg

ZEICHNUNG  
**Jodquelle-Infohaus**

DAT. Okt./2020

MASSSTAB 1:100

DINA -3

PLAN Nr.

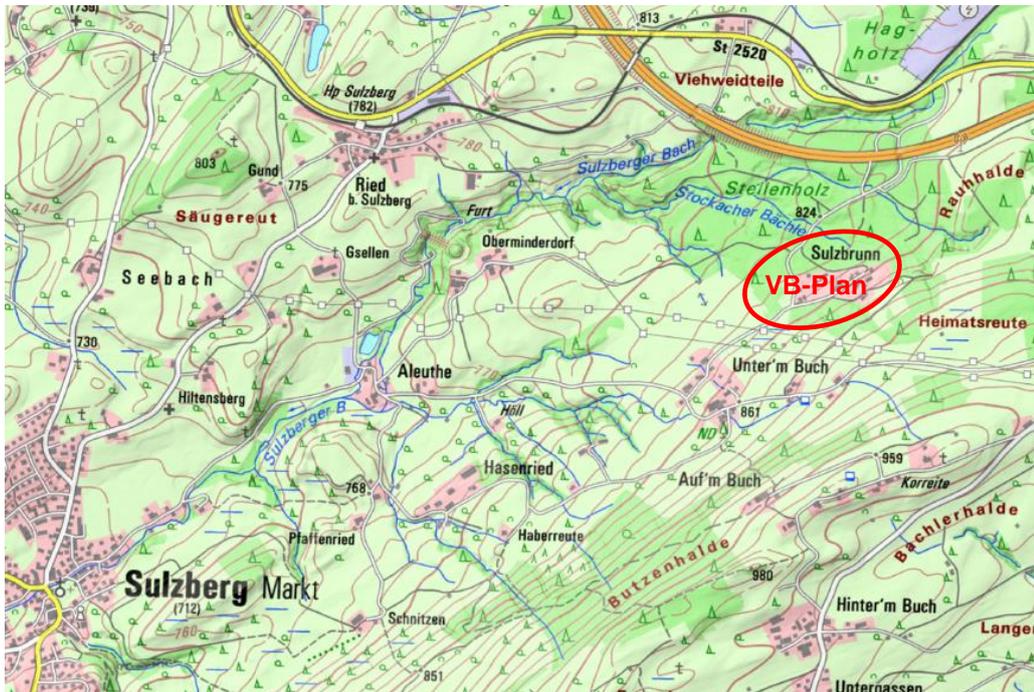
N16

ZUGEHÖRIGE PLÄNE: Nr.--

## Umweltbericht nach BauGB §2a

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung des FNP Sulzberg für „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“

Stand 27.10.2021



Bildquelle: Bayern Fis Natur online

#### Durchführung des Planverfahrens:

Markt Sulzberg  
Rathausplatz 4  
87477 Sulzberg  
Tel.: 08376 9201-0  
Mail: [info@sulzberg.de](mailto:info@sulzberg.de)

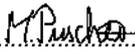
Datum: 27.10.2021 Unterschrift: .....

#### Vorhabensträger:

Gemeinschaft Sulzbrunn  
Sulzbrunn 1 - 8  
87477 Sulzberg

#### Umweltbericht und Grünordnung:

Ingenieurbüro für Garten- und Landschafts-  
Planung IGL, Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher  
Drosselweg 79, 87439 Kempten  
Tel.: 0831 / 5903706  
E-Mail: [igl.puscher@t-online.de](mailto:igl.puscher@t-online.de)

Datum: 27.10.2021 Unterschrift: ..... Datum: 27.10.2021 Unterschrift: 

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Beschreibung des Vorhabens	2
1.1 Bestehende Festsetzungen für das Vorhaben	2
1.2 Standort und Größe des Vorhabens	3
2. Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens	4
2.1 Schutzgut Klima und Luftreinheit	4
2.2 Schutzgut Boden und Geologie	5
2.3 Schutzgut Fläche	6
2.4 Schutzgut Wasser	7
2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität	8
2.6 Schutzgut Landschaft	11
2.7 Schutzgut Gesundheit des Menschen	12
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.9 Wechselwirkungen	13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen	14
4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	14
4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen	15
4.3 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung	15
4.4 Naturschutzfachliche Maßnahmen im Baugebiet	17
4.5 Ausgleichsmaßnahmen	18
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	19
6. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Unterlagen	20
7. Monitoring	20
8. Zusammenfassung	21
9. Literaturverzeichnis und Quellen	22
10. Anlage: Erstabschichtung speziell geschützter Arten (Tabelle)	23

## 1. Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Sulzberg plant die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Sulzbrunn. Hier soll die bestehende Bebauung der Fachklinik für Suchtkranke (ehemals Jod-Heilbad), die im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, zukünftig als „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG / Wohnen und Kleingewerbe“ dargestellt und ausgewiesen werden.

Die geplante Fläche liegt im Außenbereich, umgeben von Wald und Wiesen und wird bereits zu Wohn- und Kleingewerbebezwecken genutzt. Das Gebiet ist über bestehende Straßen erschlossen. Der Bahnhof Sulzbrunn ist zu Fuß in gut 1 km Entfernung erreichbar. Auch Versorgungsleitungen bestehen vollständig. Zur Deckung des Heizbedarfs soll eine eigene Holzhackschnitzelheizanlage errichtet werden.

### 1.1. Bestehende Festsetzungen für das Vorhaben

#### Flächennutzungsplan Sulzberg

Im Flächennutzungsplan Sulzberg ist die geplante Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“, die Gebäude als einzelne Bauwerke und die Gehölzstrukturen als „Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“ dargestellt. Die Umgebung ist als „Wald“ dargestellt, gemäß ABSP „weitgehend zusammenhängend und unzerschnitten“.



Planausschnitt FNP Sulzberg (Büro Müller, Kempten 1998-2000)

## 1.2. Standort und Größe des Vorhabens

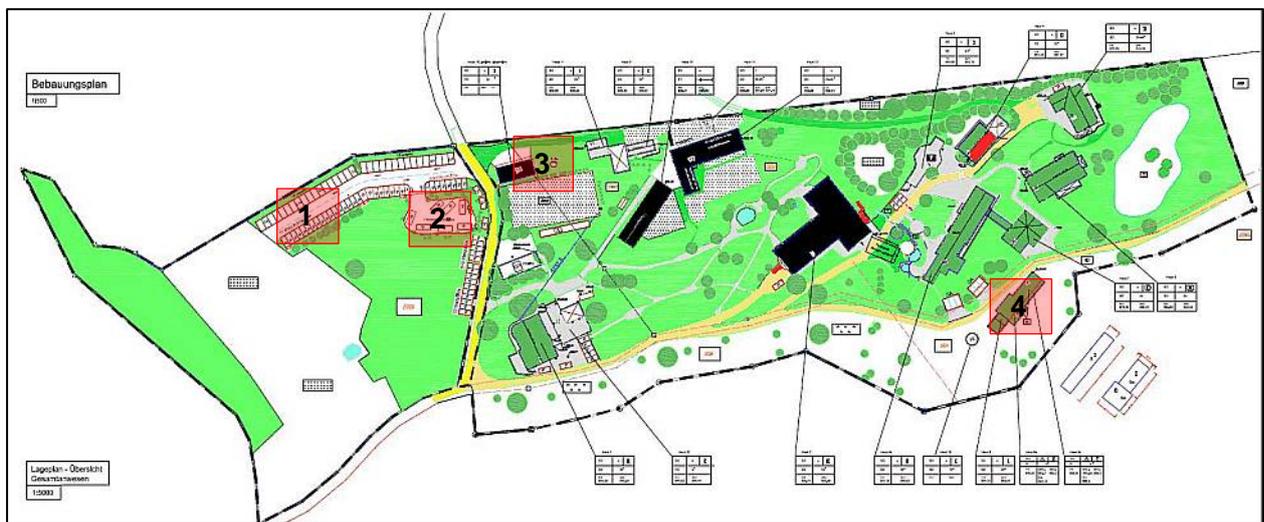
Betroffene Fl.Nrn.: 2334, 2336, 2337/2, 2338 und Teilflächen 2338/3, 2339, 2353

Gmkg. Sulzberg

Gesamtfläche 3,4 ha

Die Gebäudegrößen werden gemäß Bestand festgelegt. Als zusätzliche Baufenster werden festgesetzt:

1. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
2. Wohnmobilstellplatz und Zeltplatz
3. Hackschnitzellager
4. Neubau des Informationsgebäudes zur Jodbadquelle



Planausschnitt IB Andreas Häbler, Sulzbrunn

## 2. Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Klima und Luftreinheit

#### Bestandsbeschreibung

Sulzbrunn liegt in land- und forstwirtschaftlicher Umgebung am Nordwesthang eines Höhenrückens und ist daher ein typisches Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet.

Die nahe Autobahn A7 ist als permanenter Schall zu hören, wenn auch aufgrund der Wälder nicht zu sehen; Feinstaub und Abgase dürften im Wald ausreichend gefiltert werden. Gemäß Lärmindex LDEN nach EG-Umgebungslärmrichtlinie auf Grundlage der Verkehrszählungen in 2015 verbleibt der Lärmpegel gemittelt über 24 Stunden bei knapp unter 55 dB(A). Bei Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) liegt der errechnete Lärmpegel bei deutlich unter 50 dB(A). Die gemäß 16. BImSchG festgesetzten und gemäß DIN 18005 empfohlenen Grenz- und Orientierungswerte für Lärmschutz bei Kleinsiedlungen würden damit nicht überschritten (59/49dB(A) tags/nachts).

#### Bestandsbewertung

Die zusammenhängenden, unzerschnittenen Waldflächen haben eine sehr hohe klimatische Funktion, während die offene Bauweise mit Grün- und Gartenanlagen ohne klimatische Funktion ist, d.h. das Klima hier weder positiv noch negativ beeinflusst wird.

Der Verkehrslärm durch die Autobahn kann als mittlere Vorbelastung für das geplante Sonderwohngebiet eingestuft werden. Sonstiger Verkehrs- oder Gewerbelärm, Licht- oder Luftverschmutzungen bestehen über das übliche land- und forstwirtschaftliche Geschehen hinaus nicht.

#### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die geplanten Neuversiegelungen für Blockheizkraftwerk und Neubau des Informationsgebäudes sind von relativ geringer Größe, so dass hier von keiner erheblichen Auswirkung auf das Klima ausgegangen werden kann.

Vom Vorhabensträger ist vorgesehen, soweit als möglich Photovoltaik zu nutzen sowie die Heizenergie über ein eigenes Holzhackschnitzel-Blockheizkraftwerk zu erzeugen. Die Nutzung der Sonnenenergie sowie des nachwachsenden Rohstoffes Holz ist positiv für den Klimaschutz zu werten.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima.

