

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

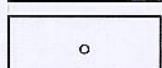
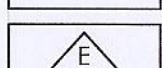
SO Sondergebiet "Intensivbetreuung für junge Menschen" gemäß § 11 BauNVO

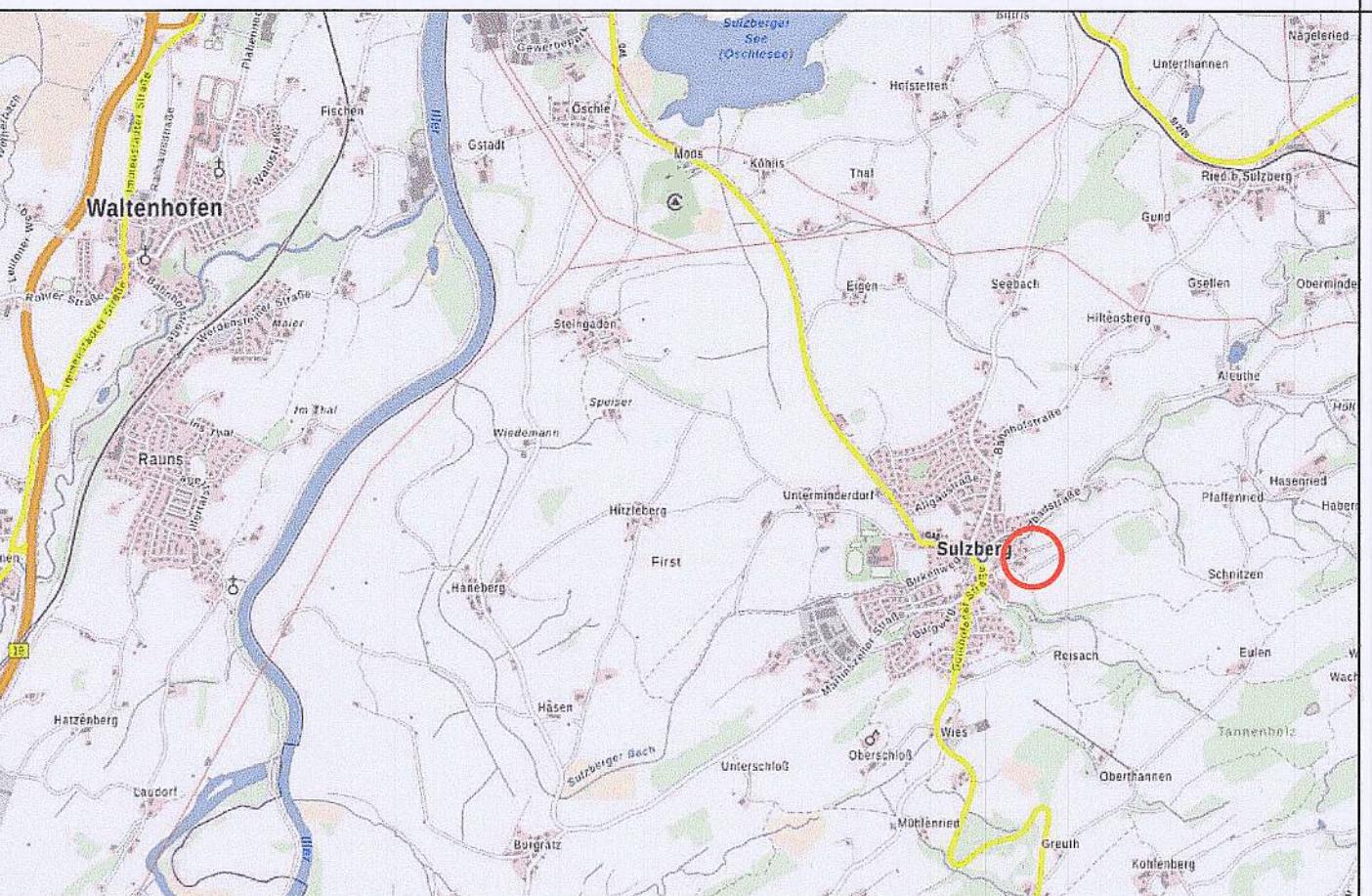
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl; hier: 0,6

GH = 10 m maximale Gebäudehöhe; hier: 10 m

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

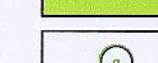
-  Baugrenze  Flächen nur für Terrassen und Balkone
-  Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Gebäudeabschnitt



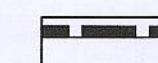
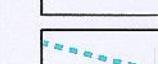
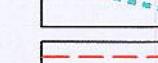
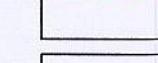
2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  private Straßenverkehrsflächen
-  Zufahrt

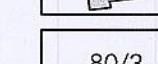
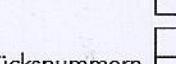
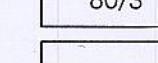
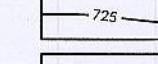
2.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen
-  zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); hier: Ausgleichsfläche nach PEPI

2.1.6 Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Durchgehender Erdwall mit Mulde zur Ableitung von Hangwasser ($\pm 0,3$ m)
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; hier: Gebäudeabschnitte / Wandhöhen

2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

-  Vorhandene Gebäude
-  geplante Gebäude
-  Vorhandene Flurstücksnummern
-  Vorhandene Flurstücksgrenzen
-  Geländehöhenlinien mit Höhenangaben in Meter (DHHN2016)
-  Abgrabungen und Anböschungen

1. VERFAHRENSVERLAUF

1. Aufstellungsbeschluss mit Zustimmung zum Vorentwurf am 20.06.2024.
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Unterrichtung der Öffentlichkeit am 11.07.2024. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis zum 19.08.2024. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2024 und Termin zum 19.08.2024.
3. Kenntnisnahme der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, deren abwägende Betrachtung mit Billigungsbeschluss zum Entwurf für die Veröffentlichung am 12.12.2024.
4. Bekanntmachung der Veröffentlichung am 09.01.2025. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2025 bis zum 10.02.2025. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 07.01.2025 und Termin zum 10.02.2025.
5. Kenntnisnahme der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, deren abwägende Betrachtung mit Billigungsbeschluss zum geänderten Entwurf für die erneute, verkürzte Veröffentlichung am 26.06.2025.
6. Bekanntmachung der erneuten, verkürzten Veröffentlichung am 03.07.2025. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.07.2025 bis zum 21.07.2025. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 03.07.2025 und Termin zum 21.07.2025.
7. Abwägung der zur erneuten, verkürzten Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen am 31.07.2025.
8. Satzungsbeschluss am 20.11.2025.
9. Ausgefertigt

Markt Sulzberg, den 26.11.2025

Gerhard Frey, Erster Bürgermeister



Siegel

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.11.2025 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Markt Sulzberg, den 28.11.2025

Gerhard Frey, Erster Bürgermeister



Siegel

Markt Sulzberg
Landkreis Oberallgäu
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kinderintensivpflege SpitzMichl"

abtplan architektur & stadtplanung
Inh. Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren
fon: 08341.99727.0
fax: 08341.99727.20
mail: info@abtplan.de



Version vom 07.11.2025

Markt Sulzberg
Landkreis Oberallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kinderintensivpflege SpitzMichl“

gem. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

i. d. Fassung vom 31.07.2025

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

gemeinsamer Umweltbericht

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

**Satzung des Marktes Sulzberg
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Kinderintensivpflege SpitzMichl“
gem. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung**

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Sulzberg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der östlichen Ortslage von Sulzberg, südlich der Jodbadstraße am östlichen Ende südlich des Pfarrwegs. Er umfasst das Grundstück mit Teilflächen der Fl. Nr. 64 (TF) und 81 (TF, Pfarrweg), Gemarkung Sulzberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,48 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom 31.07.2025. Der Satzung ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigefügt.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Intensivbetreuung für junge Menschen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 3.1.1 Es dient der Errichtung von Gebäuden und Nutzungen für gesundheitliche Zwecke i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
 - 3.1.2 Folgende Arten von Nutzungen sind zulässig:
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke für betreuungsbedürftige junge Menschen (siehe § 7 Abs. 1 Nr. 4 SGB VIII)
 - Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit Sozialräumen
 - Verwaltungs- und Mehrzweckräume
 - Nebenanlagen sowie dafür erforderliche Stellplätze mit deren Zufahrten
 - einschließlich Anlagen zur Erzeugung oder Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
 - 3.1.3 Es sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, für die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,6), sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH=10 m) bestimmt.
- 4.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bezogen auf die Gebäudeteilabschnitte festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden der untersten Geschossebene. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika.
 - 4.2.1 Für den Gebäudeabschnitt 1 (Osten) gilt eine maximale GH von 10 m
 - 4.2.2 Für den Gebäudeabschnitt 2 (Westen) gilt die reduzierte maximale GH von 7 m

- 4.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens der untersten Geschossebene wird auf den Bereich von 722,50 bis 723,25 m festgesetzt.
- 4.4 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.5 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO nach Art. 6 Abs. 5 mit 0,4 H.

§ 5 Bauweise / überbaubare Flächen

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Für Garagen und Nebenanlagen zudem die Flächen nach 15.3 PlanZV.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- 6.1 Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Die Verkehrsübersicht darf nicht eingeschränkt werden.
An Abholtagen darf die Wendefläche für die Müllfahrzeuge nicht blockiert werden.
- 6.2 Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), wobei an Stelle von Anlage 1 für die Anzahl der Stellplätze die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Zahl maßgeblich ist.
- 6.3 Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur im erforderlichen Maße versiegelt werden. Schotterrasen und Rapsenpflaster (mit mind. 30 % Fugenbild) sind zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder Einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
- 7.2 Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.3 Auf dem Baugrundstück sind pro 400 m² Baugrund mindestens ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
Als Teil der Eingabeunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen.
Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "") ist zu beachten.
Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten.

Bäume (Wuchsklasse)

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

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

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

Obstbäume

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

Sträucher

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

Äpfel

Kaiser Wilhelm

Cornus mas Kornelkirsche

Maunzenapfel
Wettringer Traubenapfel

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Birnen:

Gute Graue
Oberöster. Weinbirne
Alexander Lucas

Corylus avellana Haselnuss

Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Kirsche:

Hedelfinger

Sambucus nigra Holunder

Zwetschge**Wangenheims Früh*****Viburnum lantana*****Wolliger Schneeball**

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

7.5 Umgang mit Bodenaushub:

Oberboden ist autochthon auf Halden zu lagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Mit Ober- und Unterboden ist fachgerecht zu verfahren (siehe DIN 19731 und DIN 18915). Dem Bauantrag ist ein Konzept zum Umgang mit Aushub beizufügen.

7.6 Eingriff und Kompensation:**7.6.1 Kompensationsbedarf**

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

7.6.2 Kompensation

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

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

Nettoaufwertung 6.975 Wertpunkte.

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

8.1 Für die Hauptgebäude gilt:

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

8.1.2 Fassaden sind in herkömmlicher Weise zu verputzen, mit Alu- oder Faserzementplatten oder mit Holzverkleidung zu versehen. Putzfassaden sind in gedeckten Farben zu halten; grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Die Farbgebung von Verkleidungen hat in natürlichen Holzfarben, Brauntönen, oder Anthrazit zu erfolgen. Auch Anstriche in rötlichen Brauntönen sind zulässig. Auf bis zu 50% der Ansichtsfläche sind Solarenergieanlagen zulässig.

8.2 Solarenergieanlagen dürfen bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche aufgeständert werden. Die zulässige Gesamthöhe (GH) darf durch diese Anlagen dementsprechend überschritten werden. Für Solarenergieanlagen sind unabhängig der vorgenannten Gestaltungsvorschriften dafür erforderliche andere Farbgebungen zulässig.

8.3 Dachbegrünung

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

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

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

8.4 Zisternen:

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

8.5 Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
 Wellplatten aller Art, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; Zäune sind aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen, zumindest abschnittsweise, einen Abstand von mindestens 0,15 m Bodenabstand für Kleintiere einhalten. Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind nur als hinterpflanzter Maschendrautzzaun oder als Hecke zulässig. Auf die Einhaltung der Abstände nach AGBGB ist zu achten.
- 9.2 Nicht überdachte Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmt Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
Dies gilt nicht für Flächen, die für Transportwege oder behindertengerechte Wegführung gestaltet werden.
- 9.3 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Nicht versickerbare Mengen sind durch Anschluss auf eigene Kosten über den bestehenden Regenwasserschacht zu entwässern.
Für die Sicherung der Bauten und Anlagen gegen das reliefbedingt zu erwartende Hang- und Oberflächenwasser hat der Vorhabenträger eigenständig zu sorgen. Die Keller sind daher wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. durch die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“).
- 9.4 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen vor dem Gebäude zur Angleichung an das Höhenniveau des erschließenden Straßenabschnittes sind zulässig.
- 9.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil unterliegender Grundstücke beeinflusst werden.
- 9.6 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und -zeit zu beschränken. In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.
„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m².
- 9.7 Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser ist im südlichen Grundstücksteil ein Erdwall mit Mulde (ca. ± 0,3 m) einzurichten.

§ 10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufröhren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

10.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

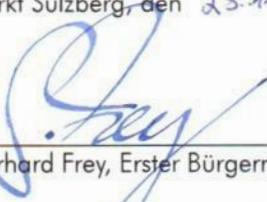
10.3 Bodenschutz

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 11 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kinderintensivpflege SpitzMichl“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.07.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Sulzberg, den 28.11.2025


Gerhard Frey, Erster Bürgermeister

Anlagen zum Bebauungsplan:

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

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

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

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

Anlagen zur Begründung:

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

Markt Sulzberg
Landkreis Oberallgäu



Umweltbericht
zur Bauleitplanung
„Kinderintensivpflege SpitzMichl“

in der Fassung vom 26.06.2025

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

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Dem Markt Sulzberg liegt ein Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplanänderung vor. Die Kinderintensivpflege SpitzMichl GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück mit Teilflächen der Fl. Nr. 64 (TF) am Pfarrweg ihre Betreuungseinrichtung für Kinder mit besonderem Pflege- und Betreuungsbedarf zu verlagern. Im Flächennutzungsplan i.d.F. von Februar 2000 sind die Flächen im südöstlichen Ortsbereich als ein Übergang von Wohnbauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft auf der freien Feldflur durch Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes vorgesehen. In diese ist bereits eine Erweiterung der Wohnnutzung um ein Gebäude vorgenommen worden. Zusätzlich konnte die Ortsrandeingrünung vor Ort nicht festgestellt werden, da die landwirtschaftliche Nutzung bis an die Siedlungsfläche reicht. Die Flächen werden nun als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Intensivbetreuung für junge Menschen“ ausgewiesen. Für den entstehenden Eingriff (ca. 0,4 ha) wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich (ca. 6.900 Wertpunkte) erforderlich. Neben internen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein zusätzlicher Ausgleich im Westen des Vorhabens erforderlich. Auf 775 m² wird hierfür die bisherig intensive landwirtschaftliche Nutzung zu Streuobstbestände in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland geändert.