## 2.2 Schutzgut Boden und Geologie

### Bestandsbeschreibung

Das Vorhabensgebiet gehört geologisch zu den Weißach-Schichten. Die Gesteinsfolge ist eine Wechselfolge aus Mergel(stein), meist bunt, und Sandstein, z. T. auch Konglomerat, karbonatisch, mit lokal Einschaltungen von Kohle (*BayernAtlas 10/2020*).

Aus der in über 1.000 m Tiefe liegenden Meeresmolasse entstammt vermutlich die Sole, die in einer Verwerfung aufsteigt. Das stark Jodhaltige Quellwasser wurde traditionell zur Heilung genutzt. Die Quelle ist heute durch einen verschlossenen Schacht mit Stollen gefasst. Die "sulzigen" Biofilm-Stalaktiten der Quellfassung wurden 2012 als sog. "Snottites" erkannt. Sie enthalten eine weltweit so bisher einmalige methan-oxidierende Bakteriengemeinschaft.

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern 1 : 25.000 liegt im nördlichen Planungsbereich fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch) vor und im südlichen Bereich fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehmsand bis Lehm ((Kalk-)Sand-, Sandmergel- oder Mergelstein der Molasse). (*BayernAtlas 10/2020*)

Im gesamten Vorhabensgebiet finden sich Findlinge aus Nagelfluh, teils in der Erde, teils offen aufliegend.

Gemäß Gefahrenhinweiskarten des BayernAtlas besteht im Planungsgebiet eine geologisch bedingte Anfälligkeit für Hanganbrüche (*Stand 2014 gemäß BayernAtlas 08/2020*):



*Risiko für Hanganbruch ohne Wald*



*Risiko für Hanganbruch mit Wald*

### Bestandsbewertung

Die Mineralquelle ist als besonders wertvolles und überregional sehr bedeutendes Geotop eingestuft. Vorallem geowissenschaftlich ist sie von außergewöhnlich hoher Bedeutung. Eine Nutzung zu medizinischen Zwecken findet zurzeit nicht statt. Eine Unterschutzstellung als Heilquellenschutzgebiet besteht daher nicht.

Westlich des Planbereichs befindet sich ein geomorphologisch interessantes „Tälchen“ mit einer Vielzahl an Findlingen.

Braun- und Parabraunerden sind i.d.R. von guter Bodengüte und guter Wasserspeicherkapazität und werden daher häufig für die Ackernutzung verwendet – in Abhängigkeit von der tatsächlichen Tiefgründigkeit. Für die geplante gartenbauliche Nutzung dürften die Böden hervorragend geeignet sein.

Das Biotopentwicklungspotential, also die Voraussetzung für die Entwicklung potentiell wertvoller Biotope auf Extremstandorten, ist eher gering.

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Durch die geplante bau- und planungsrechtliche Sicherung der Projektfläche ist keine Beeinträchtigung von Geologie und Boden zu erwarten. Zusätzliche Versiegelungen sind in nur geringem Ausmaß zu erwarten. Das bestehende Risiko zu Hangabbrüchen sollte bei der geplanten Ausweisung eines neuen Informationsgebäudes bedacht werden. Eventuell sind Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich.

Inwieweit sich ein Neubau des bestehenden Informationsgebäudes auch auf die nahe Jodquelle auswirkt muss im Bauantrag für das Infogebäude fachkundig und genau geprüft werden. Jede geringste Beeinträchtigung der Jodquelle oder der dort lebenden Organismen muss dabei von vornherein ausgeschlossen werden können.

Die Wälder oberhalb des Vorhabensgebietes sollten aus Gründen der natürlich hohen Wasserspeicherkapazität und damit Hangstabilität erhalten bleiben. Die Waldflächen genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Das Vorhaben ist von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Geologie.

## **2.3 Schutzgut Fläche**

### Bestandsbeschreibung

Das Schutzgut Fläche hat qualitative sowie quantitative Eigenschaften. Quantitativ bedeutet, dass der Raum unterschiedlichen Nutzungen unterliegt. Die qualitativen Eigenschaften der Fläche beziehen sich auf die Nutzungsqualität. Sulzbrunn besteht aus Einzelhäusern sowie Nutz- und Ziergärten. Dazwischen bestehen naturnahe Strukturelemente wie alte Bäume, naturnahe Gehölzgruppen, Kleingewässer, Extensivwiesen und Hochstaudenfluren. Diese Einzelstrukturen sind über unterschiedliche Saumstrukturen wie Waldsaum sowie extensive Weg- und Zaunränder miteinander verbunden.

### Bestandsbewertung

Das Vorhaben befindet sich zwar im Außenbereich, wurde jedoch bereits für temporäres Wohnen und Arbeiten genutzt. Die Umgebungsnutzung fand extensiv statt. Im gesamten Ensemblebereich besteht ein sehr guter Biotopverbund. Dadurch besteht ein vorbildhaftes Nebeneinander von Wohnnutzung und naturnahem Lebensraum.

Auf eine gute Flächennutzungsqualität sind alle Schutzgüter angewiesen. Die extensiv betriebene gartenbauliche Nutzung, die walddnahe Lage und die Biotopverbundstrukturen haben zur Folge, dass das Schutzgut Fläche eine hohe Qualität erreicht hat.

Flächenverlust ist gleichbedeutend mit Freiflächenverlust anzusehen, wobei hier nicht nur direkte Versiegelung, sondern auch Flächeninanspruchnahme durch Flächenumwandlung eine Rolle spielt. Vom Vorhabensträger ist geplant, die extensive Nutzung der Freiflächen beizubehalten.

Es wird daher eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Fläche auf das Bauvorhaben zugrunde gelegt.

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Das Festlegen der extensiven Freiflächennutzung und des Flächenverbund über vielfältige naturnahe Strukturen in der Satzung ist von elementarer Bedeutung, um die Qualität der Flächen zu erhalten. Mit der Festlegung der Fläche als Sondergebiet ohne erhebliche weitere Flächenversiegelung oder Flächenumwandlung führt das Vorhaben dann weder zu einer quantitativen noch qualitativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### Bestandsbeschreibung

Das Vorhabensgebiet wird von einem kleinen Bach gequert, der oberhalb als Graben aus dem Wald kommend das Baugebiet überwiegend verrohrt quert, dann unterhalb von Haus Nr. 2 als steiler Tobelbach in das Stockacher Bächle mündet, welcher dem Sulzberger Bach zufließt. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße verläuft noch ein teils offener, teils verrohrter Graben, der sich im Wald unterhalb des geplanten Blockheizkraftwerkes zu einem dem Stockacher Bächle zufließenden Bach entwickelt.

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich Kleingewässer wie Naturteich, Ententeich und Zierteich.

Quellwasser: siehe Ausführungen zur Jodquelle unter Pkt. 2.2.

Ein Grundwasserschutzgebiet besteht nicht.

### Bestandsbewertung

Die Oberflächengewässer sind aufgrund bestehender Verrohrungen strukturell vorbelastet. Besondere Wertigkeiten sind nicht erkennbar. Aufgrund des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Freiflächen kann Regenwasser überwiegend vor Ort versickern. Dachwasser wird nach Auskunft der Bewohner in einen Bach der Bay. Staatsforsten geleitet.

## Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Änderungen sind nicht geplant.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

## 2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität

### Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von FFH- oder IBA-Gebieten. Es befinden sich auch keine FFH-Flächen oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe und könnten durch die Planung betroffen sein.

Durch die Baumaßnahme sind auch keine nach BayNatSchG Art. 7 bis 12 bzw. nach BNatSchG §§ 23 bis 29 festgesetzte Schutzgebiete (NSG bis LB) oder geschützte Landschaftsbestandteile berührt. Im Vorhabensgebiet befinden sich keine Biotope der amtlichen Bay. Flachland-Biotop-Kartierung.

Das gesamte Vorhabensgebiet ist von Wald umgeben.



Quelle: BayernAtlas

### Waldbereiche:

- |    |  |
|----|--|
| 1  | Laub-Mischwald, jung                     |
| 2  | Nebenbach mit Gewässerbegleitgehölz      |
| 3  | Tobelbach mit Gewässerbegleitgehölz      |
| 4  | Laubmischwald, mittelalt                 |
| 5  | Laubmischwald, mittelalt                 |
| 6  | Laubmischwald, jung                      |
| 7  | Mischwald mittelalt bis alt              |
| 8  | Bach mit Nitrophiler Hochstaudenflur     |
| 9  | Mischwald mit Fichte, jung bis mittelalt |
| 10 | Mischwald mit Lärche, jung bis mittelalt |
| 11 | Energiewald aus Pappeln, jung            |

Von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit sind die teils alten Bäume, meist Rotbuchen, die auf dem Grundstück sowie im angrenzenden Wald stehen. Es ist vorgesehen, diese Bäume baurechtlich zu sichern. Auch die Gehölzgruppen stellen aufgrund von Alter oder bestehenden Saumgesellschaften eine hohe Wertigkeit als Biotoptrittsteine dar.



Quelle: BayernAtlas

#### Einzelbäume:

- |       |                    |
|-------|--------------------|
| 1     | Rotbuche D25       |
| 2     | Rotbuche D20       |
| 3     | Rotbuche D60       |
| 4     | Rotbuche D70       |
| 5     | Gem. Esche D30     |
| 6     | Rotbuche D20       |
| 7     | Rotbuche D80       |
| 8     | Rotbuche D35       |
| 9     | Berg-Ahorn D60     |
| 10    | Schwarz-Kiefer D60 |
| 11    | Rotbuche D30       |
| 12    | Rotbuche D50       |
| 13    | Rotbuche D30       |
| 14    | Rotbuche D30       |
| 15    | Roskastanie D35    |
| 16    | Roskastanie D35    |
| 17    | Winter-Linde D60   |
| 18    | Berg-Ahorn D30     |
| 19    | Erle D30           |
| 20-23 | Rotbuchen D30      |

#### Gehölzgruppen:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| A | Baum- und Strauchhecke     |
| B | Strauchhecke               |
| C | Baum- und Strauchhecke     |
| D | Feldgehölz                 |
| E | Baumreihe                  |
| F | Kleinbaumgruppe            |
| G | Buchengehölz               |
| H | Feldgehölz                 |
| I | Gruppe alter Wetterfichten |

D = Stammdurchmesser in 1 m Höhe in cm

Entlang der umgebenden Wälder und Gehölzgruppen, sowie entlang der Wege und Schutz-  
zäune bestehen Saumgesellschaften, die extensiv gepflegt werden und daher wertvolle Le-  
bensräume für Reptilien und Kleinsäuger bilden. Holzlager und eine Benjeshecke erhöhen  
zusätzlich den Struktureichtum. Im Vorhabensgebiet ist daher mit dem Vorkommen von  
Zaun- und Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter und Kleinsäugetern wie Bilcharten und  
Wiesel zu rechnen.

Die alten Gebäude und Stallungen dürften für Fledermäuse Quartiermöglichkeiten bieten.  
Aufgrund der umgebenden Wälder, den Gehölzgruppen und alten Bäumen ist mit dem Vor-  
kommen zahlreicher, möglicherweise auch seltener Brutvögel zu rechnen.

Im Naturteich ist ein Vorkommen von Amphibien wie Erdkröte und Grünfrösche sehr wahr-  
scheinlich; ein Vorkommen speziell geschützter Amphibienarten ist aufgrund deren spezifi-  
schen Lebensraumsprüche hier gering wahrscheinlich.

Im Westlichen Bereich des Vorhabensgebiets befindet sich ein junger Energiewald mit Hybrid-  
Pappeln (ehemals Grünland). Er schließt im nördlichen Teil an den bestehenden Schotter-  
parkplatz an, wo sich auch der Wohnmobilstellplatz und ein Holzlagerplatz befinden.

### Bestandsbewertung

Aufgrund der extensiven Nutzung der großen Grünflächen rund um das Gebäudeensemble  
hat sich weniger ein typisches Klinikumfeld als vielmehr eine Art „alte historische Gartenan-  
lage“ entwickelt. Ein Vorkommen speziell geschützter Arten bzw. Artengruppen ist sehr  
wahrscheinlich. Die Biodiversität bzw. das Potential ist mittel bis hoch.

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Inwieweit sich die bisher extensive Nutzung der Freiräume durch permanente Wohnnutzung  
mit entsprechender Freizeitaktivität zukünftig entwickeln wird, ist schwierig vorherzusehen.  
Die momentan geplante Nutzung als Gemeinschaftsunternehmen mit insgesamt geringer  
Personenzahl, die sich auf die einzelnen Gebäude verteilt, bewahrt die naturschutzfachliche  
Wertigkeit. Durch die extensive Nutzung bleiben die Freiflächen mit Saumstrukturen erhal-  
ten, so dass die Lebensräume und damit auch die Populationen bestehen bleiben.

Weitere Nutzungen wie eine Verdichtung der Wohnbebauung, eine Erhöhung der Unterbrin-  
gungsmöglichkeit von Gästen oder auch eine Erhöhung des Haustierbestandes würde sich  
mit verstärktem Druck auf den Naturraum bemerkbar machen. Dann käme es auch zu einer  
Beeinträchtigung speziell und besonders geschützte Arten mit Erfüllung von Verbotstatbe-  
ständen. Die Satzung sieht vor, den Wohngebäudebestand nicht zu erhöhen.

Ein Erhalt der alten Baumbestände und Gehölzgruppen muss baurechtlich gesichert werden.  
Aus Verkehrssicherungspflicht notwendige Baumfällungen müssen auf ein Minimum redu-  
ziert werden und sollten zum Schutz von Vogelbruten ausschließlich im Winterhalbjahr  
(01.10. – 28.02.) stattfinden. Bei Fällungen ist grundsätzlich ganzjährig auch der Fleder-  
mausschutz zu berücksichtigen.

Um keine Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse zu erfüllen, sollte zudem jede Re-  
novierung oder Umbaumaßnahme an den alten Gebäuden und Stallungen von einer fleder-  
mauskundigen Fachkraft betreut werden, um sicherzustellen, dass kein Verbotstatbestand  
erfüllt wird.

Eine verbotstatbeständige Betroffenheit speziell geschützter Arten durch die Ausweisung  
des bestehenden Gebäudekomplexes als Sondergebiet ist nach momentanem Stand der  
geplanten Nutzung nicht erkennbar. Eine zukünftige anderweitige Nutzung ist zwar nicht vor-

gesehen, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Biodiversität und speziell geschützter Arten per Satzung festzulegen.

Das Vorhaben ist von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität.

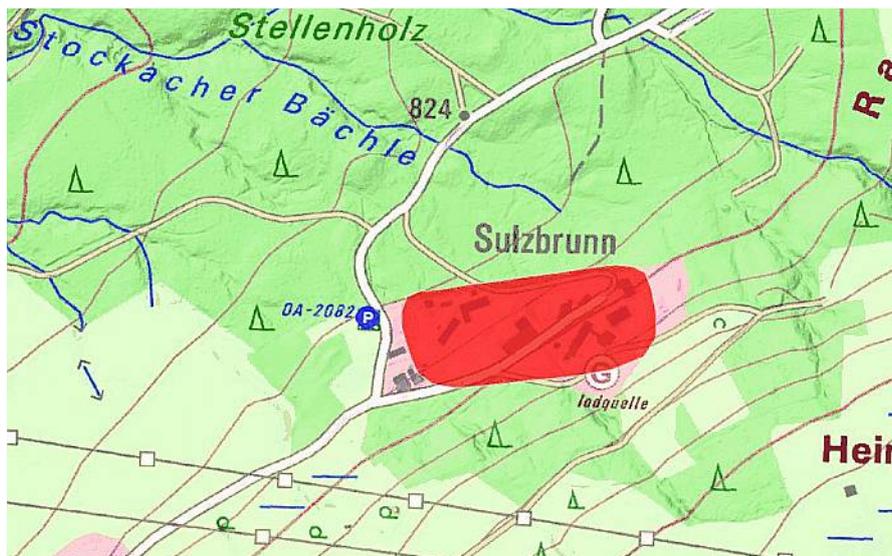
## 2.6 Schutzgut Landschaft

### Bestandsbeschreibung

Das Vorhaben liegt gemäß Meynen&Schmithüsen (*Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands*) im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland, Untereinheit Iller-Vorberge, ein von Gletschern geprägtes Hügelland mit Becken, Moränenzügen und Molasserippen.

Das Vorhabensgebiet ist als Bodendenkmal D-7-8328-0032 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ ausgewiesen. Durch Sulzbrunn führt der „Heinrichweg“, ein historischer Erlebniswanderweg der Gemeinde Sulzberg.

Gemäß Regionalplan Allgäu liegt das Gebiet im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



*Bodendenkmal „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“, BayernAtlas 10/2020*

### Bestandsbewertung

Das Planungsvorhaben liegt inselartig innerhalb eines bestehenden Waldgebietes und ist daher von nur geringer Fernwirkung.

In Sulzbrunn stehen alte Bäume und kleine Feldgehölzgruppen, die als landschaftsbildprägende Elemente von großer Bedeutung für das Ortsbild sind.

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes ist vorallem in Hinblick auf die Wertschöpfungen aus dem Fremdenverkehr von Wichtigkeit für die Gemeinde Sulzberg. Die für kleine Weiler und Hofstätten typische Ein- und Durchgrünung mit großen (Hof-) bäumen und Ge-

hölzgruppen ist unbedingt erhaltenswert. In der Satzung zum Bebauungsplan sind daher die Erhaltung oder bei Verlust Wiederherstellung der Gehölze festzusetzen.

Inwieweit die momentane Kleinteiligkeit von Nutz- und Ziergarten und dem Nebeneinander von naturnahen Flächen und Bebauung einschließlich der kleineren und größeren Säume zwischen den Strukturen langfristig erhalten bleiben können, ist von der tatsächlichen Nutzung bzw. Aktivität der Bewohner abhängig und lässt sich kaum planungsrechtlich festsetzen.

Das geplante Vorhaben ist von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

## 2.7 Schutzgut Gesundheit des Menschen

### Bestandsbeschreibung

Die Reinheit der Luft und geringer Lärm spielen eine große Rolle für die Gesundheit des Menschen in Wohn- und Erholungsgebieten. Sulzbrunn liegt in Waldlage weit ab von Großstädten, jedoch nahe der zeitweilig stark befahrenen Autobahn.

### Bestandsbewertung

Aufgrund der naturnahen Umgebung ist zwar von einer guten Luft auszugehen, jedoch ist die bestehende Lärmintensität von der Autobahn her als Vorbelastung einzustufen. Gemäß gemessener Lärmpegel liegt die Schallbelastung noch unter den Richtwerten (vgl. Kap. 2.1).

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Aufgrund der hohen Wertigkeit von gesunder Luft und naturnahem Umfeld auf das Wohlbefinden des Menschen, sowie seiner Fähigkeit gleichmäßig andauernden Lärm nur noch als fernes „Rauschen“ wahrzunehmen, ist eine Festsetzung des Vorhabengebietes als Sondergebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Gesundheit des Menschen verbunden.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung

Sulzbrunn ist eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und die Mineralquelle ist von Alters her als Mineral- und Heilquelle von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung (vgl. Kap. 2.2 und 2.6).

### Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben sind Umnutzungen bestehender Gebäudenutzungen geplant. Umbauten und Sanierungen sind grundsätzlich nach denkmalschützenden und mineralquelleschützenden Kriterien zu planen und zu bauen. Damit sind alle Baumaßnahmen mit höheren Kosten und größerem Planungsaufwand verbunden. Die Berücksichtigung dieser Belange bei klei-

neren (Bau-)Maßnahmen, die nicht unbedingt dem Baurecht unterliegen, wie eine Gartenmauer, ein Geräteschuppen etc. festzusetzen, ist baurechtlich kaum möglich.

Das geplante Vorhaben ist von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

## 2.9 Wechselwirkungen

Das „Gesamtsystem Umwelt“ (= Ökosystem) besteht nicht nur aus einzelnen, isolierten Schutzgütern, sondern vor allem aus den Beziehungen und Abhängigkeiten der Schutzgüter untereinander. Wechselseitige Beziehungen zwischen verschiedenen Organismen sowie zwischen Organismen und ihrer Umwelt ermöglichen Stoffkreisläufe und damit auch die Regenerationsfähigkeit von Natur und Umwelt.

<b>Wirkungstyp</b>	<b>Charakteristik</b>	<b>Allgemeines Beispiel</b>	<b>Vorhabensbezogene Wechselwirkung</b>
<b>zeitliche Wirkung</b>	ständig oder oft wiederholte Eingriffe	<i>wilde Abfallentsorgung in Tobeln, an Bächen etc.</i>	Menschliche Störungen durch Wohn- und Freizeitaktivitäten; 24-Stundenbetrieb, wo bisher überwiegend Tagesbetrieb
<b>räumliche Wirkung</b>	räumlich gedrängte Eingriffe, so dass die Wirkungsradien überlappen	<i>Biotopzerschneidung durch Straßenbau</i>	Menschliche Störungen und Flächeninanspruchnahme auch außerhalb der Wohnbereiche in bisher ungestörte Flächen
<b>Verbindungswirkung</b>	Synergismen aus vielfachen Quellen innerhalb eines Mediums	<i>gasförmige Emissionen in die Atmosphäre</i>	Dauerhafte Wohnnutzung und Seminaraktivität führt zu erheblicher Zunahme von Abwasser und Energieverbrauch
<b>zeit-verschobene Wirkung</b>	lange Verzögerung bis zum Sichtbarwerden einer Wirkung	<i>Waldschäden, Anreicherung von Stoffen, Klimaveränderung durch CO<sup>2</sup>-Anstieg</i>	Erhöhung von Haustierbestand vertreibt Wildtiere (Katze gegen Vogel und Kleinsäuger; Hund gegen Hase, Reh und Fuchs)
<b>raum-verschobene Wirkung</b>	Wirkungen treten weit entfernt von der Quelle auf	<i>Langstreckentransport von Luftschadstoffen</i>	Menschliche Störungen und Flächeninanspruchnahme auch weit außerhalb der Wohnbereiche
<b>Trigger- oder Schwellwirkung</b>	plötzliche Auslösung ökologischer Prozesse, die das Systemverhalten grundsätzlich ändern	<i>Erschöpfung der Bodenpufferkapazität</i>	Risiko der Intensivierung der Freiflächen durch Nutzungsänderung oder Nutzungsintensivierung

<b>Nebenwirkung</b>	Nebeneffekt einer Primäraktivität	<i>Straßenbau, der erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich zieht</i>	Gebäudesanierung und Umbauten, die Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel verschließen
<b>Folgewirkung</b>	Folgeeffekte einer Primäraktivität	<i>Straßenbau, der Siedlungsaktivität nach sich zieht</i>	Gewerbe- und Freizeitaktivität, die erheblich mehr Besucher und damit Kfz-Betrieb anziehen
<b>Streuwirkung</b>	breite Streuung einzeln geringfügiger Wirkungen	<i>Fragmentierung von Ökosystemen</i>	Beeinträchtigung bisher nicht genutzter Außenräume durch veränderte und großflächigere Aktivitäten

Quelle: Runge, K.: „Entwicklungstendenzen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung seit 1970“; Hamburg 1996 n.v.