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

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

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

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

Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

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

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

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

Bodenart: 30a, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmklies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

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

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

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

Flächeninanspruchnahme: das Plangebiet ist im FNP als Grünflächen für den Übergang zwischen Siedlungsfläche zu Landwirtschaft vorgesehen. Daraus entwickeln sich jetzt 3.440 m² Sondergebietsfläche, 600 m² private Grünfläche und 375 m² Straßenverkehrsfläche. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Daran schließen ca. 775 m² Ausgleichsflächen an.

Bodenaushub: Für das Gebäude mit Außenanlagen wurde ein Volumen von ca. 8.625 m³ veranschlagt. Die Oberbodenanteile sollen gelagert und direkt wiederverwendet werden. Die unteren Schichten sind voraussichtlich für den Wiedereinbau geeignet und werden großteils andernorts für materialgerechte Verwendungen vorgesehen.

Vorsorgender Bodenschutz:

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

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

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

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

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

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

2.2 Schutzgut Wasser

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

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

Oberflächen wird durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen verbessert. Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser soll laut Unterpunkt 9.7 in der Satzung im südlichen Grundstücksteil ein Erdwall mit Mulde (ca. $\pm 0,3$ m) eingerichtet werden. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt, was den Nitrathaushalt des Umfeldes etwas entspannt. Es werden Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Es wird generell empfohlen die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen, auch für Dachflächenwasser, zu unterstützen. Die Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser wird über den kiesigen Untergrund z.B. über Rigolen nördlich des Gebäudes vorgesehen.

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

2.3 Schutzbau Luft und Lokalklima

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

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die Verkehrs frequenzierung wird die Emissionen geringfügig erhöhen. Laut Unterpunkt 7.3 der Satzung sind auf dem Baugrundstück pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze werden als Schattenspender, Kleinklima-Regulatoren und Sauerstofflieferanten dienen. Die Baumpflanzungen unterstützen damit ein positives Kleinklima und wirken mit der gärtnerischen Pflege und den sonstigen Gehölzpflanzungen günstig auf das Lokalklima ein. Für das Sondergebiet werden vom Markt Sulzberg Formen der regenerativen Energie wie Solaranlagen auf dem Dach oder an der Fassade, Blockheizkraftwerke und Geothermie befürwortet und unterstützt. Der am Ostrand des Gebiets einzurichtende Ausgleich erfolgt mit Gehölzpflanzungen, die einen weiteren positiven Beitrag für die kleinklimatische Situation am Ortsrand liefern.

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

2.4 Schutzbau Tiere und Pflanzen

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

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

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

Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

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

2.5 Schutzbau Mensch (Erholung und Lärm)

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

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

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

2.6 Schutzbau Landschaft

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

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

Ergebnis: Das Schutzbau Landschaft erfährt nur geringe Auswirkungen.

2.7 Schutzbau Kultur und Sachgüter

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

Südwestlich des Plangebietes:

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

Nordwestlich des Plangebietes:

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

In keines der Bau- oder Bodendenkmäler wird eingegriffen.

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

Ergebnis: Das Schutzbau erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

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

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

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

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

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

4.1.5 Schutzgut Landschaft

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

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

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

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

4.2 Ausgleich

4.2.1 Kompensationsbedarf

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

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

4.2.2 Kompensationsumfang

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

Bestand

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

Planung

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

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

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Sulzberg hat andere mögliche Standorte der Gemarkung Sulzberg für das Vorhaben geprüft:

1. Fl. Nr.182 (TF): Seit langem leer stehender Bauernhof – marode Bausubstanz, einsturzgefährdet, jedoch besteht keine Verkaufsbereitschaft, eine Abbruchanzeige ist eingereicht, die Lage an der Jodbadstraße ist nicht städtebaulich integriert und ist dem Außenbereich zuzuordnen
2. Fl. Nr. 144/5: Bauantrag für die Errichtung einer Geflüchtetenunterkunft an dieser Stelle eingereicht, jedoch wird Aufgrund von Bürgerprotesten nach einem alternativen Standort gesucht.
Zwischenzeitlich (Januar 2025) wurde der Bauantrag für dieses Grundstück zurückgezogen. Der Parkplatz an der Martinszeller Straße bleibt erhalten. Die Planung zum Vorhaben sind jedoch inzwischen zu weit fortgeschritten und mit terminlichen Verbindlichkeiten gebunden, um das gesamte Verfahren wieder zurück auf eine Standortsuche zu führen.
3. Fl. Nr. 2015/12: Das Baugrundstück befindet sich im südlichen Ortsteil Öschle im Baugebiet Zanderstraße, ist jedoch unter 900 m² groß und daher nicht geeignet für die Kinderintensivpflege
4. Fl. Nr. 2040 (TF): Fläche südlich von Graben, im Gemeindeeigentum, derzeit Teil von Planungen für einen P&R Parkplatz, der Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung an dieser Stelle ist bereits gefasst.

Komplexer Untergrund wegen der Fluviatilablagerungen am Rande der Iller (Randlage Schwemmsande / Schmelzwasserschotter mit Böden aus Gleykomplexen)

5. Fl. Nr. 1490: Fläche in Ried b. Sulzberg, im Gemeindeeigentum, derzeit für kommunalen Wohnungsbau vorgesehen, bereits Architektenwettbewerb vorliegend

Aus den genannten Gründen stehen die jeweiligen Flächen nicht für das Vorhaben zur Verfügung. Der Vorhabenträger konnte die Grundstücksverfügbarkeit auf der nun gegenständlichen Fläche erschließen.

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

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

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern (BayernAtlas und UmweltAtlas Bayern) verwendet.

Genauere Angaben zu den Mengen des Bodenaushubs sind nicht möglich, da sich erst bei der Baugrubeneinrichtung die konkreten Tiefen um das Gebäude herum, auch in Abhängigkeit von den erforderlichen Maschinen und Techniken, ergeben werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

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

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Es soll östlich des Neubaus auf insgesamt 775 m² durch Gehölzpflanzungen und Aushagerung (Details sind dem Pflege- und Entwicklungsplan in der Anlage zu entnehmen) Intensivgrünland zu Streuobstbeständen in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland aufgewertet werden.

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

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

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

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern mit Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geofahren, Wassergefahren, Bodenfunktionen), Übersichtsbodenkarte 1:25.000, hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
Geologische Übersichtskarte 1:200.000

BayernAtlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

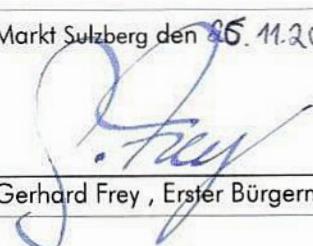
Arten- und Biotopschutzprogramm Oberallgäu (ABSP), ABAG Interaktiv (LFL)

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

Anlage zum Bebauungsplan: Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfaden, erstellt von Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen, Stand 26.11.2024 – M 1:1000

Sturzflutberechnung zur Erschließung „Kinderintensivpflege SpitzMichl“, Nr. 4429, Ingenieurbüro Jellen 05/2025

Aufgestellt,

Kaufbeuren,  Thomas Haag, Architekt und Städteplaner	Markt Sulzberg den 26.11.2025  Gerhard Frey, Erster Bürgermeister
---	---

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der östlichen Ortslage von Sulzberg, südlich der Jodbadstraße am östlichen Ende südlich des Pfarrwegs.

Er umfasst das Grundstück mit Teilflächen der Fl. Nr. 64 (TF) und 81 (TF, Pfarrweg), Gemarkung Sulzberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,48 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

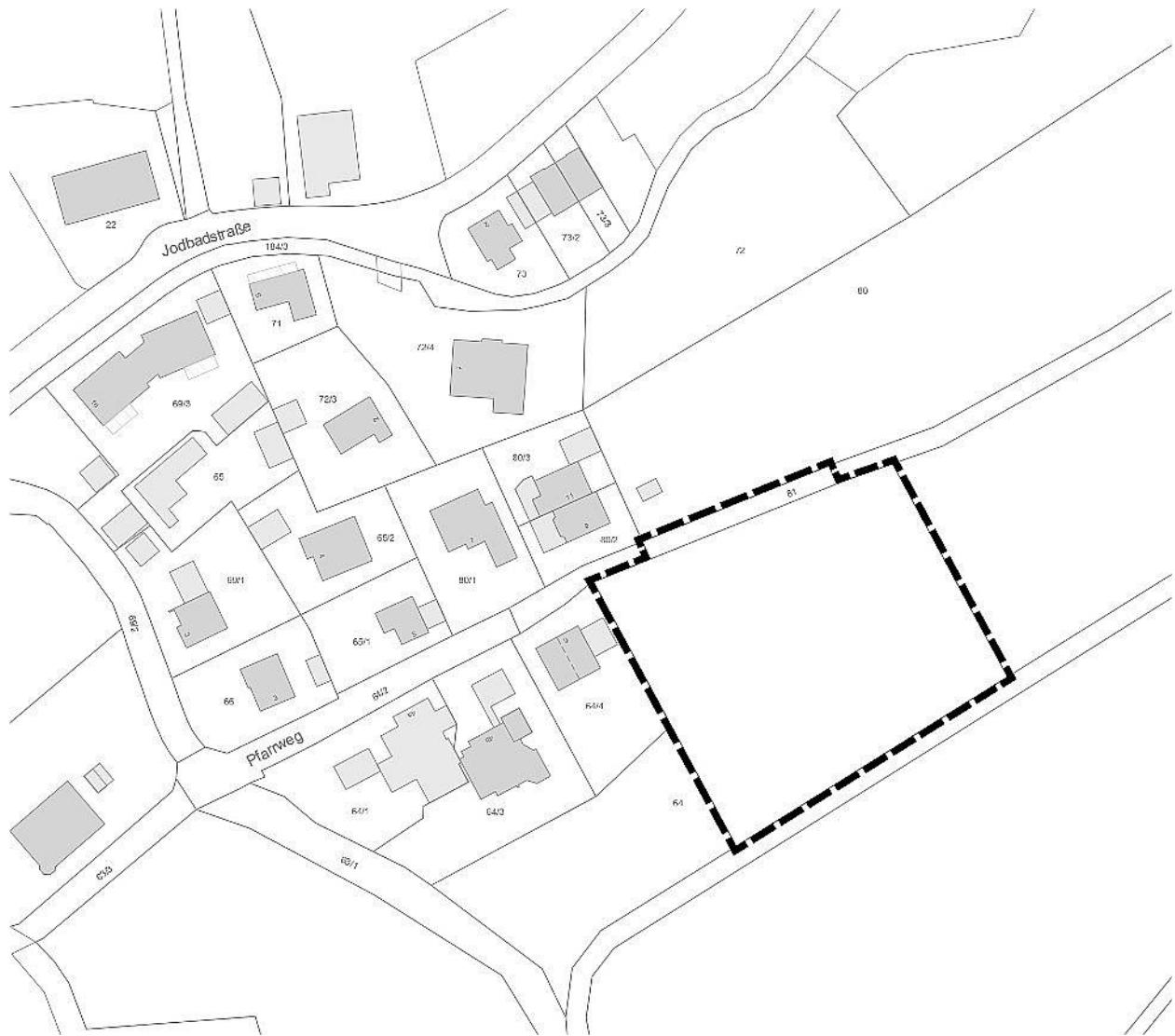


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Dem Markt Sulzberg liegt ein Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Die Kinderintensivpflege SpitzMichl GmbH beabsichtigt an die gegeben Stelle ihre Betreuungseinrichtung für Kinder mit besonderem Pflege- und Betreuungsbedarf zu verlagern. Die Bebauung des derzeit in Kirchenhand befindlichen Grundstückes durch den Vorhabenträger soll auf Basis der Erbpacht erfolgen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2023) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007 ff.) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauplätzen an bestehende Siedlungseinheiten

B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Der Markt Sulzberg liegt südlich des Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten im allgemeinen ländlichen Raum. Durch das Gemeindegebiet verlief die Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Kempten und dem Mittelzentrum Füssen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 9 „Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf“ und 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“ sparen die Ortslage von Sulzberg großzüig aus. Für den Markt Sulzberg liegt ein Ausschlussgebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen vor.

Mit der vorliegenden Planung wird in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen Baurecht geschaffen, ohne Schutzflächendarstellungen der überregionalen Planung zu betreffen. Es handelt sich hierbei um keine ungesteuerte Siedlungsflächenentwicklung, sondern um die Unterbringung wichtiger, hochspezialisierter Gesundheitsversorgungskapazitäten für besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen.



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

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Sulzberg verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, erstellt durch das Büro Willi Müller, Kempten, in den Jahren 1998 ff.; dieser liegt in der Fassung vom Februar 2000 vor. Die Darstellungen sehen im südöstlichen Ortsbereich einen Übergang von Wohnbauflächen zu den Flächen für die Landwirtschaft auf der Freien Feldflur durch Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes vor. In diesem Grünstreifen ist bereits eine Erweiterung der Wohnnutzung um ein Gebäude vorgenommen worden. Die dargestellte Eingrünung kann an die-

sem Nord-West-Hang nicht festgestellt werden, da die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung direkt bis an den bebauten Siedlungsbereich heranreicht.

Die Sonderbaufläche für das Sondergebiet soll mit einer Zweckbestimmung erfolgen, die die gesundheitlichen Zwecke und das junge Klientel an Patienten genauer umgrenzt.



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

3.3 Standortalternativen

Siehe Umweltbericht Punkt 5.

4. Bestand

4.1 Geologie

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte und der digitalen Geologischen Karte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern der Bodenkomplex 30a / W „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmklies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen (L IIc 1).

Relief: Für das Plangebiet wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Das Gelände liegt im Bereich auf Höhen von 722,3 bis 735,2 m NHN vor. Der Feldweg liegt im Südosten am höchsten Punkt. Der tiefste Punkt liegt im geplanten Zufahrtsbereich an der bestehenden Verkehrsfläche des Pfarrwegs im Nordwesten. Der Nordosthang fällt dabei im südlichen Drittel deutlich stärker (ca. 25 cm Höhe je Laufmeter) als in den unteren zwei Dritteln (ca. 10 cm Höhenabfall je Laufmeter).