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

Das Vorhabensgebiet wurde bisher als Fachklinik für Suchtkranke geführt. Die Gebäude waren dabei Wohn- und Arbeitsstätten. Ohne die Neubesiedlung durch die Wohngemeinschaft würde die Kleinsiedlung vermutlich entweder leer stehen, allmählich verfallen und die Grünstrukturen von Gehölzen überwachsen oder zu ähnlichen Zwecken wie Wohnen und Kleingewerbe genutzt werden.

### 4. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen

#### 4.1 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

- Im Bebauungsplan ist eine Verdichtung des Gebäudebestandes zu vermeiden.
- Der alte Baumbestand und die Gehölzgruppen sind baurechtlich zu sichern.
- Bei Baumfällungen sind Vogelschutz und Fledermausschutz zu berücksichtigen.
- Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden ist grundsätzlich ein Fledermausgutachten zu erstellen.
- Der Bodendenkmalschutz ist bei allen Bodenarbeiten zu berücksichtigen.
- Der Schutz der Mineralquelle ist bei allen Quellnahen oder tiefer gehenden Bodenarbeiten zu berücksichtigen.
- Bei Vorhaben im Bereich der labilen Hänge ist der Bodenschutz zu berücksichtigen, das schließt auch waldbauliche Maßnahmen mit ein.

## 4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

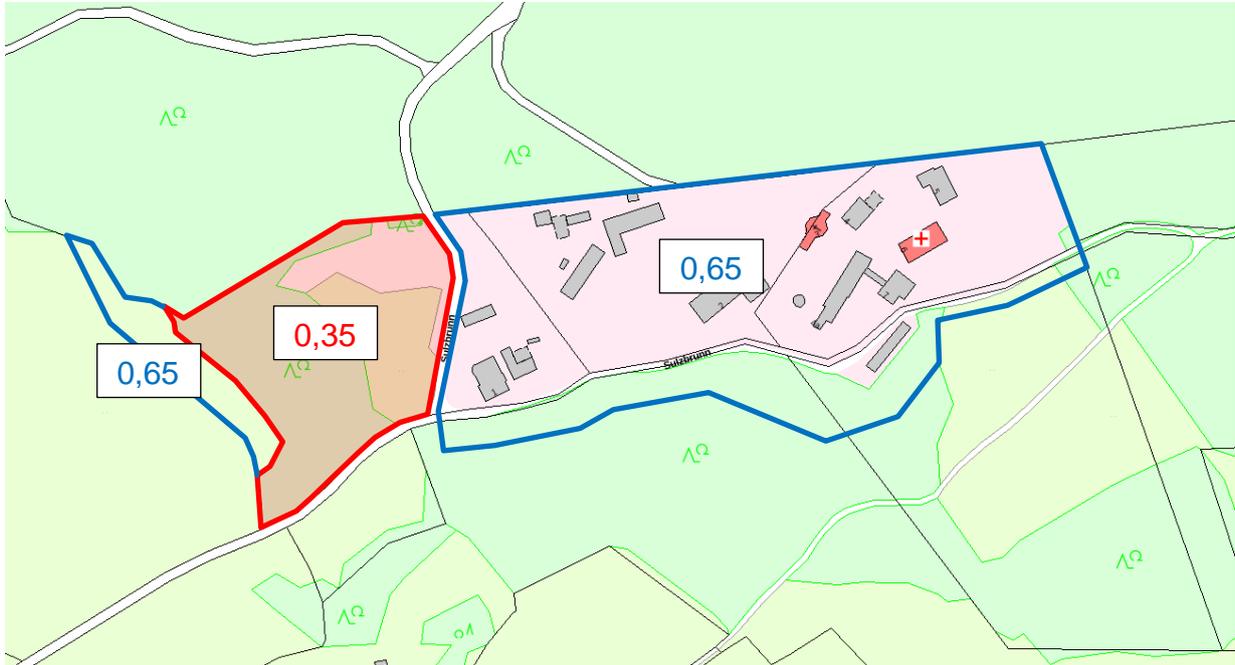
- Neuversiegelung durch künftige Bauvorhaben
- Nutzungsintensivierung der Freiflächen durch dauerhafte Wohnnutzung und Freizeitgestaltung

## 4.3 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach dem Bayerischen Leitfaden für die Berechnung von Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Matrix zur Bewertung			
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		Typ A: Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ>0,35	Typ B: Eingriff mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ<=0,35
<b>Kategorie 0</b>	<b>Flächen ohne Bedeutung:</b> Befestigte und überbaute Flächen, wie Gebäude und Straßen.	<b>Feld A 0</b> Faktor 0	<b>Feld B 0</b> Faktor 0
<b>Kategorie I</b>	<b>Flächen geringer Bedeutung:</b> z.B. <u>Intensiv genutztes Grünland</u> , intensiv gepflegte Grünflächen, junge Gärten und Grünanlagen, Bestände aus fremdländischen Gehölzarten.	<b>Feld A I</b> Faktor 0,3 – 0,6	<b>Feld B I</b> Faktor 0,2 – 0,5 <b>Ansatz: 0,35</b>
<b>Kategorie II</b>	<b>Flächen mittlerer Bedeutung:</b> z.B. bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Extensivgrünland, strukturreiche Gärten.	<b>Feld A II</b> Faktor 0,8 – 1,0	<b>Feld B II</b> Faktor (0,2) 0,5 – 0,8 <b>Ansatz: 0,65</b>
<b>Kategorie III</b>	<b>Flächen hoher Bedeutung:</b> z.B. naturnahe und standortgerechte Wälder, Bereiche mit Ensemblewirkung wie Obstwiesen am Ortsrand.	<b>Feld A III</b> Faktor (1,0) – 3,0	<b>Feld B III</b> Faktor 1,0 – (3,0)

Die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild lässt sich mit Kategorie I für den westlich und mit Kategorie II für den östlich der Ortsverbindungsstraße liegenden Bereich bewerten; der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad liegt aufgrund der lichten Bebauung unter 0,35. Die Bedeutung entspricht also Typ B.



Bildquelle: Bayernatlas 02/2021

Die Einstufung des Zustands des Plangebiets erfolgt nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Bay. Leitfadens

für Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

*Unterer Wert:*

- Befestigte Verkehrs- und Lagerflächen

*Oberer Wert:*

- Reinbestand aus fremdländischen Baumarten <30 Jahre (hier: Hybridpappeln)

**Baufläche n m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,35 = 0,35n m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf**

für Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

*Unterer Wert:*

- Fläche mit naturnahen und /oder extensiv genutzten Elementen wie Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, Ruderalflächen und strukturreiche Gärten
- Gut durchlüftetes Gebiet im Bereich von Luftaustauschbahnen
- Bestehende eingewachsene Eingrünungsstrukturen

*Oberer Wert:*

- Fläche mit naturnahen und /oder extensiv genutzten Elementen wie standortgemäße Wälder, Bauminseln, Feldgehölze, und extensiv genutztes Grünland
- Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion

**Baufläche n m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,65 = 0,65n m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf**

## 4.4 Naturschutzfachliche Maßnahmen im Baugebiet

Das Planungsvorhaben sieht nur eine rechtliche Sicherung des Bestandes vor. Zusätzliche Neubauten oder Bodenversiegelungen sind nur in geringfügigem Umfang und in vorbelasteten Bereichen vorgesehen und werden vor Ort ausgeglichen (s.u. Kap. 4.5).

### Der alte Baumbestand und die Gehölzgruppen werden baurechtlich gesichert.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt folgende Bäume und Gehölzgruppen zu pflanzen, zu erhalten, gegebenenfalls artgleich nachzupflanzen oder gleichwertig zu ersetzen:

23 Stück	Großbäume
14 Stück	Kleinbäume bzw. Obstbaumhochstämme als Baumreihe einschließlich der Ausgleichspflanzung ( <i>siehe Kap. 4.5</i> )
6 Stück	Gehölzgruppen im Gelände mit gesamt 1.000 m <sup>2</sup>
5 m	Eingrünungsbreite aus Bäumen und Sträuchern für Park- und Stellplatzflächen gemäß Plandarstellung

Die Anzahl der Bäume und die Flächengröße der Gehölze werden festgesetzt, der genaue Standort ist variabel. Grundsätzlich ist jedoch eine Durchgrünung des Gesamtareals anzustreben.

### Bei Baumfällungen sind Vogelschutz und Fledermausschutz zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Gehölzfällungen und der Rückschnitt von Gehölzen mit Ausnahme von Formhecken oder unmittelbarer Verkehrsgefährdung außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit 01.10. – 28.02. durchzuführen ist.

Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer als 20 cm sind die Belange des Fledermausschutzes ganzjährig zu berücksichtigen.

### Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden ist grundsätzlich ein Fledermausgutachten zu erstellen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei allen Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Dachgeschoss oder an der Fassade eines Gebäudes im Voraus ein Fledermausgutachten von einer fledermauskundigen Fachkraft zu erstellen ist.

### Der Bodendenkmalschutz ist bei allen Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan ist die Bodendenkmalfläche gekennzeichnet. Es wird festgesetzt, dass in diesem Bereich alle Bodenarbeiten mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und Bauvorhaben nach den Vorgaben der denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung und den Anweisungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen sind. Bei Bauanträgen sind die Denkmalschutzbehörden als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

### Der Schutz der Mineralquelle ist bei allen Quellnahen oder tiefer gehenden Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan ist die Quellfläche gekennzeichnet. Es wird festgesetzt, dass geplante Baumaßnahmen in diesem Bereich, wie z.B. die Erweiterung des Informationszentrums, so-

wie in dem angrenzenden Umfeld, insbesondere oberhalb der Quelle, geologisch und hydrologisch im Voraus fachkundig und genau zu untersuchen sind. Es wird empfohlen bei allen Maßnahmen die Fachstellen der Regierung von Schwaben einzubeziehen.

Bei Vorhaben im Bereich der labilen Hänge ist der Bodenschutz zu berücksichtigen; das schließt auch waldbauliche Maßnahmen mit ein.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der Waldbestand vollumfänglich, d.h. qualitativ und quantitativ, zu erhalten ist. Eingriffe, insbesondere größere Rodungen, sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

## 4.5 Ausgleichsmaßnahmen

**Folgende Vorhaben sind geplant und im Bebauungsplan festgesetzt:**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Dies sind auf Flächen vorgesehen, die für diese oder ähnliche Zwecke bereits genutzt wurden. D.h. die Flächen sind bereits befestigt, eine naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung entsteht daher nicht.

Wohnmobilstellplatz und Zeltplatz

Gemäß Luftbild von 2003 handelt es sich bei der geplanten Wohnmobilstellplatz um einen befestigten Parkplatz und bei dem Zeltplatz um ein Rasenspielfeld. D.h. die Flächen unterliegen bereits einer ähnlichen Nutzung, eine naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung entsteht daher nicht.

Hackschnitzzellager

Gemäß Luftbild von 2003 wurde die Fläche als teils befestigter, teils unbefestigter Holzlagerplatz genutzt. Das überdachte Lager versiegelt eine bislang zwar genutzte, aber unversiegelte Fläche mit  $7\text{m} \times 16\text{m} = 112\text{ m}^2$ . Das Vorhaben ist ausgleichspflichtig. Es ist vorgesehen hierfür 4 Obstbäume im Gelände zu pflanzen.

Neubau des Informationsgebäudes zur Jodbadquelle mit Wohntrakt

Das alte Informationsgebäude wird durch ein 2-teiliges Wohngebäude mit Inforaum und ein abgesetztes, kegelförmiges Informationspavillon ersetzt.

Die Fläche vor dem bestehenden Informationsgebäude ist teils als Aufenthaltsfläche genutzt, teils besteht artenarme Feuchthochstaudenflur. Für das neue Gebäude ist eine Vergrößerung der Grundfläche um  $42\text{ m}^2$  vorgesehen, das Pavillon liegt bei ca.  $25\text{ m}^2$ . Die Maßnahme ist ausgleichspflichtig. Es ist vorgesehen hierfür 3 Obstbäume im Gelände zu pflanzen.

**Pflege:**

- Die Obstbäume sind regelmäßig fachgerecht zu schneiden und bei Ausfall zu ersetzen.
- Im Komplex mit den Obstbäumen ist jeweils eine 25 m<sup>2</sup> große Extensivwiese anzulegen, welche 2-mahdig gepflegt wird, das Mähgut ist zu entfernen. Mulchmäher sind nicht zulässig.
- Düngung und Einsatz von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln etc. ist nicht zulässig mit Ausnahme zum Schutz gegen Feuerbrand.

**Die 7 Obstbäume wurden bereits aktuell gepflanzt. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft zu erhalten.**

**Zukünftige Vorhaben**

Zukünftige Bauvorhaben, die noch nicht im aktuellen Bebauungsplan festgesetzt sind, werden gemäß Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen nach Bayerischem Leitfaden (s.o. Pkt. 4.3) mit dem Kompensationsfaktor 0,65 bzw. 0,35 pro überbauter Fläche ausgeglichen.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre die Wiederaufnahme der Nutzung der Anlage als Klinik. Hierfür müsste jedoch, um annähernd wirtschaftlich arbeiten zu können, eine erhebliche Erhöhung der Patientenbettenzahl, also eine erhebliche Erweiterung des Gebäudebestandes erfolgen. Das wäre mit einer erheblichen Auswirkung auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter verbunden.

Bei einer Nutzungseinstellung würden die Freiräume mit der Zeit verbuschen und dadurch ihren Strukturreichtum verlieren. Dies würde sich langfristig ebenfalls negativ auf die Biodiversität auswirken.

## 6. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Alle erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Flächennutzungsplan und Biotopkartierung, standen zur Verfügung und konnten ausgewertet werden.

Schwierig zu bewerten war der naturschutzfachliche Ausgangszustand der Bebauungsplanfläche, da die Wohngemeinschaft bereits dort einige Zeit wohnte und das Umfeld aktiv verändert hatte. Z.B. konnte bislang nicht der Rechtsstatus der Kurzumtriebsplantage geklärt werden.

Mit Unsicherheit behaftet ist auch die Zukunftsprognose, inwieweit sich die Gemeinschaftsnutzung dort so erhält oder starke Veränderungen stattfinden könnten.

Auch wenn in Bayern keine festen gesetzlichen Abstandsvorgaben zwischen Waldbestand und Wohnbebauung bestehen, wird in der Praxis ein Abstand von 25 – 30 m angestrebt, um die Wohnbebauung vor Gefährdungslage und den Wald als Lebensraum zu schützen. In Sulzbrunn sind Wald und Gebäude schon Jahrzehnte in dichtem Nebeneinander. Dennoch ist es für die Bewohner wichtig, die besondere Gefährdungslage zu kennen und mit einer fachlich fundierten Waldpflege zu berücksichtigen, die auch den Wald als natürlichen Lebensraum achtet.

## 7. Monitoring

Für die Verwirklichung und Überwachung der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist der Markt Sulzberg zuständig. Dieser muss überwachen, dass folgende Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Erhalt des Baumbestandes gemäß Bebauungsplan und Satzung
- Erhalt des Gehölzbestandes gemäß Bebauungsplan und Satzung
- Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei Gehölzfällungen
- Schutz der Artengruppe Fledermäuse bei Gebäudesanierungen und –umbauten
- Schutz des Waldbestandes im Bereich labiler Hänge
- Schutz des Bodendenkmals
- Schutz der Mineralquelle
- Schutz des Landschaftsbildes

Die Kontrolle der Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt zusätzlich der zuständigen Behörde, hier der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu.

## 8. Zusammenfassung

Der Markt Sulzberg möchte in Sulzbrunn im Bereich der bestehenden Gebäude einen Bebauungsplan ausweisen. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen, seltene Arten oder das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht erheblich betroffen, eine Beeinträchtigung durch zukünftige Maßnahmen kann mit Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan und der Satzung festgesetzt sind, minimiert werden.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestehende Vorbelastungen</b>	<b>Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b>	<b>Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planausführung = Nullvariante</b>
<b>Klima und Luft</b>	mittel	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
<b>Geologie und Boden</b>	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
<b>Fläche</b>	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
<b>Wasser</b>	mittel	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
<b>Pflanzen, Tiere und Biodiversität</b>	gering	geringer bis mittlerer Erheblichkeit	Veränderung ist möglich
<b>Landschaft / Orts- und Landschaftsbild</b>	gering	geringer bis mittlerer Erheblichkeit	Veränderung ist möglich
<b>Gesundheit des Menschen</b>	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
<b>Kultur und Sachgüter</b>	gering	geringer bis mittlerer Erheblichkeit	Veränderung ist möglich
<b>Wechselwirkungen</b>	gering	hohe Erheblichkeit	Keine Veränderung

## 9. Literaturverzeichnis und Quellen

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; München 2003.
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Das Bayerische Naturschutzgesetz“ vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 10. Dezember 2019.
- Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 4/2020: „Gesetz zur Änderung des Bayerischen Naturschutzgesetzes“ vom 21. Februar 2020
- Bundesministerium der Justiz: „Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 4. März 2020“ in [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)
- Oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Innern und Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; Januar 2007.
- [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas); Abfrage der Daten im Oktober 2020

## 10. Anlage: Erstabschichtung speziell geschützter Arten

### Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums (TK8328)

#### Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt Sulzbrunn

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Artenlisten. Die in den Arteninformationen des LfU zum Download verfügbaren Tabellen beinhalten alle in Bayern aktuell vorkommenden

- Arten des Anhangs IVa und IVb der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2016) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

*Hinweis: Die "Verantwortungsarten" nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG werden erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.*

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste, nicht autochthone Arten sowie Gastvögel sind in den Listen nicht enthalten. Ebenso sind in den o.a. Artenlisten des LfU diejenigen Vogelarten nicht enthalten, die aufgrund ihrer euryöken Lebensweise und mangels aktueller Gefährdung in einem ersten Schritt (Relevanzprüfung) einer vereinfachten Betrachtung unterzogen werden können. Bei diesen weit verbreiteten, sog. „Allerweltsvogelarten“ kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes erfolgt (Regelvermutung). Die Artentabelle wird seitens des LfU regelmäßig überprüft und ggf. bei neueren Erkenntnissen fortgeschrieben (aktuell aufgrund der Fortschreibung der Roten Liste Vögel Bayern und Deutschland um 5 weitere Vogelarten).

Wenn im konkreten Einzelfall aufgrund einer besonderen Fallkonstellation eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren dieser weitverbreiteten und häufigen Vogelarten von einem Vorhaben betroffen sein können, sind diese Arten ebenfalls als zu prüfende Arten gelistet.

Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

Anhand der unten dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

Die ausführliche Tabellendarstellung dient vorrangig als interne Checkliste zur Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums und als Hilfe für die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die Ergebnisse der Auswahl der Arten müssen jedoch in geeigneter Form (z.B. in Form der ausgefüllten Listen) in den Genehmigungsunterlagen dokumentiert und hinreichend begründet werden.

**Abschichtungskriterien (Spalten am Tabellenanfang):****Schritt 1: Relevanzprüfung**

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

**X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern  
oder keine Angaben zur Verbreitung der Art in Bayern vorhanden (k.A.)

**0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

**L:** Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-  
Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

**X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt  
oder keine Angaben möglich (k.A.)

**0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

**E:** Wirkungsempfindlichkeit der Art:

**X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

**0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen  
werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur  
weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen *eines* der o.g. Kriterien mit "0" bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können von einer weiteren detaillierten Prüfung ausgeschlossen werden.

Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert; für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

---

**Schritt 2: Bestandsaufnahme**

**NW:** Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen

**X** = ja

**0** = nein

**PO:** potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

**X** = ja

**0** = nein

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

Arten, bei denen *eines der* o.g. Kriterien mit "X" bewertet wurde, werden der weiteren saP (s. Anlage 1, Mustervorlage) zugrunde gelegt.

Für alle übrigen Arten ist dagegen eine weitergehende Bearbeitung in der saP entbehrlich.

**Weitere Abkürzungen:**

**RLB:** Rote Liste Bayern:

Alle bewerteten Arten der Roten Liste gefährdeter Tiere werden gem. LfU 2016 einem einheitlichen System von Gefährdungskategorien zugeordnet (siehe folgende Übersicht).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> LfU 2016: Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns – Grundlagen.