4.2 Naturraum und Klima

Das Plangebiet liegt Alpenvorland im Naturraum 035-D (Molassehügelland der Iller-Vorberge). Das Jahresmittel der Temperatur liegt derzeit bei etwa 6-7°C und das des Niederschlags bei ca. 1.500 mm. Die potenzielle natürliche Vegetation bestünde in einem Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum). Die Nutzung durch den Menschen hat diese jedoch, auch im Vorhabenbereich, verdrängt und dieser wurde durch intensive Grünlandwirtschaft stark anthropogen überprägt. Der Bereich zeigt keine Gehölze und wirkt insgesamt ausgeräumt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es beachtenswerte Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Vermerkt für Sulzberg ist die „Erhaltung naturnaher Gehölzstrukturen (Feld- und Gewässerbegleitgehölze, Hecken, Gebüsche), Entwicklung nährstoffarmer, strukturreicher Säume im Übergang zur angrenzenden Nutzung“. Diese liegen als Biotopstrukturen deutlich außerhalb des Planbereichs (nächste Biotope: 8328-0238-006 bis -008 und 8328-0211-011).

4.3 Infrastruktur / Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz anzuschließen. Hierzu muss das Leitungsnetz erweitert werden. Die ausgebauten Verkehrsflächen des Pfarrweges endet nach ca. 110 m asphaltierter Strecke auf Höhe der Fl. Nr. 80/2. Für die Müllabfuhr soll am Ostende eine Wendemöglichkeit eingerichtet werden.

Der Pfarrweg erschließt das Gebiet und bindet im Westen an die Sonthofener Straße / OA 6 an. In einer Entfernung von ca. 3 km besteht der Anschluss ans überregionale Schnellstraßennetz (Auffahrt Durach > B 12 / A 980 > A 7). In ca. 7 km Entfernung liegt das Oberzentrum Kempten mit überregionalen Anbindungen im ÖP-NV.

4.4 Nutzungen

Entlang des Pfarrweges liegen derzeit vorwiegend Wohnnutzungen aus einer sich erweiternden Ortslage vor. In den 80er Jahren sind die Siedlungserweiterungen des Marktes auch östlich des Pfarrhauses angewachsen. Die Hanglagen im Tal des Sulzberger Baches wurden zunächst nur in den flachen Bereichen bebaut. In den nicht bebauten Lagen liegen landwirtschaftliche Nutzungen in intensiver Form vor, sofern das Relief eine flächige Bearbeitung mit Maschinen erlaubt. Die steileren Bereiche werden oft mit Schafen oder Kühen beweidet.

4.5 Denkmalpflege

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler im unmittelbaren Umfeld kartiert. Durch die Nähe zur Kirche mit Bodendenkmal (D-7-8328-0039) und nahe Siedlungsfunde (D-7-8328-0029) mittelalterlichen Kontextes können Bodendenkmalfunde nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler bzw. Funde auch außerhalb kartierter Bodendenkmalbereichen nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) wird hingewiesen.

4.6 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutgzut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Es wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Bodenaushub soll weitmöglichst vermieden werden. Beim Umgang mit Aushub ist nach dem jeweiligen Entsorgungsweg normenkonform zu verfahren (z.B. §§en 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

5. Planung

5.1 Betriebsbeschreibung (Fassung vom 02.04.2025)

„-ambulant betreute Wohngemeinschaft für intensivpflegebedürftige Kinder und Jugendliche-

1. Art des Betriebes und Kapazität der Anlage

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

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

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

2. Aufzustellende Maschinen/Geräte, durchzuführende Bearbeitungsverfahren

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

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

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

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

3. Stoffe und Stoffmengen (Sicherheitsdatenblätter siehe Anhang)

Stoffe, die gelagert/verwendet werden:

Druckgasflaschen mit verdichtetem Sauerstoff, Fassungsvermögen 2l;

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

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

4. Anzahl der Mitarbeitenden

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

5. Arbeitszeiten, Schichtstärken

Arbeitszeiten:

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

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

Spätdienst: 14:00 Uhr – 20:00 Uhr oder 21:45 Uhr

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

Pädagogik: 8:00 Uhr – 18:00 Uhr

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

Schichtstärken:

Schichtstärke am Tag: Pflege und Pädagogik: 6 Personen

Schichtstärke in der Nacht: Pflege: 3 Personen

dazu kommen Pflegeschüler: durchschnittlich 2-4 pro Tag

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

6. Fahrverkehr, An- und Abfahrtszeiten

Fahrverkehr:

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

Nachmittag: 7 PKW (Verlassen/Ankommen)

Abend: 5 PKW verlassen, 3 PKW kommen

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

3 Therapeuten 2x die Woche;

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

Bis zu 4x im Jahr LKW;

Statistisch 2x im Jahr Rettungswagen bei Notfällen, 16x im Jahr geplante KTW-Transporte;

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

7. Lage der Stellplätze, Nutzung

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

8. Spezialfahrzeuge (Gabelstapler o.ä.)

Kein Einsatz von Gabelstaplern oder ähnlichen Gefährten;

9. Lärmintensive Tätigkeiten

Keine lärmintensiven Tätigkeiten im/am Haus

10. Stationäre Lärmquellen

Keine stationären Lärmquellen vorhanden

11. Schalldämmmaße der Gebäude-Bauteile

Es sind keine besonderen Anforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen.

12. Sonstige Schallschutzmaßnahmen (Schalldämpfer o.ä.)

Keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich

13. Ablüfte, Schadstoffe

Es entstehen keine Ablüfte/Schadstoffe.

14. Abluftanlagen

Es sind keine Abluftanlagen erforderlich.

15. Abluftreinigungsanlagen

Es sind keine Abluftreinigungsanlagen erforderlich.

16. Lackierarbeiten

Es werden keine Lackierarbeiten durchgeführt.

17. Betriebsflächen und Fahrwege

Zufahrt West: Fahrbahnbereich Asphalt,

Stellplätze und Zugänge sind gepflastert;

Zufahrt und Zugang Ost zum Eingang: Fahrbahnbereich Asphalt,

Stellplätze gepflastert;

18. Kontaktdaten der Betriebsinhaber [...]“

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

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt ist durch den Pfarrweg gegeben. Bisher endet der Pfarrweg in einer ca. 4,4 m breiten Stichstraße, die in einen Feldweg mündet. Für den Vorschub der Ortslage ist auch die Erweiterung des Ortsnetzes und der Ausbau der Verkehrsfläche erforderlich.

Um die erforderliche Bodennutzung und Inanspruchnahme von Fläche zu begrenzen wird angestrebt, dass kein großer Wendekreis, sondern ein Wendehammer unter Inanspruchnahme der ohnehin zu erstellenden Zufahrt der Kinderintensivpflege erstellt wird.

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

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

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

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

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

5.2.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

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

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

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

Oberirdische oder verrohrte Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundsätzlich gelten ungeachtet der Untersuchung nachfolgende Hinweise:

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

Es werden Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden kann. Es wird generell empfohlen die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen, auch für Dachflächenwasser, zu unterstützen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, LfU 2016 https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

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

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

5.2.3 Wasserversorgung

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

5.2.4 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701“

„Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:“

*Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)
Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Hinweis der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

„Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

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

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

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das benachbarte Allgemeine Wohngebiete dient vorwiegend dem Wohnen. Durch den Vorhabensbezug wird konkreter auf die vorliegende Hochbauplanung abgestellt und die Voraussetzungen für den Bau des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Gebäudes für die Betreuung von Menschen mit körperlichen und / oder geistigen Einschränkungen im Wohnumfeld im Einklang mit § 12 BauGB geschaffen. Das Vorhaben umfasst die vom Vorhabenträger beabsichtigte „Ambulantbetreute Wohngemeinschaft für intensivpflegebedürftige Kinder und Jugendliche“. Gezielt wird auf die (ambulante) Betreuung junger Menschen (bis 27 Jahre) abgestellt, die gesundheitlicher Pflege bedürfen. Die Bereiche für die Pflegebedürftigen und die für Verwaltungsnutzungen sind dabei organisatorisch zu trennen. Dies wird konzeptionell so vorgesehen, dass im KG Parkmöglichkeiten untergebracht werden, während die Wohnräume mit Intensivpflege-Infrastruktur und Gemeinschaftsbereiche im EG zu liegen kommen und schließlich der primär organisatorisch genutzte Trakt im Osten mit dem OG realisiert wird.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die städtebaulichen Maßzahlen sollen den Rahmen für die beabsichtigte Bebauung herstellen. Die geplante Gebäudehöhe soll insgesamt nicht über 10 m über dem Niveau der Erschließungsstraße im westlichen Teil liegen. Unter dem angegebenen Niveau soll kein weiteres Stockwerk entstehen, um die Bodeneingriffe zu begrenzen. Damit ist die Zufahrt zu den Parkmöglichkeiten für Betriebsangehörige im Kellergeschoss (im VEP-Lageplan noch in Grau erkennbar) ermöglicht. Der Verwaltungstrakt und die Gemeinschaftsbereiche liegen zusammen auf der Erdgeschossebene (im VEP-Lageplan in Hellrot). Dorthin wird es eine separate Zufahrt auf Niveau des ersten Stocks geben. Der Platzbedarf der Verwaltung wird durch den mit zwei Geschossen in Erscheinung tretenden Teil (mit OG, im VEP-Lageplan in Dunkelrot) im Obergeschoss gedeckt.

Als Gebäude mit besonderer Funktion ist bewusst eine etwas abgesetzte Architektursprache gewählt worden, die mit begrünten Flachdächern agiert und bezüglich der Gebäudehöhe am westlichen Nachbargebäude orientiert ist. Die Dachflächen sollen intensiv begrünt oder mit Solarenergieanlagen und extensiver Begrünung ausgeführt werden. Bei der Nutzung als Dachterrassen sind gegebenenfalls Fallsicherungen (Geländer) erforderlich.

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

5.5 Garagen und Nebengebäude

Es wird die GaStellIV (zum Satzungsbeschluss vorliegende Fassung vom 23.12.2024) zugrunde gelegt, wobei für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze von Anlage 1 abgewichen wird. Hier gilt die im VEP dargestellte Anzahl. Zum Vorentwurf sind für die ca. 12 Bewohnerplätze mit Betreuungspersonal und Besuchern insgesamt 19 Stellplätze vorgesehen und so beibehalten worden. Zwei leicht erreichbare stehen vor dem Eingang zur Verfügung, 11 Stellplätze sind auf KG-Niveau erreichbar und 8 Stellplätze liegen im Freien.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Im Bereich besteht landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland.

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll durch Grünflächen und versickerungsfähige Beläge gering gehalten werden
- Dachflächen sind zu begrünen, auch unter Solarmodulen kann zumindest extensiv begrünt werden

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung auf dem Baugrundstück erfolgt gemäß dem Freiflächenplan der Eingabeplanung. Dabei sind versiegelte Flächen auf das Vorhaben angepasst möglichst gering zu halten. Pflanzstandorte werden mit Pflanzgebeten in der Planzeichnung gesichert und sind entsprechend umzusetzen. Für die Artenauswahl der verpflichtenden Pflanzungen ist die Pflanzliste verbindlich.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einrichtung harmonisch in die Landschaft einbinden und auch die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

Nach Süden hin wird durch Grünstrukturen eine Beeinträchtigung der Landschaft vermieden. Durch die Wurzeln wird ein Abrutschen des Hanges und auch die Abflussgeschwindigkeit von Niederschlagswassern reduziert, was die Versickerung begünstigt. Die Bepflanzung hat zudem einen positiven kleinklimatischen Effekt für Verdunstungsschutz, Schattenwirkung und Sauerstoffproduktion.

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

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kinderintensivpflege SpitzMichl“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebietes festgesetzt.

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

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

6.3.1 Kompensationsbedarf

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

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

6.3.2 Kompensationsumfang

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

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

(siehe hierzu auch Anlagen von Rösel & Tochter)

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

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

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

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Es handelt sich um einen Bereich, der von der Landwirtschaft geprägt ist. Von den benachbarten Grünlandflächen und von Hofstellen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Es wird empfohlen, die Duldung über grundbuchliche Eintragungen zu sichern.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

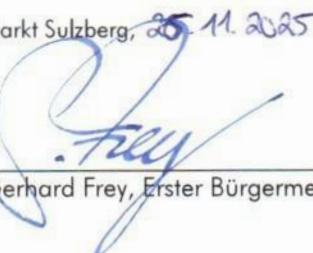
7.3 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Kartengrundlage

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



Markt Sulzberg, 25.11.2025

 Gerhard Frey, Erster Bürgermeister

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

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

Geltungsbereich und Bestandteile der Planung:

Der Geltungsbereich liegt in der östlichen Ortslage von Sulzberg, südlich der Jodbadstraße am östlichen Ende südlich des Pfarrwegs. Er umfasst das Grundstück mit Teilflächen der Fl. Nr. 64 (TF) und 81 (TF, Pfarrweg), Gemarkung Sulzberg. Die genaue Abgrenzung ist der gegenständlichen Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kinderintensivpflege SpitzMichl" besteht aus dem textlichen Teil – der Satzung – und dem zeichnerischen Teil – der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken – sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.07.2025.

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

- Vorhaben- und Erschließungsplan, „Kinderintensivpflege SpitzMichl, Sulzberg“, erstellt durch abtplan – architektur & stadtplanung, Kaufbeuren, jeweils i.d.F. vom 10.06.2025 (Lageplan, Grundrisse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Schemaschnitte: A und Längs, B und C und Visualisierungen: Ansichten und 3D)
- Pflege und Entwicklungsplan für Kompensationsflächen Fl.Nr. 64 (Teilfläche) Gemarkung Sulzberg, erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Schmiechen, Stand 22.07.2025 – M 1:1000)
- Baugrunduntersuchung Nr. 240507 vom 18.07.2024, erstellt durch ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Böden, Altusried

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

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

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

Verfahrensbeschreibung:

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

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

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

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

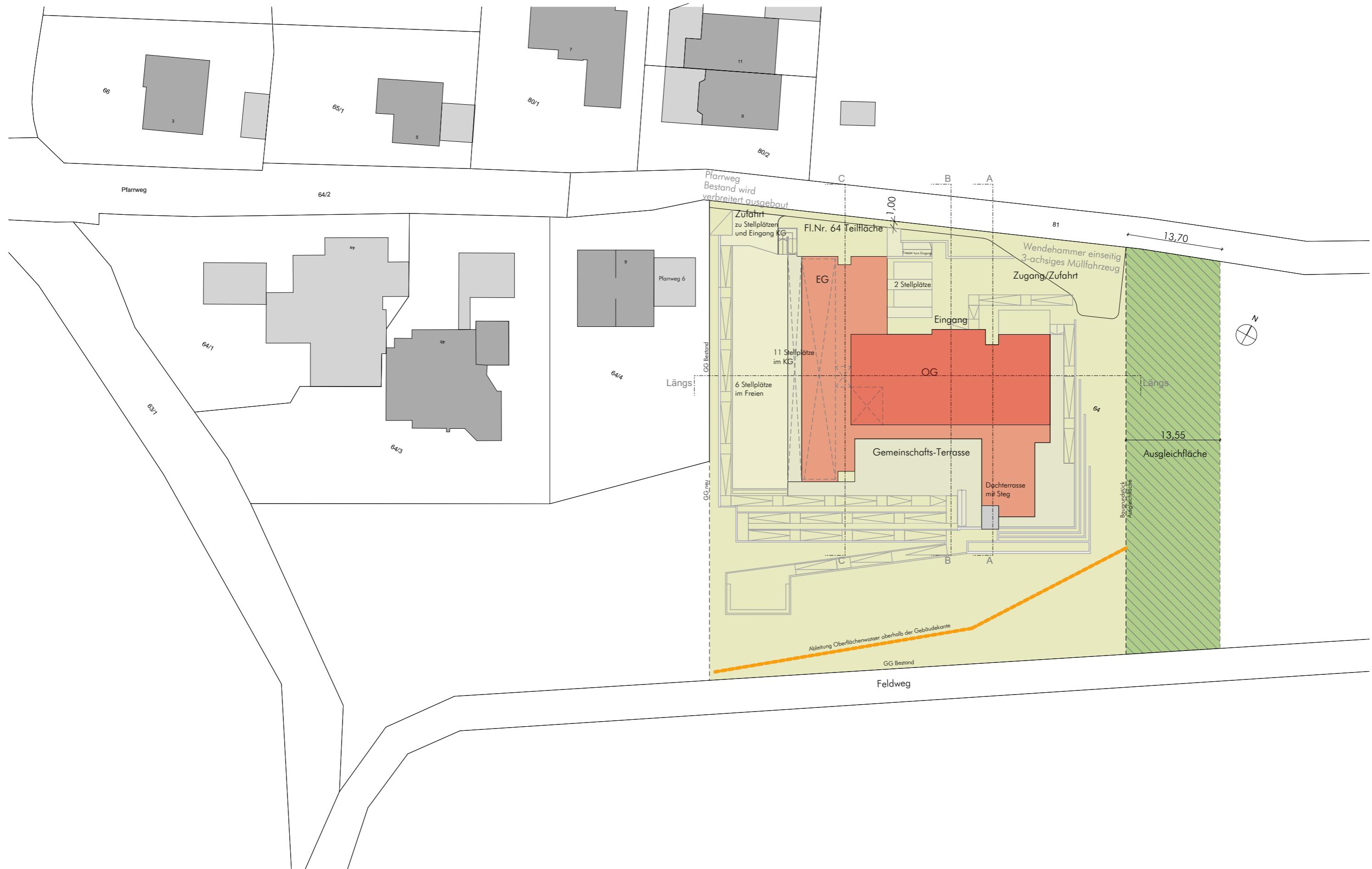
Die zur Veröffentlichung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 26.06.2025 abwägend behandelt.

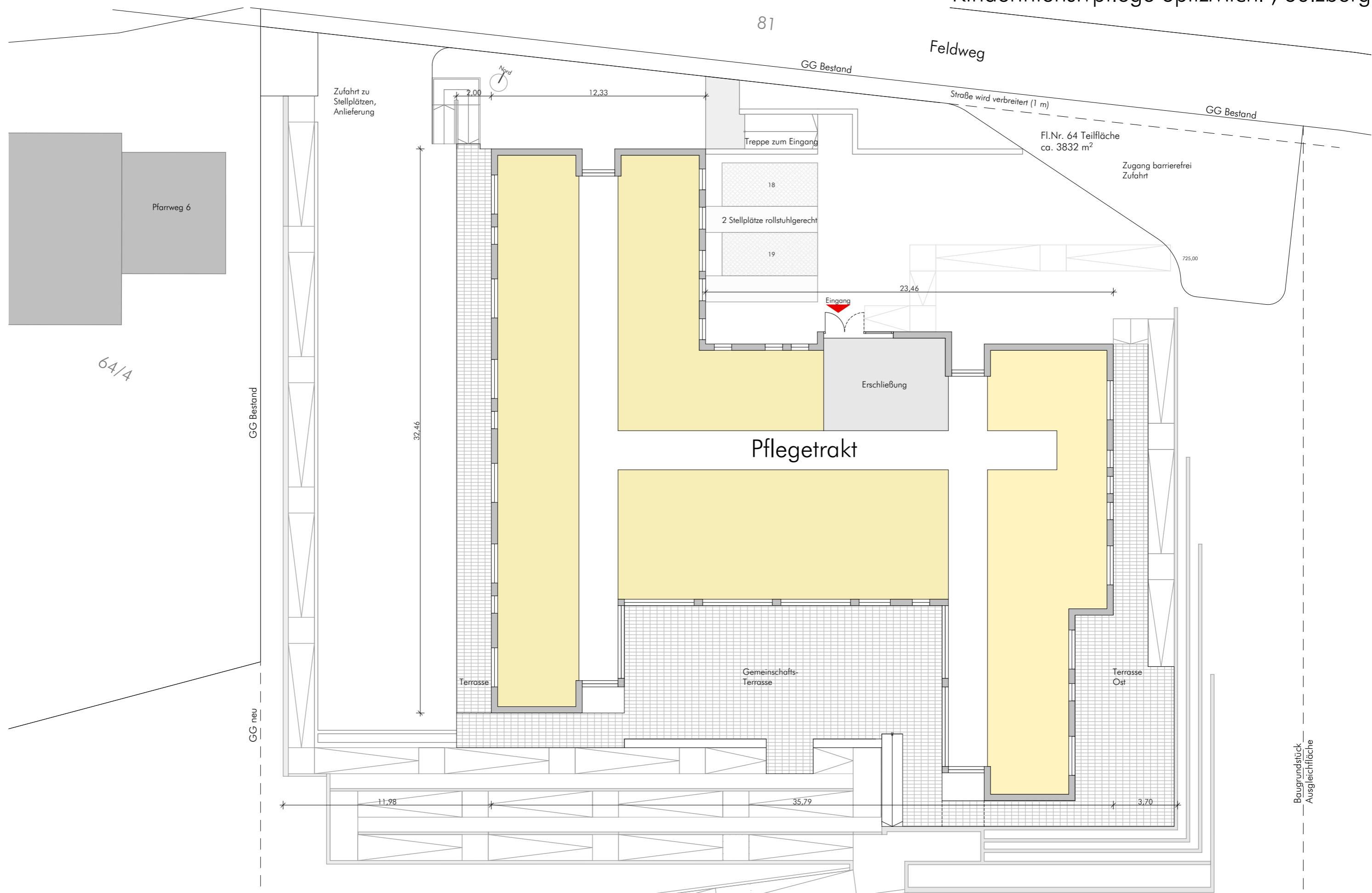
Mit vorliegendem abgeschlossenen Durchführungsvertrag wurde in der Sitzung vom 20.11.2025 der Satzungsbeschluss gefasst.

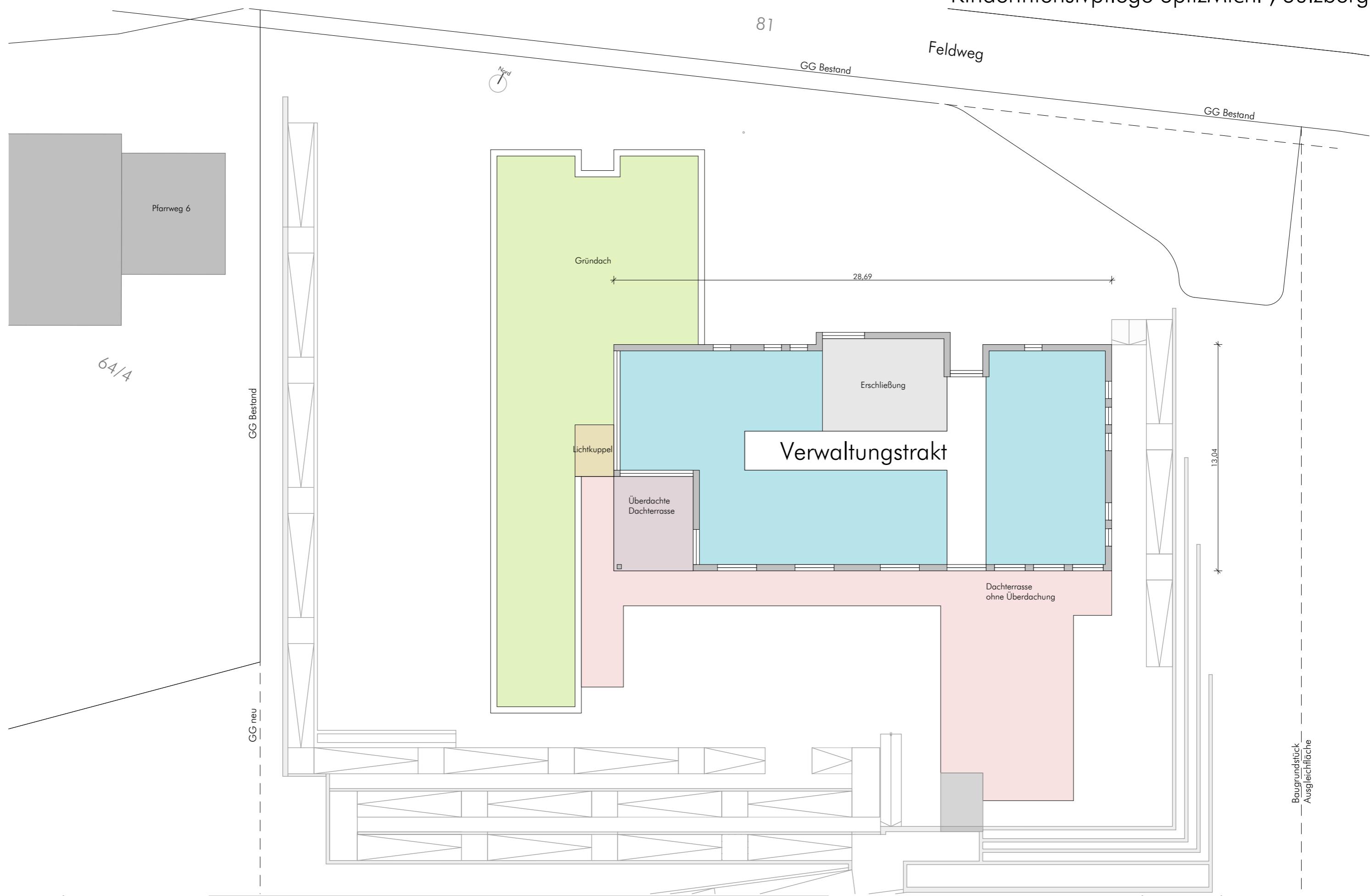
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

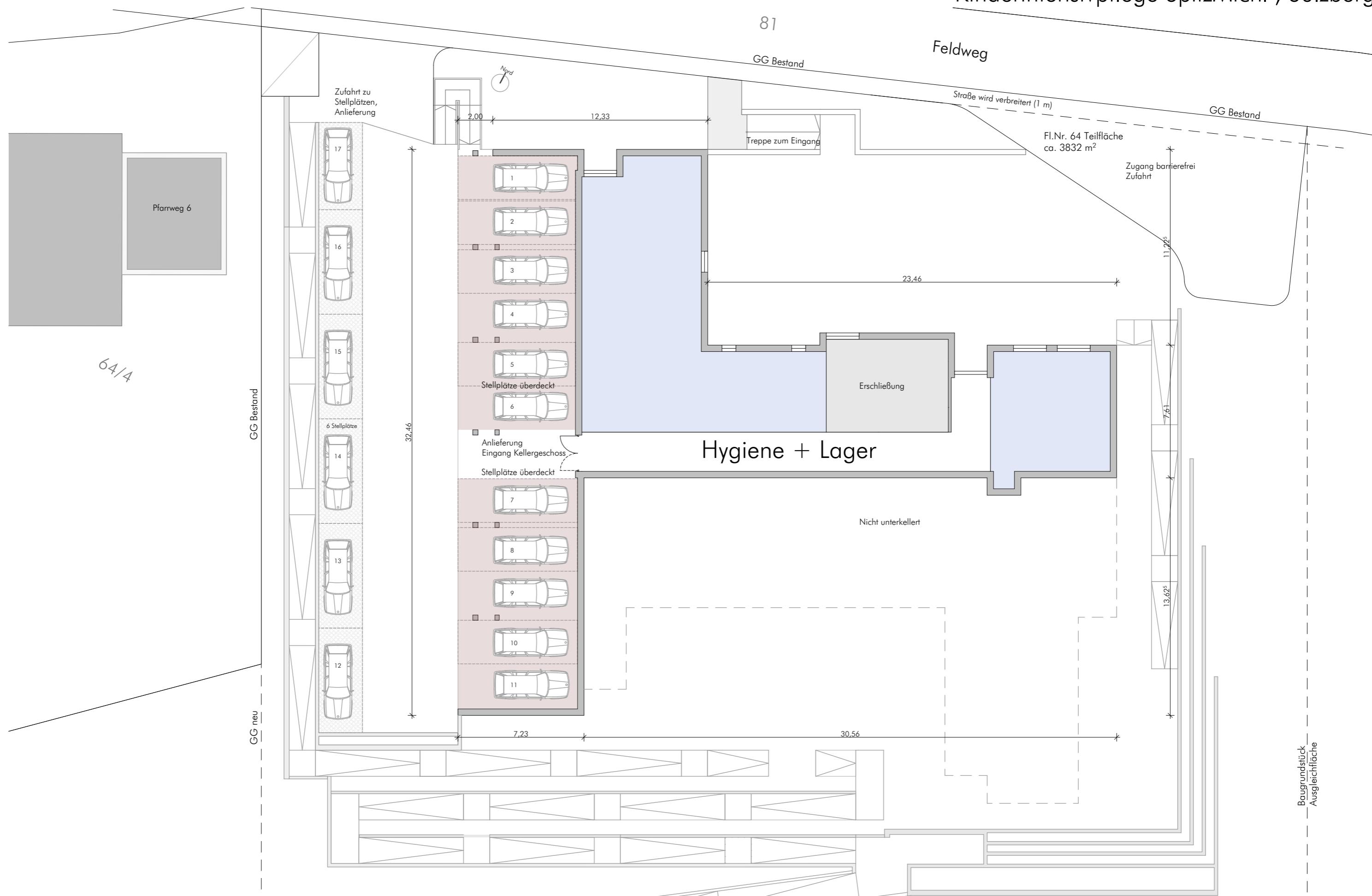
Die Genehmigung der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung erfolgte durch das Landratsamt Oberallgäu mit Bescheid vom 07.08.2025, die Bekanntmachung erfolgte am 21.08.2025 über das Bürgerblatt. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides wurde die Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde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