Kategorie	Bedeutung
<b>0</b>	Ausgestorben oder verschollen
<b>1</b>	Vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	Stark gefährdet
<b>3</b>	Gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
<b>R</b>	Extrem selten
<b>V</b>	Vorwarnliste
<b>D</b>	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
♦	Nicht bewertet (meist Neozoen)
–	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionallisten)

Die in Bayern gefährdeten Gefäßpflanzen werden folgenden Kategorien zugeordnet<sup>2</sup>:

Gefährdungskategorien	
<b>0</b>	ausgestorben oder verschollen ( <b>0*</b> ausgestorben und <b>0</b> verschollen)
<b>1</b>	vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	stark gefährdet
<b>3</b>	gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung anzunehmen
<b>R</b>	extrem selten ( <b>R*</b> äußerst selten und <b>R</b> sehr selten)
<b>V</b>	Vorwarnstufe
•	ungefährdet
••	sicher ungefährdet
<b>D</b>	Daten mangelhaft

**RLD:** Rote Liste Tiere/Pflanzen Deutschland gem. BfN<sup>3</sup>:

Symbol	Kategorie
<b>0</b>	Ausgestorben oder verschollen
<b>1</b>	Vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	Stark gefährdet
<b>3</b>	Gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
<b>R</b>	Extrem selten
<b>V</b>	Vorwarnliste
<b>D</b>	Daten unzureichend
★	Ungefährdet
♦	Nicht bewertet

Bei der Angabe des jeweiligen Gefährdungsstatus einer Art ist jeweils auf die aktuellen Ausgaben der entsprechenden Roten Listen Bezug zu nehmen. Diese sind auf den Webseiten des Bundesamts für Naturschutz und des Bay. Landesamts für Umwelt veröffentlicht.

**sg:** streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

<sup>2</sup> LfU 2003: Grundlagen und Bilanzen der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns.

<sup>3</sup> Ludwig, G. e.a. in: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Schriftenreihe des BfN 70 (1) 2009 ([https://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/roteliste/Methodik\\_2009.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/roteliste/Methodik_2009.pdf)).

**1 A Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie****Tierarten:**

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
---	---	---	----	----	-----	-----	-----	-----	----	--------------------

**Fledermäuse (RLB 2017/RLD2020)**

					Alpenfledermaus	Hypsugo sanii	R	R	x	
					Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	3	2	x	!
X	X	(x)			Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	3	x	
X	X	(x)			Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	3	3	x	
					Fransenfledermaus	Myotis nattereri	-	-	x	!
					Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	1	x	
					Große Bartfledermaus / Brandtfledermaus	Myotis brandtii	2	-	x	
					Große Hufeisennase	Rhinolophus ferrumequinum	1	1	x	
					Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	-	V	x	
X	X	(x)			Großes Mausohr	Myotis myotis	-	-	x	!
X	X	(x)			Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	-	x	
					Kleine Hufeisennase	Rhinolophus hipposideros	2	2	x	
					Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	x	
					Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	3	2	x	!
					Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	V	-	x	
X	X	(x)			Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	3	3	x	
					Nymphenfledermaus	Myotis alcaethoe	1	1	x	
X	X	(x)			Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	-	-	x	
					Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	-	-	x	
					Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	-	-	x	
					Wimperfledermaus	Myotis emarginatus	1	2	x	
					Zweifelfledermaus	Vespertilio murinus	2	D	x	
X	X	(x)			Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x	

**Säugetiere ohne Fledermäuse (RLB 2017/RLD2020)**

					Baumschläfer	Dryomys nitedula	1	R	x	
					Biber	Castor fiber	-	V	x	
					Birkenmaus / Waldbirken- maus	Sicista betulina	2	1	x	(!)
					Feldhamster	Cricetus cricetus	1	1	x	!!
					Fischart	Lutra lutra	3	3	x	
					Gartenschläfer	Eliomys quercinus	2	2		!
					Haselmaus	Muscardinus avellanarius	-	V	x	

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
	X	0			Luchs	Lynx lynx	1	1	x	
	X	0			Wildkatze	Felis silvestris	2	3	x	!
	X	0			Wolf	Canis lupus	1	3	x	

**Kriechtiere**

					Äskulapnatter	Zamenis longissimus	1	2	x	
					Europ. Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	1	1	x	
					Mauereidechse	Podarcis muralis	1	V	x	
					Schlingnatter	Coronella austriaca	2	3	x	
					Östliche Smaragdeidechse	Lacerta viridis	1	1	x	
X	X	0			Zauneidechse	Lacerta agilis	V	V	x	

**Lurche**

					Alpensalamander	Salamandra atra	-	-	x	
	X	0			Bergmolch	Triturus alpestris	-	-		!
					Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	1	3	x	
X	0				Gelbbauchunke	Bombina variegata	2	2	x	!
					Kammolch	Triturus cristatus	2	V	x	!
X	0				Kleiner Wasserfrosch	Pelophylax lessonae	D	G	x	
					Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	2	3	x	
					Kreuzkröte	Bufo calamita	2	V	x	!
X	X	0			Laubfrosch	Hyla arborea	2	3	x	
					Moorfrosch	Rana arvalis	1	3	x	
X	0				Springfrosch	Rana dalmatina	3	-	x	
	X	0			Teichfrosch	Rana kl. esculenta / Pelophylax esculenta	-	-		!
					Wechselkröte	Pseudepidalea viridis	1	3	x	

**Fische**

					Donaukaulbarsch	Gymnocephalus baloni	D	-	x	
--	--	--	--	--	-----------------	----------------------	---	---	---	--

**Libellen (RLB 2018)**

					Asiatische Keiljungfer	Gomphus flavipes	3	-	x	
					Östliche Moosjungfer	Leucorrhinia albifrons	1	2	x	
					Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis	1	3	x	
X	0				Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	2	3	x	
					Grüne Keiljungfer	Ophiogomphus cecilia	V	-	x	
X	0				Sibirische Winterlibelle	Sympecma paedisca (S. braueri)	2	1	x	

**Käfer**

					Großer Eichenbock	Cerambyx cerdo	1	1	x	
--	--	--	--	--	-------------------	----------------	---	---	---	--

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
					Schwarzer Grubenlaufkäfer	Carabus nodulosus	1	1	x	
					Scharlach-Plattkäfer	Cucujus cinnaberinus	R	1	x	
					Breitrand	Dytiscus latissimus	1	1	x	
					Eremit	Osmoderma eremita	2	2	x	
					Alpenbock	Rosalia alpina	2	2	x	

**Tagfalter (RLB 2016)**

					Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	2	2	x	
					Moor-Wiesenvögelchen	Coenonympha oedippus	1	1	x	
					Kleiner Maivogel	Euphydryas maturna	1	1	x	
					Quendel-Ameisenbläuling	Maculinea arion / Phenagris arion	2	3	x	
					Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling	Maculinea nausithous / Phenagris nausithous	V	V	x	
					Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling	Maculinea teleius / Phenagris telei- us	2	2	x	
					Gelbringfalter	Lopinga achine	2	2	x	
					Flussampfer-Dukatenfalter	Lycaena dispar	R	3	x	
					Blauschillernder Feuerfalter	Lycaena helle	2	2	x	
					Apollo	Parnassius apollo	2	2	x	!!
					Schwarzer Apollo	Parnassius mnemosyne	2	2	x	!!

**Nachtfalter**

					Heckenwollfalter	Eriogaster catax	1	1	x	
					Haarstrangwurzeleule	Gortyna borelii	1	1	x	
					Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	V	-	x	

**Schnecken**

					Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus	1	1	x	
					Gebänderte Kahnschnecke	Theodoxus transversalis	1	1	x	

**Muscheln**

					Bachmuschel, Gemeine Flussmuschel	Unio crassus	1	1	x	
--	--	--	--	--	--------------------------------------	--------------	---	---	---	--

**Gefäßpflanzen:**

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
					Lilienblättrige Becherglocke	Adenophora liliifolia	1	1	x	
					Kriechender Sellerie	Apium repens	2	1	x	
					Braungrüner Streifenfarn	Asplenium adulterinum	2	2	x	
					Dicke Trespe	Bromus grossus	1	1	x	!!

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
					Herzlöffel	<i>Caldesia parnassifolia</i>	1	1	x	
X	0				Europäischer Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	3	3	x	
					Böhmischer Fransenenzian	<i>Gentianella bohemica</i>	1	1	x	
X	0				Sumpf-Siegwurz	<i>Gladiolus palustris</i>	2	2	x	
					Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanooides</i>	1	2	x	
					Liegendes Büchsenkraut	<i>Lindernia procumbens</i>	2	2	x	
X	0				Sumpf-Glanzkräut	<i>Liparis loeselii</i>	2	2	x	
					Froschkraut	<i>Luronium natans</i>	0	2	x	
					Bodensee-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis rehsteineri</i>	1	1	x	!!
					Finger-Küchenschelle	<i>Pulsatilla patens</i>	1	1	x	
					Sommer-Wendelähre	<i>Spiranthes aestivalis</i>	2	2	x	
					Bayerisches Federgras	<i>Stipa pulcherrima</i> ssp. <i>bavarica</i>	1	1	x	
					Prächtiger Dünnfarn	<i>Trichomanes speciosum</i>	R	-	x	

## **B** Vögel (RLB 2016)

**Nachgewiesene Brutvogelarten in Bayern (2005 bis 2009 nach RÖDL ET AL. 2012)** ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
					Alpenbraunelle	<i>Prunella collaris</i>	-	R	-	
					Alpendohle	<i>Pyrrhocorax graculus</i>	-	R	-	
					Alpenschneehuhn	<i>Lagopus muta</i>	R	R	-	
					Alpensegler	<i>Apus melba</i>	1	R	-	
X	X	0			Amsel <sup>*)</sup>	<i>Turdus merula</i>	-	-	-	
X	0				Auerhuhn	<i>Tetrao urogallus</i>	1	1	x	
X	X	0			Bachstelze <sup>*)</sup>	<i>Motacilla alba</i>	-	-	-	
					Bartmeise	<i>Panurus biarmicus</i>	R	-	-	
X	0				Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	-	3	x	
X	0				Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	2	V	-	
X	0				Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	1	1	x	
X	0				Berglaubsänger	<i>Phylloscopus bonelli</i>	-	-	x	
					Bergpieper	<i>Anthus spinoletta</i>	-	-	-	
					Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	V	-	-	
					Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>	R	-	x	
					Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	-	-	-	
X	0				Birkhuhn	<i>Tetrao tetrix</i>	1	2	x	

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
X	0				Blässhuhn <sup>*)</sup>	Fulica atra	-	-	-	
					Blaukehlchen	Luscinia svecica	-	V	x	
X	X	0			Blaumeise <sup>*)</sup>	Parus caeruleus	-	-	-	
X	0				Bluthänfling	Carduelis cannabina	2	V	-	
					Brachpieper	Anthus campestris	0	1	x	
					Brandgans	Tadorna tadorna	R	-	-	
X	0				Braunkehlchen	Saxicola rubetra	1	3	-	
X	X	0			Buchfink <sup>*)</sup>	Fringilla coelebs	-	-	-	
					Buntspecht <sup>*)</sup>	Dendrocopos major	-	-	-	
X	0				Dohle	Coleus monedula	V	-	-	
X	0				Dorngrasmücke	Sylvia communis	V	-	-	
					Dreizehenspecht	Picoides tridactylus	-	2	x	
X	0				Drosselrohrsänger	Acrocephalus arundinaceus	3	V	x	
X	X	0			Eichelhäher <sup>*)</sup>	Garrulus glandarius	-	-	-	
X	0				Eisvogel	Alcedo atthis	3	-	x	
X	X	0			Elster <sup>*)</sup>	Pica pica	-	-	-	
X	X	0			Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	-	-	
X	0				Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	-	
X	0				Feldswirl	Locustella naevia	V	V	-	
X	X	0			Feldsperling	Passer montanus	V	V	-	
					Felsenschwalbe	Ptyonoprogne rupestris	R	R	x	
X	X	0			Fichtenkreuzschnabel <sup>*)</sup>	Loxia curvirostra	-	-	-	
					Fischadler	Pandion haliaetus	1	3	x	
X	X	0			Fitis <sup>*)</sup>	Phylloscopus trochilus	-	-	-	
X	0				Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	3	-	x	
					Flusseeschwalbe	Sterna hirundo	3	2	x	
					Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	1	2	x	
X	0				Gänsesäger	Mergus merganser	-	2	-	
					Gartenbaumläufer <sup>*)</sup>	Certhia brachydactyla	-	-	-	
X	X	0			Gartengrasmücke <sup>*)</sup>	Sylvia borin	-	-	-	
X	X	0			Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	-	-	
X	0				Gebirgsstelze <sup>*)</sup>	Motacilla cinerea	-	-	-	
X	X	0			Gelbspötter	Hippolais icterina	3	-	-	
X	X	0			Gimpel <sup>*)</sup>	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-	
					Girlitz <sup>*)</sup>	Serinus serinus	-	-	-	
X	X	0			Goldammer	Emberiza citrinella	-	-	-	
					Grauammer	Emberiza calandra	1	3	x	

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
					Graugans	Anser anser	-	-	-	
X	0				Graureiher	Ardea cinerea	V	-	-	
X	X	0			Grauschnäpper <sup>*)</sup>	Muscicapa striata	-	-	-	
X	X	0			Grauspecht	Picus canus	3	2	x	
					Großer Brachvogel	Numenius arquata	1	1	x	
X	X	0			Grünfink <sup>*)</sup>	Carduelis chloris	-	-	-	
X	X	0			Grünspecht	Picus viridis	-	-	x	
X	X	0			Habicht	Accipiter gentilis	V	-	x	
					Habichtskauz	Strix uralensis	R	R	x	
					Halsbandschnäpper	Ficedula albicollis	3	3	x	
					Haselhuhn	Tetrastes bonasia	3	2	-	
					Haubenlerche	Galerida cristata	1	1	x	
X	X	0			Haubenmeise <sup>*)</sup>	Parus cristatus	-	-	-	
X	0				Haubentaucher	Podiceps cristatus	-	-	-	
X	X	0			Hausrotschwanz <sup>*)</sup>	Phoenicurus ochruros	-	-	-	
					Hausperling	Passer domesticus	V	V	-	
X	X	0			Heckenbraunelle <sup>*)</sup>	Prunella modularis	-	-	-	
					Heidelerche	Lullula arborea	2	V	x	
X	0				Höckerschwan	Cygnus olor	-	-	-	
					Hohltaube	Columba oenas	-	-	-	
					Jagdfasan <sup>*)</sup>	Phasianus colchicus	-	-	-	
					Kanadagans	Branta canadensis	-	-	-	
					Karmingimpel	Carpodacus erythrinus	1	-	x	
X	X	0			Kernbeißer <sup>*)</sup>	Coccothraustes coccothraustes	-	-	-	
X	0				Kiebitz	Vanellus vanellus	2	2	x	!
X	0				Klappergrasmücke	Sylvia curruca	3	-	-	
X	X	0			Kleiber <sup>*)</sup>	Sitta europaea	-	-	-	
X	X	0			Kleinspecht	Dryobates minor	V	V	-	
X	0				Knäkente	Anas querquedula	1	2	x	
X	X	0			Kohlmeise <sup>*)</sup>	Parus major	-	-	-	
X	0				Kolbenente	Netta rufina	-	-	-	
X	X	0			Kolkrabe	Corvus corax	-	-	-	
X	0				Kormoran	Phalacrocorax carbo	-	-	-	
					Kranich	Grus grus	1	-	x	
X	0				Krickente	Anas crecca	3	3	-	
X	X	0			Kuckuck	Cuculus canorus	V	V	-	
					Lachmöwe	Larus ridibundus	-	-	-	

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
X	0				Löffelente	Anas clypeata	1	3	-	
					Mauerläufer	Tichodroma muraria	R	R	-	
X	0				Mauersegler	Apus apus	3	-	-	
X	X	0			Mäusebussard	Buteo buteo	-	-	x	
X	X	0			Mehlschwalbe	Delichon urbicum	3	V	-	
X	X	0			Misteldrossel*)	Turdus viscivorus	-	-	-	
X	0				Mittelmeermöwe	Larus michahellis	-	-	-	
					Mittelspecht	Dendrocopos medius	-	-	x	!
X	X	0			Mönchsgrasmücke*)	Sylvia atricapilla	-	-	-	
X	0				Moorente	Aythya nyroca	0	1	-	
					Nachtigall	Luscinia megarhynchos	-	-	-	
					Nachtreiher	Nycticorax nycticorax	R	1	x	
X	0				Neuntöter	Lanius collurio	V	-	-	
					Ortolan	Emberiza hortulana	1	3	x	
X	0				Pirol	Oriolus oriolus	V	V	-	
					Purpurreiher	Ardea purpurea	R	R	x	
X	X	0			Rabenkrähe*)	Corvus corone	-	-	-	
					Raubwürger	Lanius excubitor	1	2	x	
X	X	0			Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	V	-	
X	0				Raufußkauz	Aegolius funereus	-	-	x	
					Rebhuhn	Perdix perdix	2	2	-	
X	0				Reiherente*)	Aythya fuligula	-	-	-	
					Ringdrossel	Turdus torquatus	-	-	-	
X	X	0			Ringeltaube*)	Columba palumbus	-	-	-	
X	0				Rohrhammer*)	Emberiza schoeniclus	-	-	-	
					Rohrdommel	Botaurus stellaris	1	2	x	
					Rohrschwirl	Locustella luscinioides	-	-	x	
					Rohrweihe	Circus aeruginosus	-	-	x	
					Rostgans	Tadorna ferruginea	-	-	-	
X	X	0			Rotkehlchen*)	Erithacus rubecula	-	-	-	
X	X	0			Rotmilan	Milvus milvus	V	-	x	!
					Rotschenkel	Tringa totanus	1	V	x	
					Saatkrähe	Corvus frugilegus	-	-	-	
X	0				Schellente	Bucephala clangula	-	-	-	
					Schilfrohrsänger	Acrocephalus schoenobaenus	-	V	x	
					Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	V	-	-	
X	0				Schleiereule	Tyto alba	3	-	x	

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
					Schnatterente	Anas strepera	-	-	-	
					Schneesperling	Montifringilla nivalis	R	R	-	
X	X	0			Schwanzmeise <sup>*)</sup>	Aegithalos caudatus	-	-	-	
X	0				Schwarzhalstaucher	Podiceps nigricollis	2	-	x	
X	0				Schwarzkehlchen	Saxicola rubicola	V	V	-	
					Schwarzkopfmöwe	Larus melanocephalus	R	-	-	
X	0				Schwarzmilan	Milvus migrans	-	-	x	
X	0				Schwarzspecht	Dryocopus martius	-	-	x	
X	0				Schwarzstorch	Ciconia nigra	-	-	x	
					Seeadler	Haliaeetus albicilla	R	-		
					Seidenreiher	Egretta garzetta	-	-	x	
X	X	0			Singdrossel <sup>*)</sup>	Turdus philomelos	-	-	-	
X	X	0			Sommergoldhähnchen <sup>*)</sup>	Regulus ignicapillus	-	-	-	
X	X	0			Sperber	Accipiter nisus	-	-	x	
					Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	1	-	x	
X	0				Sperlingskauz	Glaucidium passerinum	-	-	x	
X	X	0			Star <sup>*)</sup>	Sturnus vulgaris	-	-	-	
					Steinadler	Aquila chrysaetos	R	2	x	
					Steinhuhn	Alectoris graeca	R	0	x	
					Steinkauz	Athene noctua	3	2	x	
					Steinrötel	Monticola saxatilis	1	1	x	
X	0				Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	1	1	-	
					Stieglitz	Carduelis carduelis	V	-	-	
X	X	0			Stockente <sup>*)</sup>	Anas platyrhynchos	-	-	-	
X	X	0			Straßentaube <sup>*)</sup>	Columba livia f. domestica	-	-	-	
					Sturmmöwe	Larus canus	R	-	-	
X	X	0			Sumpfmöwe <sup>*)</sup>	Parus palustris	-	-	-	
					Sumpfohreule	Asio flammeus	0	1		
X	0				Sumpfrohrsänger <sup>*)</sup>	Acrocephalus palustris	-	-	-	
					Tafelente	Aythya ferina	-	-	-	
X	X	0			Tannenhäher <sup>*)</sup>	Nucifraga caryocatactes	-	-	-	
X	X	0			Tannenmeise <sup>*)</sup>	Parus ater	-	-	-	
X	0				Teichhuhn	Gallinula chloropus	-	V	x	
X	0				Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	-	-	-	
X	0				Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	V	-	-	
					Tüpfelsumpfhuhn	Porzana porzana	1	1	x	
X	X	0			Türkentaube <sup>*)</sup>	Streptopelia decaocto	-	-	-	