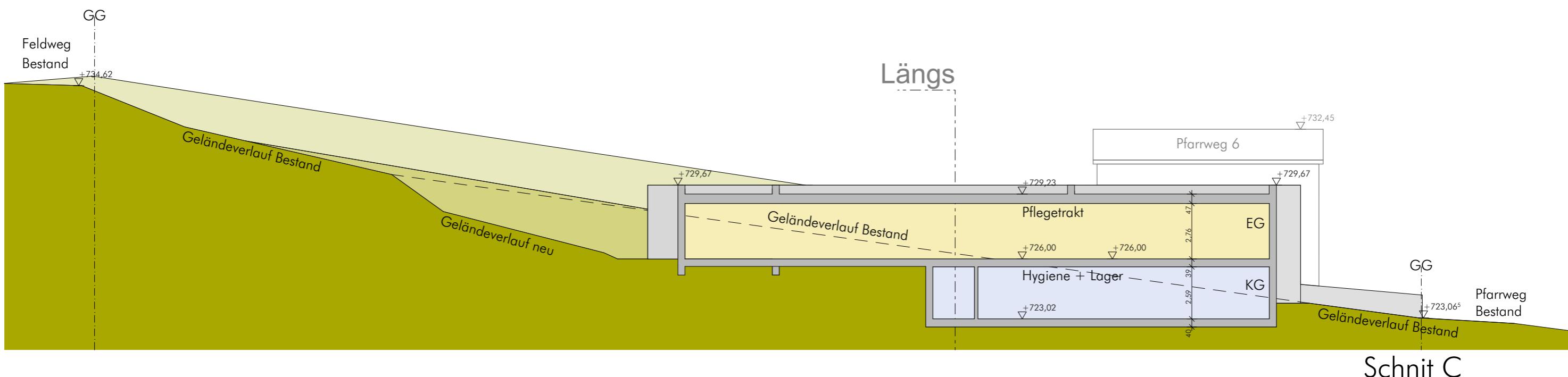
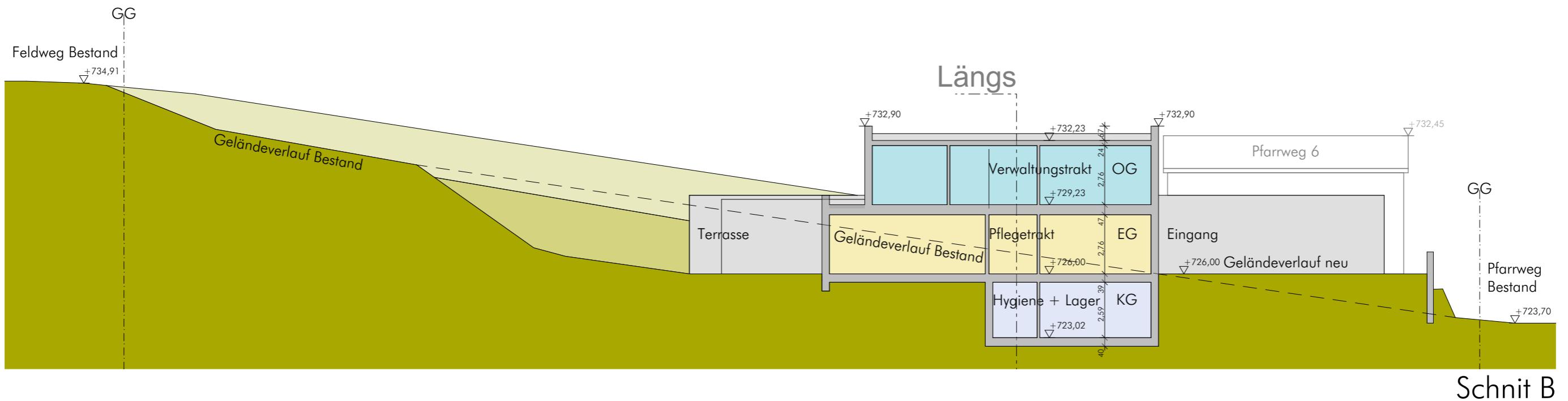
Somit kann der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.

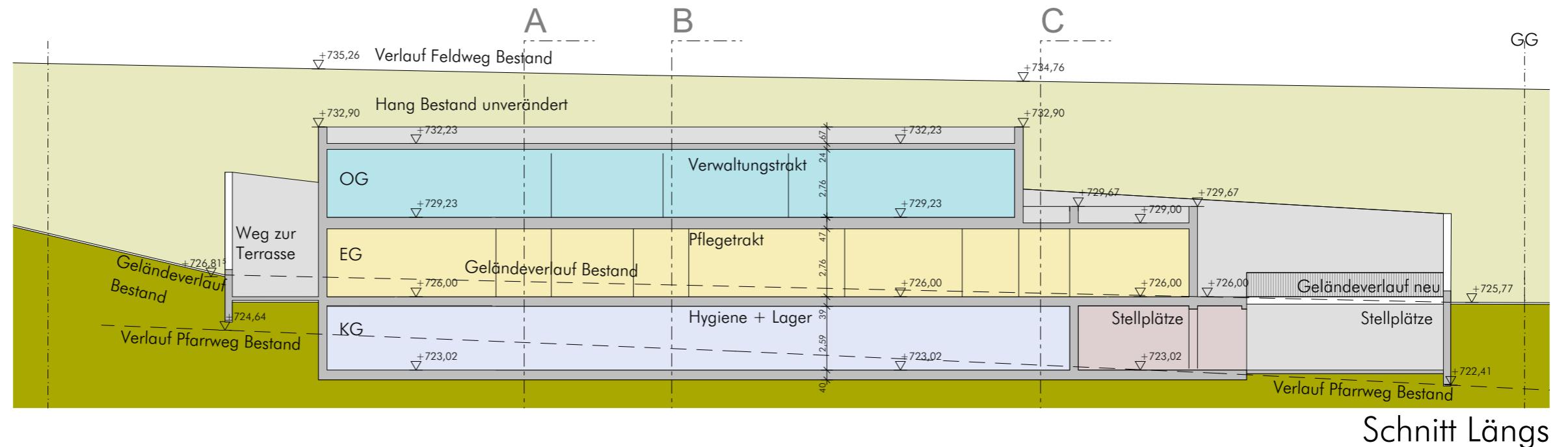
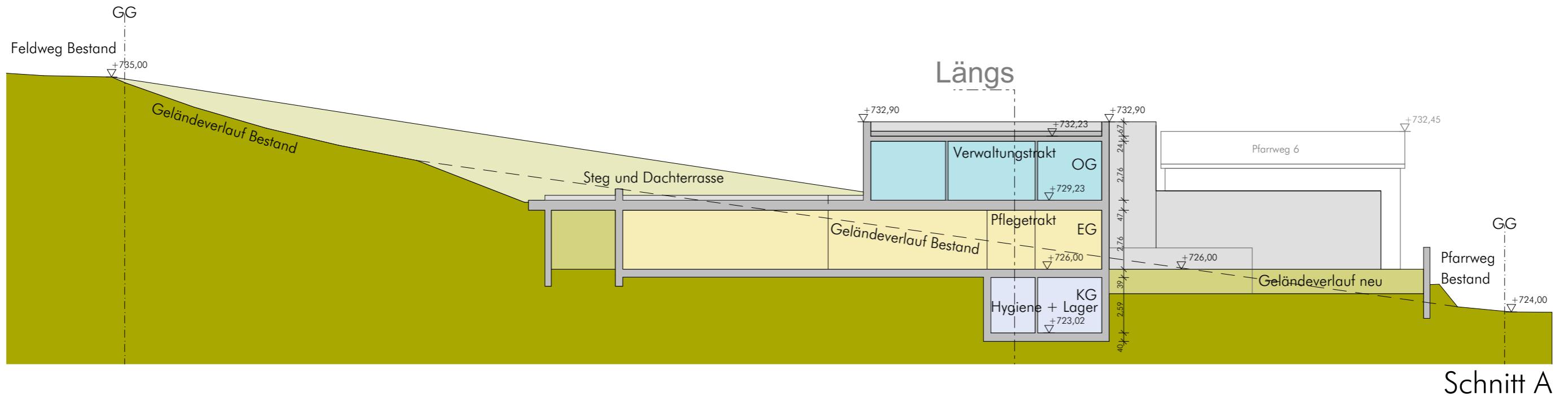


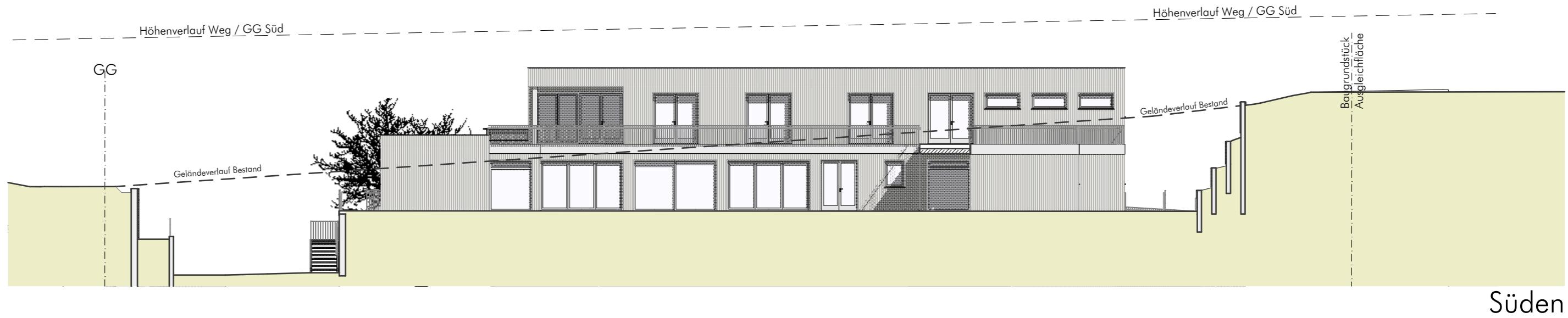




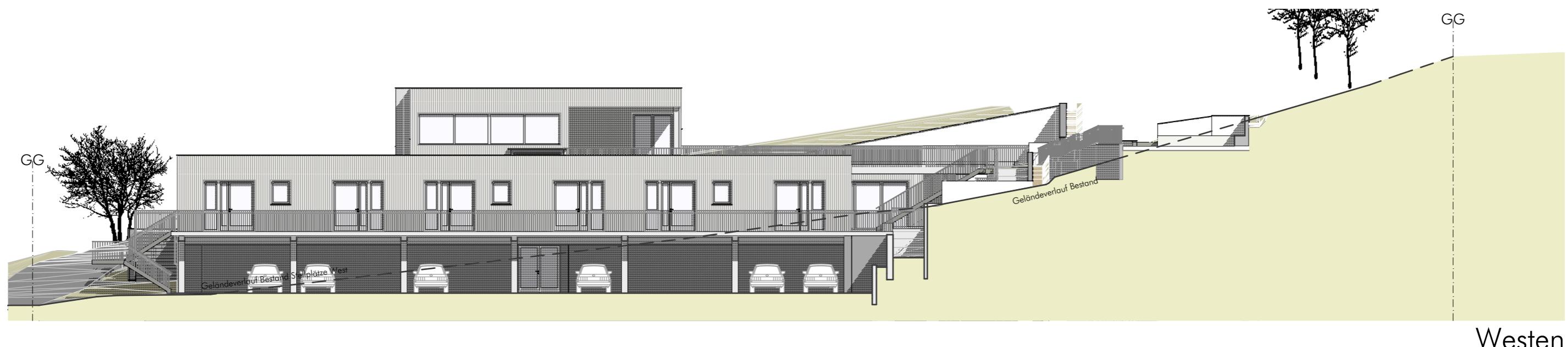


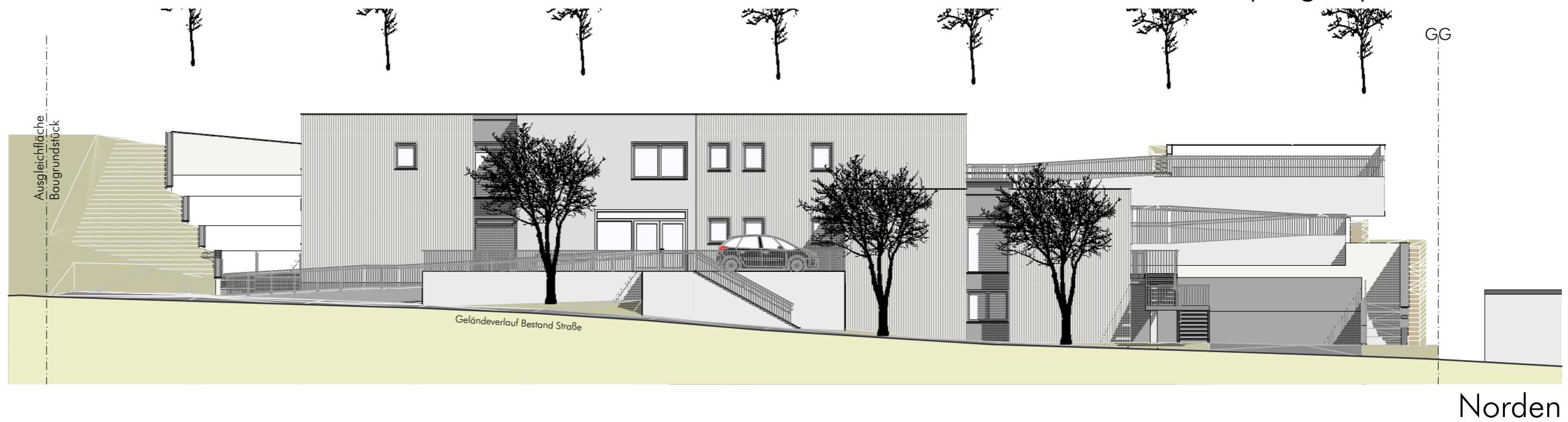




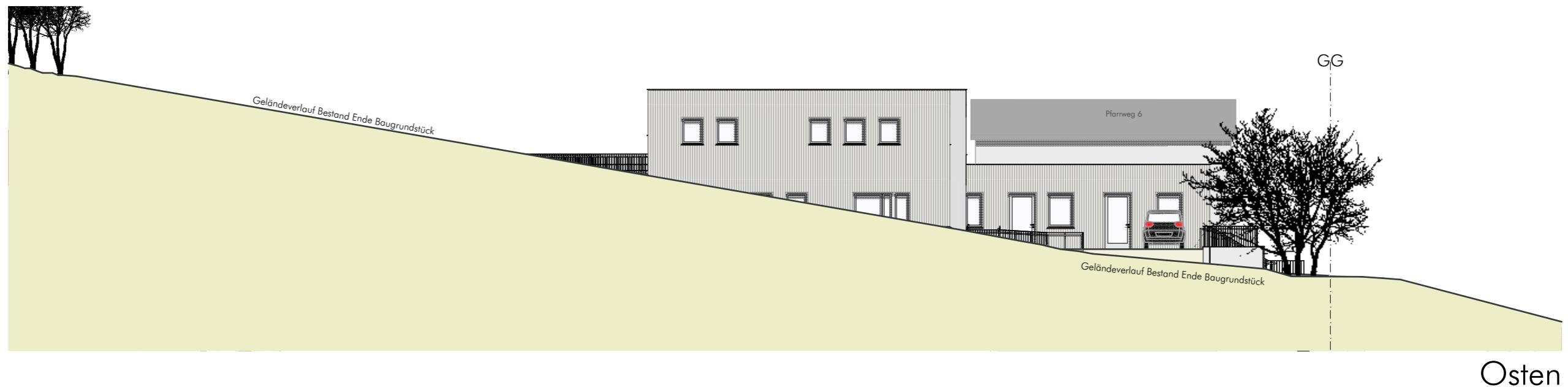


Unverbindliche Darstellung





Unverbindliche Darstellung



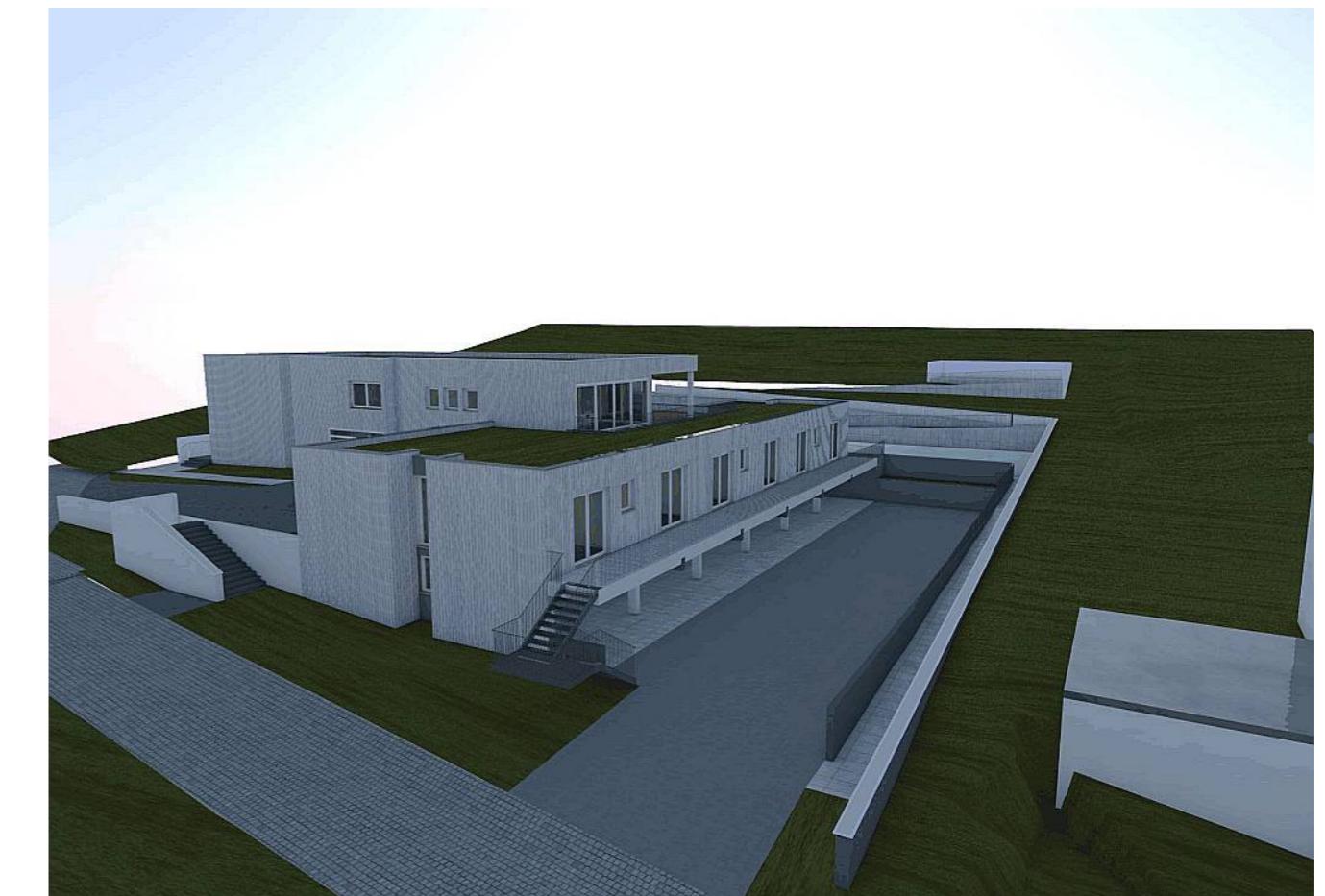


Unverbindliche Darstellung



Stand 10.06.2025

Geringfügige Abweichungen von den Plandarstellungen (wie z.B.: Lage und Zahl der Fenster, Innenaufteilung/Grundrisse) sind im Rahmen der Ausführung zulässig, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.



3D



Illerstraße 12 • 87452 Altusried (Allgäu)
Tel. (08373) 935174 • Fax (08373) 935175
E-Mail ICP-Geologen@t-online.de

Kinderintensivpflege SpitzMichl GmbH
Sonnenstraße 8, 87730 Bad Grönenbach

**Neubau der Kinderintensivpflege SpitzMichl
in 87477 Sulzberg, Pfarrweg**

Baugrunduntersuchung

Geotechnischer Untersuchungsbericht Nr. 240507

Altusried, 18.07.2024

Inhalt:

		Seite
1	Vorgang.....	1
2	Leistungsumfang.....	1
3	Baufeld, Geologischer Untergrund, Schichtenaufbau.....	2
4	Grundwasserverhältnisse, Sickerfähigkeit, Wassereinwirkungsklasse	2
5	Homogenbereiche, Bodenkennwerte.....	3
6	Orientierende Analytik/Bewertung Bodenmaterial	5
7	Gründung	7
8	Baugrubenwände, Wasserabfuhr	8
9	Wiederverfüllung der Baugrube	9
10	Befestigte Außenanlagen, Verkehrsflächen.....	9

Anlagen:

- 1 Bohr-/Rammprofile in Schnittprojektionen, Lageplan
 - 2.1 - 2.2 Korngrößenanalysen
 - 3.1 - 3.4 Bestimmung Konsistenz/Plastizität (Zustandsgrenzen)
 - 4ff Chemische Analysen, Laborbericht
-

1 Vorgang

Die Kinderintensivpflege SpitzMichl GmbH beauftragte über die abtplan architektur und stadtplanung die ICP GmbH mit einer Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Gebäudes für Kinderintensivpflege in 87477 Sulzberg, Pfarrweg.

2 Leistungsumfang

Zur Erkundung des Untergrundes wurden im Juni/Juli 2024 folgende Feld- und Laborarbeiten durchgeführt:

- 5 Stck. Kleinrammbohrungen nach DIN 22475-1, KB1 - KB5, Tiefe 5,0 bis 7,0 m,
- 2 Stck. Rammsondierungen DPH nach DIN 22476-2, Tiefe 5,0 m,
- 6 Stck. Korngrößenanalysen nach DIN 18123 / ISO 17892-4,
- 4 Stck. Bestimmung Zustandsgrenzen n. DIN 18122/17892-12,
- 2 Stck. Chemische Analysen an Bodenmaterial nach Verfüll-Leitfaden Bayern.

Die Lage der Aufschlusspunkte geht aus dem Lageplan in Anl. 1 hervor. Die Aufschlussergebnisse wurden in Schnittprojektionen mit Bohr-/Rammprofilen nach DIN 14688/4023 dargestellt (Anl. 1).

Die örtlichen Böden wurden in Homogenbereiche gegliedert, die maßgeblichen Bodenkennwerte nach DIN 14688/1055, DIN 18196, DIN 18300 u.a. ermittelt bzw. ihre bodenmechanische Einstufung angegeben.

Daraus wurden Gründungs- und weitere bautechnische Empfehlungen abgeleitet.

3 Baufeld, Geologischer Untergrund, Schichtenaufbau

Das Baufeld liegt am östlichen Ortsrand von Sulzberg, südlich des hier unbefestigten Pfarrweges, auf einer nach Südosten zunehmend ansteigenden landwirtschaftlichen Grünfläche.

Der geologische Untergrund wird hier von quartären, eiszeitlichen **Moränenablagerungen** und deren **Verwitterungsdecke** aufgebaut, d.h. bindige und nichtbindige Lockergesteine. Fels wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von 7,0 m und deutlich unter der vorgesehenen Gründungssohle nicht aufgeschlossen.

Unter einer ca. 20 bis 30 cm starken **Oberboden**-Auflage folgt zunächst die **Verwitterungsdecke**. Dabei handelt es sich um lehmig-schluffigen Boden, mit tonig-sandigen und geringen bis hohen Kies-Anteilen. Die Schichtstärke der Verwitterungsdecke ist sehr unterschiedlich, generell mit ansteigender Hanglage nach Süden abnehmend. In KB4 reicht sie bis 4,4 m Tiefe, in KB5 bis 0,8 m Tiefe, in den übrigen Bohrungen liegt sie dazwischen (s. Anlage 1). Die Konsistenz der Verwitterungsdecke ist in Teilbereichen steif, jedoch vorwiegend weich, in KB4 teils sehr weich.

Unter der Verwitterungsdecke folgt in allen Bohrungen die unverwitterte Moräne, die hier als **Moränenkies** ausgebildet ist, d.h. vorwiegend nicht bindiger (bis teils gemischt-körniger), mitteldicht gelagerter weit gestufter, sandig-schluffiger Kies, mit Anteilen von Steinen und vereinzelten Blöcken/Findlingen.

Einzelheiten zu Schichtstärken und Zusammensetzung können Anl. 1 entnommen werden.

Das Baufeld liegt in **Erdbebenzone 0, Untergrundklasse S** nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01.

Das Bauvorhaben ist in die **Geotechnische Kategorie GK2** nach DIN 4020 einzustufen.

4 Grundwasserverhältnisse, Sickerfähigkeit, Wassereinwirkungsklasse

In den Bohrungen wurde kein freies Grundwasser festgestellt, lediglich eine stärkere Durchfeuchtung der Verwitterungsdecke in KB4, welche hier zu den genannten Aufweichungen geführt hat.

Es ist somit davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand für Grundwasser unterhalb der bautechnisch relevanten Tiefe liegt; es kann hier die maximale Erkundungstiefe abzüglich eines (bei fehlenden Langzeitmessungen üblichen) Sicherheitszuschlages von 0,9 m herangezogen werden (KB1). Der **Bemessungswasserstand** liegt danach auf **NN+719,80 m** und damit 3,3 m unter planmäßiger OK FB KG.

Während die **Verwitterungsdecke** als gering durchlässiger Staubboden einzustufen ist ($k_f < 10^{-6} \text{ m/s}$), ist der **Moränenkies** mit einem aus der Kornverteilung (Anl. 2.2) berechneten mittleren **k_f - Wert von $4 \times 10^{-4} \text{ m/s}$** als durchlässig zu bewerten. Er ist somit auch geeignet für die örtliche Versickerung von Niederschlags- und ggf. Dränagewasser gemäß den Vorgaben im DWA Arbeitsblatt A 138.

Sickeranlagen sind naturgemäß am Geländetiefpunkt sinnvoll, d.h. hier im Bereich der Bohrung KB1.

Zur Festlegung der Wassereinwirkungsklasse wird auf der Grundlage der nachgenannten Gründungsempfehlungen davon ausgegangen, dass das Bauwerk mit seiner Basis

in den durchlässigen Moränenkies einbindet bzw. über eine entsprechend durchlässige Tragschicht ($k_f > 10^{-6}$ m/s) an diesen angebunden ist. In Kombination mit einer wasser-durchlässigen Arbeitsraumverfüllung bzw. bei Wiederverfüllung des örtlichen Erdaushubes mit Einbau wandseitiger Dränelemente gilt dann die **Wassereinwirkungsklasse W1.2-E nach DIN 18533-1**.

Zur Kompensation von Teilbereichen mit geringer durchlässigen (starker schluffigen) Kiesen empfehlen wir eine umlaufende Dränage um das Bauwerk auf Höhe UK Bodenplatte, mit Anschluss an die Entwässerungsanlage.

Wird auf Dränelemente verzichtet, das Bauwerk im Sohlbereich nicht an den Kies angebunden und/oder der Arbeitsraum mit bindigem Bodenaushub verfüllt, so gilt die Wassereinwirkungsklasse W 2.1 E nach DIN 18533-1 (Möglichkeit von aufstauendem Sickerwasser am Bauwerk).