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	Verant- wortung
X	X	0			Turmfalke	Falco tinnunculus	-	-	x	
					Turteltaube	Streptopelia turtur	2	3	x	
					Uferschnepfe	Limosa limosa	1	1	x	
X	0				Uferschwalbe	Riparia riparia	V	-	x	
					Uhu	Bubo bubo	-	-	x	
X	X	0			Wacholderdrossel <sup>*)</sup>	Turdus pilaris	-	-	-	
X	0				Wachtel	Coturnix coturnix	3	-	-	
					Wachtelkönig	Crex crex	2	2	x	
X	X	0			Waldbaumläufer <sup>*)</sup>	Certhia familiaris	-	-	-	
X	X	0			Waldkauz	Strix aluco	-	-	x	
					Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	2	-	-	
X	X	0			Waldohreule	Asio otus	-	-	x	
X	X	0			Waldschnepfe	Scolopax rusticola	-	V	-	
					Waldwasserläufer	Tringa ochropus	R	-	x	
X	0				Wanderfalke	Falco peregrinus	-	-	x	
X	X	0			Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	-	-	
X	0				Wasserralle	Rallus aquaticus	3	V	-	
X	X	0			Weidenmeise <sup>*)</sup>	Parus montanus	-	-	-	
					Weißrückenspecht	Dendrocopos leucotus	3	2	x	
X	0				Weißstorch	Ciconia ciconia	-	3	x	
					Wendehals	Jynx torquilla	1	2	x	
X	0				Wespenbussard	Pernis apivorus	V	V	x	
					Wiedehopf	Upupa epops	1	2	x	
X	0				Wiesenpieper	Anthus pratensis	1	V	-	
X	0				Wiesenschafstelze	Motacilla flava	-	-	-	
					Wiesenweihe	Circus pygargus	R	2	x	
X	X	0			Wintergoldhähnchen <sup>*)</sup>	Regulus regulus	-	-	-	
X	X	0			Zaunkönig <sup>*)</sup>	Troglodytes troglodytes	-	-	-	
					Ziegenmelker	Caprimulgus europaeus	1	3	x	
X	X	0			Zilpzalp <sup>*)</sup>	Phylloscopus collybita	-	-	-	
					Zippammer	Emberiza cia	R	1	x	
					Zitronenzeisig	Carduelis citrinella	-	3	x	
					Zwergdommel	Ixobrychus minutus	1	1	x	
					Zwergohreule	Otus scops	R	-	x	
					Zwergschnäpper	Ficedula parva	2	-	x	
					Zwergtaucher <sup>*)</sup>	Tachybaptus ruficollis	-	-	-	

<sup>\*)</sup> weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben

keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Vgl. Abschnitt "Relevanzprüfung" der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

## Markt Sulzberg

### Markt Sulzberg vorhabenbezogener Bebauungsplan für „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG mit der Zweckbestimmung Wohnen/Kleingewerbe“

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

1. Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und Umweltbelange aufgrund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG mit der Zweckbestimmung Wohnen/Kleingewerbe“ wurde ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erstellt.

1.1 Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG mit der Zweckbestimmung Wohnen/Kleingewerbe“ wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

- Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG mit der Zweckbestimmung Wohnen/Kleingewerbe“ erfolgt die Abarbeitung der Ausgleichspflicht nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild lassen sich mit Kategorie I für den westlich und mit Kategorie II für den östlich der Ortsverbindungsstraße liegenden Bereich bewerten. Der Eingriff ist wie folgt auszugleichen:

In Kategorie I ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von  $n0,35 \text{ m}^2$  Ausgleichsbedarf  
In Kategorie II ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von  $n0,65 \text{ m}^2$  Ausgleichsbedarf

- Der Ausgleich findet planintern statt. Als Ausgleichsmaßnahme wurden 7 Obstbäume festgestellt. Diese Bäume wurden bereits gepflanzt und sind dauerhaft zu erhalten. (Umweltbericht gemäß § 2 Buchst. a BauGB)

### 1.1.2 Schutzgut Klima und Luftreinheit

- Die zusammenhängenden, unzerschnittenen Waldflächen haben eine sehr hohe klimatische Funktion, während die offene Bauweise mit Grün- und Gartenanlagen ohne klimatische Funktion ist, d.h. dass das Klima weder positiv noch negativ beeinflusst wird. Der Verkehrslärm kann als mittlere Vorbelastung für das geplante Sondergebiet eingestuft werden.
- Die geplanten Neuversiegelungen für Blockheizkraftwerk und Neubau Informationsgebäude sind von relativ geringer Größe, sodass hier von keiner erheblichen Auswirkung auf das Klima ausgegangen werden kann.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima.

### 1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie

- Das Vorhabengebiet gehört geologisch zu den Weißach-Schichten. Aus der über 1.000 m Tiefe liegenden Meeresmolasse entstammt vermutlich die Sole, die in einer Verwerfung aufsteigt. Das stark jodhaltige Wasser wurde traditionell zur Heilung genutzt. Die Quelle ist heute durch einen verschlossenen Schacht mit Stollen gefasst. Die sulzigen Biofilm-Stalaktiten der Quellfassung wurden 2012 als sog. „Snottites“ erkannt. Sie erhalten eine weltweit bisher einmalige methanoxidierende Bakteriengemeinschaft.
- Die Mineralquelle ist als besonders wertvolles und überregional sehr bedeutendes Geotop eingestuft. Vor allem geowissenschaftlich ist sie von außergewöhnlich hoher Bedeutung. Eine medizinische Nutzung findet zurzeit nicht statt. Eine Unterschutzstellung als Heilquellenschutzgebiet besteht daher nicht.
- Durch die geplante bau- und planungsrechtliche Sicherung der Projektfläche ist keine Beeinträchtigung von Geologie und Boden zu erwarten. Inwieweit sich ein Neubau des bestehenden Informationsgebäudes auf die nahe Jodquelle auswirkt, muss im Bauantrag für das Infogebäude fachkundig und genau geprüft werden. Jede geringste Beeinträchtigung der Jodquelle oder der dort lebenden Organismen muss dabei von vornherein ausgeschlossen werden können. Das bestehende Risiko zu Hangabbrüchen sollte bei der geplanten Ausweisung eines neuen Informationsgebäudes bedacht werden.

Das Vorhaben ist von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Geologie.

### 1.1.4 Schutzgut Fläche

- Sulzbrunn besteht aus Einzelhäusern sowie Nutz- und Ziergärten. Dazwischen bestehen naturnahe Strukturelemente wie alte Bäume, naturnahe Gehölzgruppen, Kleingewässer, Extensivwiesen und Hochstaudenfluren. Diese Einzelstrukturen sind über unterschiedliche Saumstrukturen miteinander verbunden.
- Das Vorhaben wurde bereits für temporäres Wohnen und Arbeiten genutzt. Im gesamten Ensemblebereich besteht ein sehr guter Biotopverbund. Dadurch besteht ein vorbildhaftes Nebeneinander von Wohnnutzung und naturnahen Lebensraum.
- Die Festlegung der extensiven Flächennutzung und des Flächenverbundes über vielfältige naturnahe Strukturen in der Satzung ist von elementarer Bedeutung, um die Qualität zu sichern. Mit der Festlegung der Fläche als Sondergebiet ohne erhebliche weitere Flächenversiegelung oder Flächenumwandlung führt das Vorhaben dann weder zu einer quantitativen noch qualitativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche.

### 1.1.5 Schutzgut Wasser

- Das Vorhabengebiet wird von einem kleinen, in weiten Teilen verrohrten Bach gequert, welcher über das steile Stockacher Bächle dem Sulzberger Bach zufließt.
- Die Oberflächengewässer sind aufgrund bestehender Verrohrungen strukturell vorbelastet. Besondere Wertigkeiten sind nicht erkennbar. Aufgrund des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Freiflächen kann Regenwasser überwiegend vor Ort versickern. Dachwasser wird in einen Bach der Bay. Staatsforsten eingeleitet. Die Oberflächenwässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

### 1.1.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität

- Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH oder IBA-Gebieten. Es befinden sich auch keine festgesetzten Schutzgebiete oder festgesetzten Landschaftsbestandteile innerhalb des Planbereiches. Das gesamte Vorhabengebiet ist von Wald umgeben. Von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit sind die teils alten Bäume im Plangebiet. Diese Bäume werden baurechtlich gesichert.
- Entlang der umgebenden Wälder und Gehölzgruppen, sowie entlang der Wege und Schutzzäune bestehen Saumgesellschaften, die extensiv gepflegt werden und daher wertvolle Lebensräume für Reptilien und Kleinsäuger bilden. Die alten Gebäude und Stallungen dürften für Fledermäuse Quartiermöglichkeiten bieten.
- Aufgrund der extensiven Nutzung der großen Grünflächen rund um das Gebäudeensemble hat sich eine alte historische Gartenanlage entwickelt.
- Die momentan geplante Nutzung als Gemeinschaftsunternehmen mit insgesamt geringer Personenzahl, die sich auf die einzelnen Gebäude verteilt, bewahrt die naturschutzrechtliche Wertigkeit. Jede Renovierung oder Umbaumaßnahme an alten Gebäuden und Stallungen muss von einer fledermauskundigen Fachkraft betreut werden. Die aus der Verkehrssicherungspflicht notwendigen Baumfällungen sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Das Vorhaben ist von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität.

### 1.1.7 Schutzgut Landschaft

- Das Vorhaben liegt in einem von Gletschern geprägten Hügelland mit Becken, Moränenzügen und Molasserippen.
- Das Vorhabensgebiet ist als Bodendenkmal D7-8328-0032 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ ausgewiesen.
- Gemäß Regionalplan Allgäu liegt das Gebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.
- Die für kleine Weiler und Hofstätten typischen Ein- und Durchgrünungen mit Hofbäumen und Gehölzgruppen sind erhaltenswert. In der Satzung wird daher der Erhalt bzw. bei Verlust die Wiederherstellung festgesetzt.

Das geplante Vorhaben ist von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

### 1.1.8 Schutzgut Gesundheit des Menschen

- Sulzbrunn ist umgeben von Wald. Aufgrund der naturnahen Umgebung ist von einer guten Luft auszugehen. Die nahe Autobahn ist als Vorbelastung einzustufen.

Das Vorhabensgebiet mit Nutzung für Wohnen/Kleingewerbe ist mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Gesundheit des Menschen verbunden.

### 1.1.9 Kultur und sonstige Sachgüter

- Sulzbrunn ist eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und die Mineralquelle ist von alters her als Mineral- und Heilquelle von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung.
- Mit dem Vorhaben sind Umnutzungen bestehender Gebäudenutzungen geplant. Veränderungen sind grundsätzlich nach denkmalschützenden und mineralquellenschützenden Kriterien zu planen und zu bauen.

Das geplante Vorhaben ist von geringer bis mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

### 1.1.10 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe I BauGB):

- Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung bei den einzelnen Schutzgütern angemerkt.

### 2. Wahl des Planes im Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten:

- Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre die Wiederaufnahme der Nutzung als Klinik. Hierfür müsste jedoch, um annähernd wirtschaftlich arbeiten zu können, eine erhebliche Erhöhung der Patientenbettzahl, also eine erhebliche Erweiterung des Gebäudebestandes, erfolgen. Das wäre mit einer erheblichen Auswirkung auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter verbunden.
- Bei einer Nutzungseinstellung würden die Freiräume mit der Zeit Verbuschen und dadurch ihren Strukturreichtum verlieren. Dies würde sich langfristig ebenfalls negativ auf die Biodiversität auswirken.

### 3. Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es wurde darauf hingewiesen, dass das beplante Areal im Westen, Norden und Süden von Wald begrenzt wird. Bei einer baulichen Entwicklung ist darauf zu achten die erforderlichen Abstände einzuhalten.

Abwägung der Marktgemeinderates

In der Satzung wurde festgelegt, dass eine Abstimmung mit dem Forstamt bei Ersatz- und Neubauten stattfinden muss.

In den Hinweisen wurde ergänzt, dass auch bei Änderungen der Nutzung oder Freistellungsverfahren eine Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erforderlich ist.

Sulzberg, den 18.11.2021



---

Gerhard Frey  
1. Bürgermeister