5 Homogenbereiche, Bodenkennwerte

Die in Ziff. 3 aufgeführte Schichtenfolge kann in nachfolgend dargestellte Homogenbereiche gegliedert werden:

Homogenbereich O: Oberboden

Homogenbereich B1: bindig-gemischtkörnige, matrixgebundene Böden:
Verwitterungsdecke

Homogenbereich B2: nicht bindige, korngestützte Böden:
Moränenkies

Den bautechnisch relevanten Homogenbereichen B1 und B2 werden folgende Kennwerte zugeordnet:

Homogenbereich	B1	B2
Bezeichnung	Verwitterungsdecke	Moränenkies
Bodengruppe (DIN 18196)	UM, GU*	GW, GU, GU*
Bodenklasse (DIN 18300-2012, nur informativ, nicht mehr gültig)	4	3
Korngrößen-verteilung (DIN 18123)	siehe Anlage 2.1	siehe Anlage 2.2
Steine > 63 mm [Gew.-%]	bis 10 %	bis 20 %
Blöcke > 200 mm [Gew.-%]	vereinzelt möglich	vereinzelt möglich

Homogenbereich	B1	B2
Bezeichnung	Verwitterungsdecke	Moränenkies
Organischer Anteil [Gew.-%]	< 1	0
Wassergehalt [Gew.-%]	15 - 25	5 - 10
Kalkgehalt (Abschätzung)	gering - mittel	mittel-hoch
Sulfatgehalt (nach Analytik)	gering	gering
Lagerungsdichte / I_D (DIN 14688-2) [%]	-	mitteldicht / 40 - 60
Konsistenz / I_C (DIN 18122-1) [-]	vorwiegend weich 0,5 - 0,8	-
Plastizität / I_P (DIN 18122-1) [-]	mittel plastisch / 0,15 - 0,25	-
Dichte ρ erdfeucht (DIN 17892-2 u. DIN 18125-2) [t/m ³]	1,8 - 1,9	1,9 - 2,1
Wichte γ (DIN 1055) [kN/m ³]	18 - 19	19 - 21
γ'	8 - 9	10 - 12
Reibungswinkel φ' (DIN 1055) [Grad]	25 - 28	30 - 35
Steifemodul E_s [MN/m ²]	2 - 5	20 - 40
Kohäsion c' (DIN 1055) [kN/m ²]	1 - 5	-
c_u	15 - 50	
Durchlässigkeit k_f [m/s] ca.	$< 10^{-7}$	$10^{-3} - 10^{-5}$
Frostempfindlichkeit n. ZTVE-StB 17	F 3	F 2
Verdichtbarkeitsklasse n. DWA-A 139	V 3	V 1

6 Orientierende Analytik/Bewertung Bodenmaterial

Aus den Bohrungen wurden Mischproben aus der Verwitterungsdecke (MP1) und vom Moränenkies (MP2) erstellt und auf die Parameter nach den "Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen" (Verfüll-Leitfaden, vormals Eckpunktepapier Bayern, "EP", StMLU, Fassung v. 15.07.2021), in der Fraktion < 2,0 mm im Labor BVU analysiert. Da überschüssiges, nicht örtlich verwertbares Aushubmaterial i.d.R. zur Grubenverfüllung verwendet wird, ist hier derzeit der Verfüll-Leitfaden die maßgebliche Bewertungsgrundlage. Dazu auch nachstehende Anmerkungen:

Anmerkung; Auszug aus Schreiben Bay.StMUV v. 06.07.2023, AZ 78-U8754.2-2023/3-8:

Ab 01.08.2023 tritt eine neue Fassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) als Teil der Mantelverordnung (MantelVO) in Kraft. Bayern hat sich mit der Aufnahme der sogenannten Länderöffnungsklausel in § 8 Abs. 8 dieser neuen BBodSchV erfolgreich dafür eingesetzt, dass die Länder bei (Wieder)Verfüllungen von abgebauten Vorkommen heimischer mineralischer Rohstoffe wie z. B. Kies oder Sand von bestimmten Vorgaben der BBodSchV n.F. abweichen und dafür landesspezifische Regelungen treffen können. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Im Einzelnen gilt ab 01.08.2023 in Bayern Folgendes:

1. Vor dem 16.07.2021 erteilte Genehmigungen:

Verfüll-Bescheide für alle Standortkategorien, die vor dem 16.07.2021 erlassen wurden, bleiben grundsätzlich gemäß der Übergangsregelung nach § 28 Abs. 1 BBodSchV n.F. bis zum 31.07.2031 gültig, soweit in den jeweiligen Bescheiden keine kürzere zeitliche Befristung vorgegeben ist. Es gelten dabei die in den jeweiligen Verfüll-Bescheiden vorgegebenen Zuordnungswerte in Verbindung mit Eluaten mit einem Wasser-/Feststoff-Verhältnis von 10 zu 1. Beantragte oder von Amts wegen erforderliche Bescheidsänderungen, die die genehmigte Verfüllung nach räumlichem Umgriff, Standortkategorie, Art oder Menge des Materials nicht berühren (z. B. Änderung von Amts wegen, die die Eigen- oder Fremdüberwachung betrifft oder bergrechtliche Verlängerung eines i.d.R. auf 2 Jahre befristeten Hauptbetriebsplans), stellen den Bestandsschutz der Genehmigung gemäß der Übergangsregelung nicht in Frage. Andere Anträge auf Änderung eines Verfüll-Bescheids einschließlich Anträge auf seine „Verlängerung“ über die Befristung im Bescheid bzw., sofern der bestehende Bescheid bis 31.07.2031 oder länger befristet ist, über den 31.07.2031 hinaus sind Neuanträge, die nach neuem Recht (einschließlich der Landesregelung auf der Grundlage von § 8 Abs. 8 BBodSchV n.F.) zu beurteilen sind.

2. Neu erteilte Genehmigungen im Zeitraum vom 16.07.2021 bis einschließlich 31.07.2023:

Für Genehmigungen, die zwischen dem 16.07.2021 und dem 31.07.2023 neu beantragt wurden, gilt bis 31.07.2023 der Verfüll-Leitfaden in seiner derzeitigen Fassung vom 15.07.2021. Ab 01.08.2023 sind dann ergänzend dazu die unter den Ziffern 3. und 4. beschriebenen zusätzlichen Vorgaben zu beachten.

3. Neu erteilte Genehmigungen ab 01.08.2023:

Der Verfüll-Leitfaden soll auch nach dem 31.07.2023 für die Genehmigung von Verfüllungen als ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift die Grundlage bilden. Ergänzend zu den Vorgaben und Anhaltspunkten des Leitfadens sind dabei im Genehmigungsverfahren künftig die nachstehend aufgeführten Hinweise und zusätzlichen bzw. modifizierten Anforderungen zu berücksichtigen. Es handelt sich somit nicht um eine reine 1:1-Fortführung des bestehenden Leitfadens, sondern vielmehr um eine Weiterentwicklung, die es jedoch ermöglicht, dieses im Vollzug funktionierende, in sich geschlossene Werkzeug nach wie vor anzuwenden. Konkret ist dabei für den Vollzug des Verfüll-Leitfadens in der Fassung vom 15.07.2021 (UMS vom 01.09.2021, Az. 57d-U4449.3-2021/1-36) ab 01.08.2023 Folgendes mit zu beachten bzw. zu veranlassen: Wird explizit eine Verfüllung nur von Bodenmaterial und Baggergut gemäß § 8 Abs. 1 BBodSchV n.F. beantragt und erfüllen diese Materialien nachweislich die - engen - Anforderungen gemäß § 8 Abs. 1 bis 3 BBodSchV n.F. vollumfänglich (u.a. sind Nassverfüllungen damit generell ausgeschlossen), kann die Verfüll-

Genehmigung grundsätzlich auf Basis der BBodSchV n.F. als solcher erteilt werden. In allen anderen Fällen, z. B. wenn andere Materialien und/oder gleiche Materialien mit höheren Belastungswerten verfüllt bzw. mitverfüllt werden sollen, ist der Genehmigung der Verfüll-Leitfaden zugrunde zu legen.

Zur Führung des entsprechenden Nachweises sind auch bei einer Verfüllung unbedenklicher Materialien, die wie im vorangehenden Absatz beschrieben auf Basis der BBodSchV n.F. als solcher genehmigt wurde, insbesondere laboranalytische Untersuchungen erforderlich.

Die Eluat-Grenzwerte der neuen BBodSchV beruhen auf einem Wasser-/Feststoff-Verhältnis von 2 zu 1. Die Eluat-Zuordnungswerte des Verfüll-Leitfadens (EP) sind dagegen mit einem Verhältnis von 10 zu 1 ermittelt worden, das u.a. bei den zahlreichen bereits in Betrieb befindlichen Verfüllungen, deren Bescheide gemäß Übergangsregelung der BBodSchV n.F. grundsätzlich bis 31.07.2031 gültig bleiben, weiterhin für die regelmäßigen Nachweisführungen heranzuziehen ist. Auch für neue Verfüllungen gemäß Leitfaden gilt dies entsprechend.

Nach MantelVO § 16 gilt zudem:

(3) In den Fällen des § 6 Absatz 6 Nummer 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (*) kann von einer Untersuchung abgesehen werden.

* (6) Von einer analytischen Untersuchung von Bodenmaterial und Baggergut nach Absatz 5 Satz 2 und 3 kann abgesehen werden, wenn

1. sich bei einer Vorerkundung nach § 18 durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder durch eine Person mit vergleichbarer Sachkunde keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Materialien die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 dieser Verordnung überschreiten und keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,

2. die im Rahmen der jeweiligen Maßnahme angefallene Menge nicht mehr als 500 Kubikmeter beträgt und sich nach Inaugenscheinnahme der Materialien am Herkunftsor und auf Grund der Vornutzung der betreffenden Grundstücke keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Materialien die in Nummer 1 genannten Werte überschreiten und keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen.

Die Analytik nach MantelVO / BBodSchV bzw. Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Untersuchungen; dort gelten abweichende Analysegrundlagen (Eluatverhältnis), so dass die Befunde nicht direkt vergleichbar sind. In nachstehender Tabelle sind die BM-Materialklassen nach EBV daher nur informativ auf der Grundlage der durchgeführten Analytik nach Verfüll-Leitfaden (EP) angegeben.

Zusammenfassendes Ergebnis (Einzelergebnisse in Anlage 4):

Probe	Entnahmebereich	Zuordnungskategorie	Materialklasse	Sonstiges
	siehe auch Anlage 1	nach EP (Verfüll-Leitfaden Bayern)	nach MantelVO / EBV, vorläufig und nur soweit aus EP-Analytik ableitbar (zur endgültigen Klassifizierung ist gesonderte Probenahme und Analytik erforderlich)	
MP1	Verwitterungsdecke aus KB1 - KB5	Z 0	BM-0	
MP2	Moränenkies aus KB1 - KB5	Z 0	BM-0	

Somit ist der untersuchte Boden nach Verfüll-Leitfaden (EP) und vorläufig nach Mantel-VO als unbelastet und für die uneingeschränkte Verwertung bzw. Verfüllung nach EP geeignet.

Zusätzlich zur durchgeführten Analytik greift hier auch das o.g. Kriterium, dass nach MantelVO § 16 von einer (analytischen) Untersuchung abgesehen werden kann, da sich bei den Feldbefunden und der nicht altlastenrelevanten Vornutzung des Untersuchungsgebietes keine Anhaltspunkte ergaben, dass die Materialien die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV überschreiten und somit keine Hinweise auf weitere Belastungen des Bodens vorliegen. Insofern gelten vorstehende Ausführungen als **Unbedenklichkeitserklärung**.

Aufgrund des geringen Sulfat- und Chlorid-Gehaltes und des pH-Wertes ist der Boden als **nicht angreifend** nach DIN 4030 einzustufen.

7 Gründung

Das mit einer Teilunterkellerung terrassiert an die Hanglage angepasste Gebäude kommt mit der planmäßigen Gründungssohle (UK Bodenplatte/Fundamente) größtenteils bereits im Moränenkies zu liegen, der als gut tragfähiger und setzungssarmer Untergrund zu bewerten ist (s. Anlage 1).

In Teilbereichen, bei größerer Schichtstärke der Verwitterungsdecke und/oder fehlender Unterkellerung, liegt die planmäßige UK Bodenplatte noch in der Verwitterungsdecke, die aufgrund ihrer weichen Konsistenz als weniger tragfähig und deutlich setzungswilliger zu bewerten ist. Die in den Bohrungen festgestellte maximale Differenz UK Bodenplatte zu OK Moränenkies beträgt in KB4 ca. 1,3 m.

Eine Teil-Gründung auf der Verwitterungsdecke kann hier zu bauwerksunverträglichen Setzungsdifferenzen führen; daher wird empfohlen, die Verwitterungsdecke im Gründungsbereich vollständig gegen verdichtbares (Kies-) Material auszutauschen, so dass eine einheitliche Gründung im Kies erfolgt.

Die **Plattengründung** erfolgt somit im Moränenkies bzw. auf einer qualifizierten **Tragschicht** aus Frostschutzkies oder vergleichbarem Schotter (Bodengruppe GW, Kornanteil < 0,063 mm unter 5 %). Sofern Moränenkies beim Aushub sortenrein abgetrennt wird, kann auch dieser zum Tragschichtaufbau verwendet werden.

Die Schichtstärke der Tragschicht wechselt somit zwischen 0 und ca. 1,3 m (in nicht aufgeschlossenen Bereichen ggf. auch höher); sie soll an der Basis einen seitlichen Überstand über die Bodenplatte entsprechend ihrer Schichtdicke haben.

Für die Dimensionierung der Bodenplatte kann dann mit einem Bettungsmodul von

$$k_s = 25 \text{ MN/m}^3 \text{ gerechnet werden.}$$

In einem 1,0 m breiten Randstreifen darf der Bettungsmodulansatz verdoppelt werden.

Zum Nachweis der ausreichenden Verdichtung und Tragfähigkeit soll auf der OK Tragschicht ein Verformungsmodul von

$E_{v2} \text{ (statisch)} \geq 80 \text{ MPa}$ mit $E_{v2}/E_{v1} \leq 2,5$ bzw. $E_{vd} \text{ (dynamisch)} \geq 35 \text{ MPa}$ erreicht werden.

Streifen-/Einzelfundamente müssen ebenfalls an den tragfähigen Untergrund aus Moränenkies bzw. Kies-Tragschicht (oder ggf. Magerbeton-Vertiefung) angebunden werden.

Es gelten dann die **Bemessungswerte des Sohlwiderstandes** nach DIN 1054 Tab. A 6.2 (nicht bindiger Boden):

Kleinste Einbindetiefe des Fundaments [m]	Bemessungswerte des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ [kN/m ²]					
	bei Streifenfundamenten mit Breiten b bzw. b' von					
	0,5 m	1 m	1,5 m	2 m	2,5 m	3 m
1	380	520	500	430	380	340
1,5	480	620	550	480	410	360
2	560	700	590	500	430	390

ACHTUNG - Die angegebenen Werte sind Bemessungswerte des Sohlwiderstandes, keine aufnehmbaren Sohldrücke nach DIN 1054:2005-01 und keine zulässigen Bodenpressungen nach DIN 1054:1976-11.

Für **Einzelfundamente** mit einem Seitenverhältnis < 2 dürfen die o.g. Werte um **20 %** erhöht werden.

Für Fundamentbreiten > 3 m bis maximal 5 m sind die o.g. Tabellenwerte für 3 m Breite um 10 % je zusätzlicher Meter Fundamentbreite abzumindern. Bei Einbindetiefen > 2,0 m gelten zur Setzungsbegrenzung die Werte für 2,0 m Einbindetiefe.

8 Baugrubenwände, Wasserabfuhr

Grundsätzlich gilt für die Ausbildung von Gräben und Baugruben DIN 4124.

Die Böschungswinkel der Baugrubenwände unverbauter Baugruben bei Wandhöhen über 1,25 m bis 5,0 m dürfen folgende Neigungen nicht überschreiten:

- **45 Grad** in allen anstehenden Böden (weiche bindige und nichtbindige Böden).

Für die Böschungskante der Baugrube sind die erforderlichen Abstände nach DIN 4124 einzuhalten:

- ein 0,6 m breiter Schutzstreifen ohne Auflast,
- ein 1,0 m breiter lastfreier Streifen für Fahrzeuge und Geräte bis 12 t Gesamtgewicht,
- ein 2,0 m breiter lastfreier Streifen für Fahrzeuge und Geräte über 12 t bis 40 t Gesamtgewicht.

Eine Grundwasserhaltung wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, es kann lediglich innerhalb der Verwitterungsdecke die Abfuhr von eingestaumtem Niederschlagswasser erforderlich werden.

9 Wiederverfüllung der Baugrube

Die **Verwitterungsdecke** (Homogenbereich B1) ist aufgrund der weichen Konsistenz und schlechten Verdichtbarkeit zur Wiederverfüllung nur in nicht setzungsempfindlichen Bereichen (unbefestigte Grünflächen) und unter Beachtung der in Ziff. 4 zur Wasereinwirkungsklasse genannten Ausführungen zur Wiederverfüllung geeignet.

Der **Moränenkies** (Homogenbereich B2) ist zur Wiederverfüllung - bei geringem Schluffanteil auch als Tragschichtmaterial - gut geeignet und sollte daher beim Aushub zur Zwischenlagerung von der Verwitterungsdecke abgetrennt werden, Größere Steine und Blöcke sind auszusondern. Im Übergangsbereich KG/EG (Abtreppung) ist der Kies lagenweise einzubauen und auf die in Ziff. 7 genannten Werte zu verdichten.

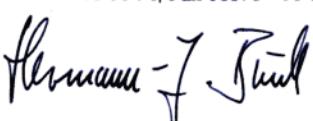
10 Befestigte Außenanlagen, Verkehrsflächen

Für die befestigten Außenanlagen empfehlen wir - sofern das Planum noch in der Verwitterungsdecke liegt - zusätzlich zum frostsicheren Regelaufbau (i.d.R. 60 cm), eine **Bodenverbesserung** des Planums durch Bodenaustausch mit Tragschichtmaterial nach Ziff. 7 in **40 cm** Schichtstärke vorzunehmen.

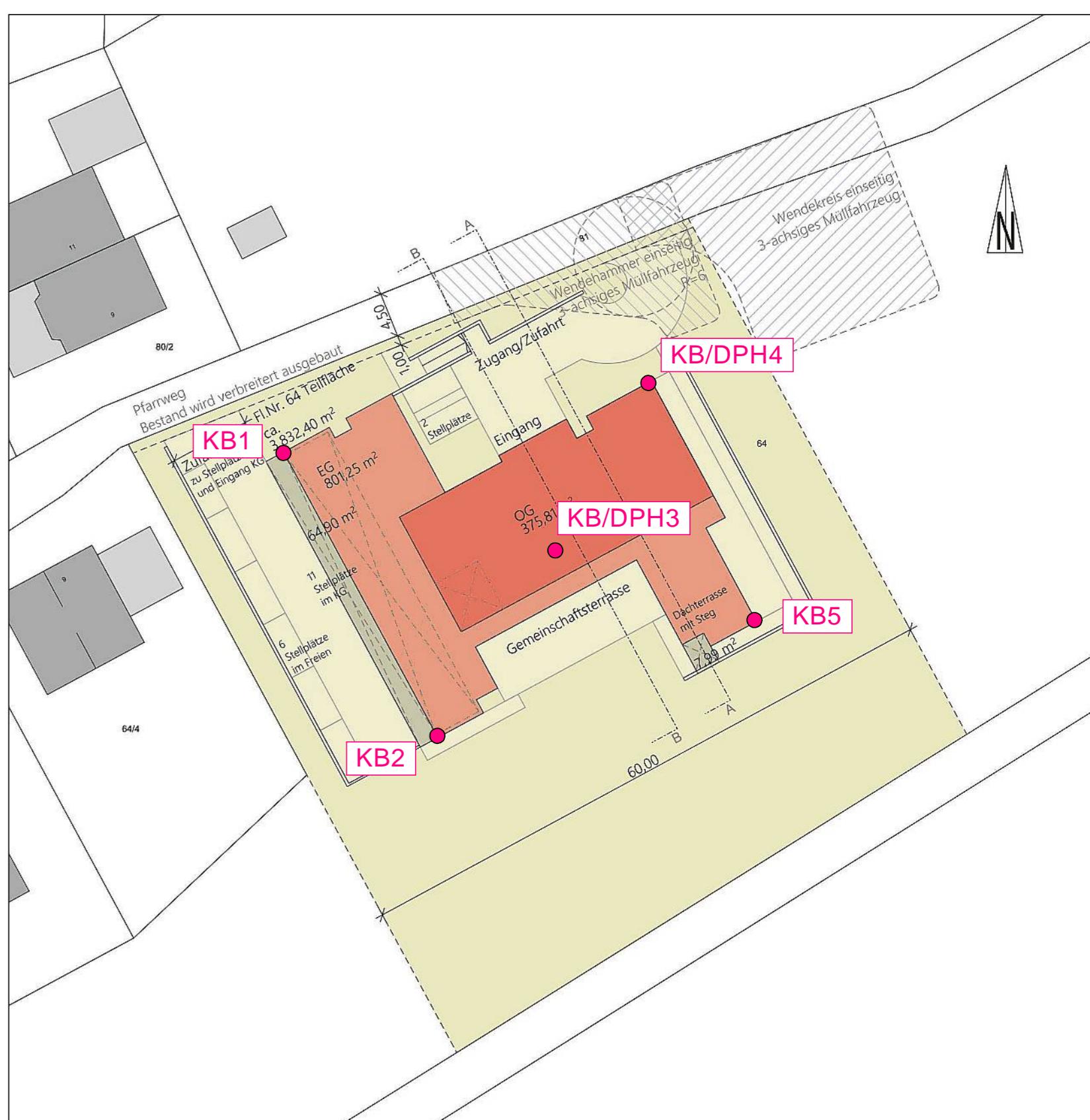
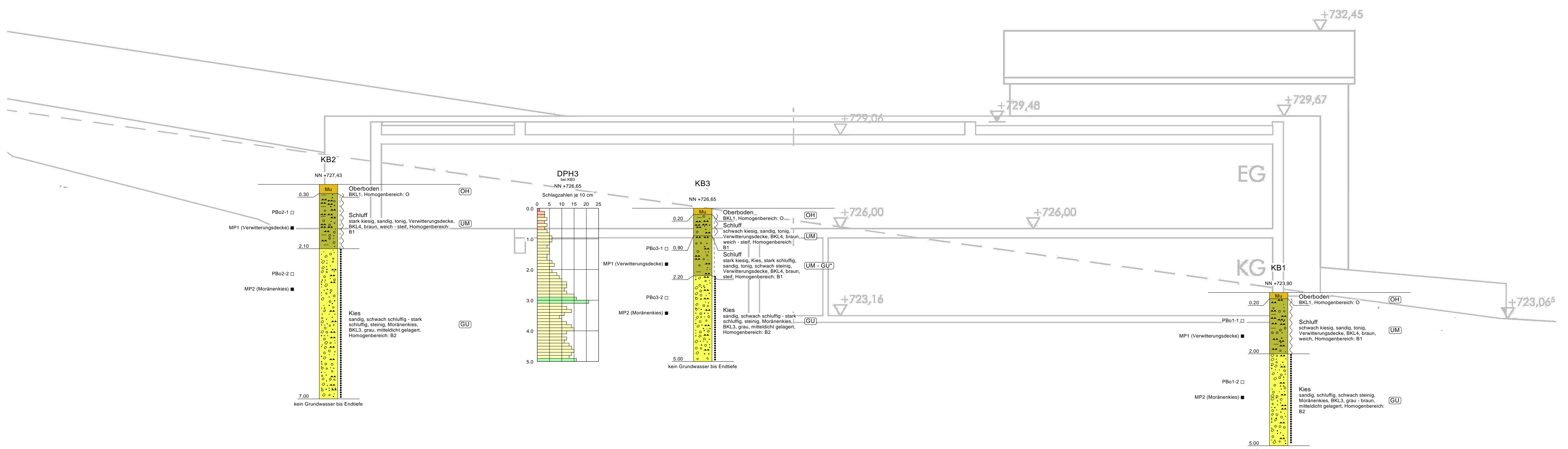
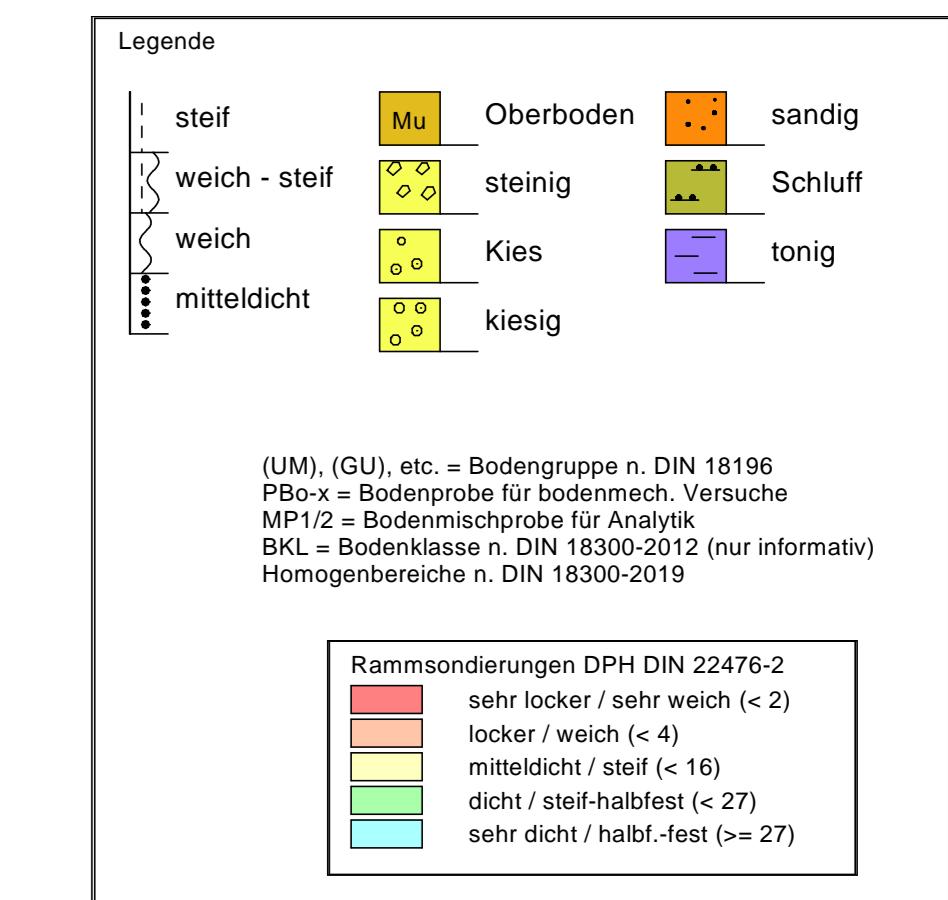
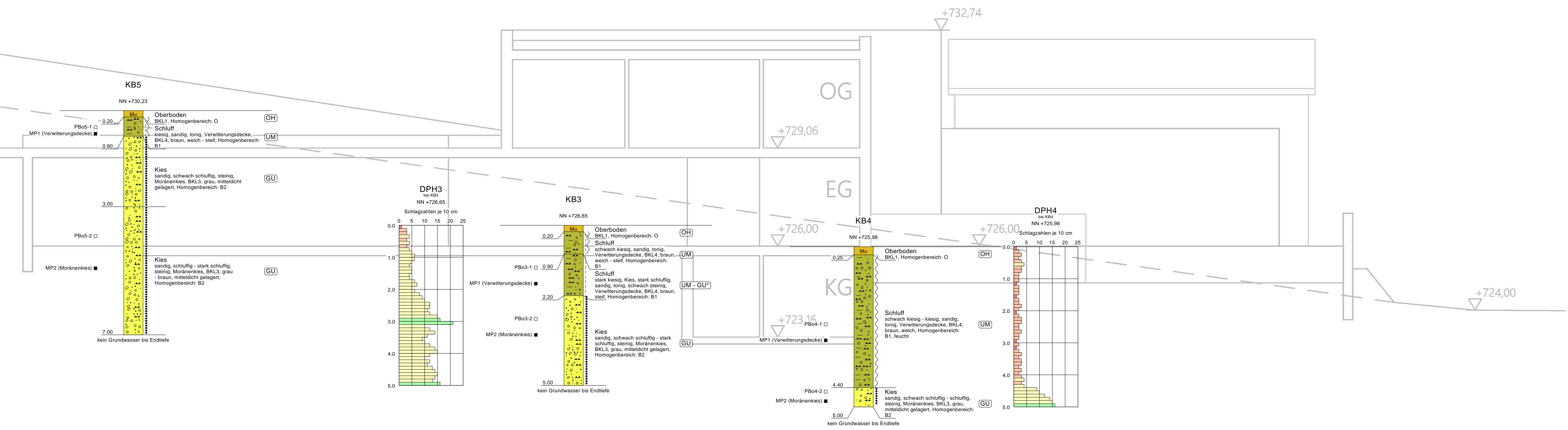
Andernfalls wird in der Verwitterungsdecke der nach ZTVE-StB auf dem Planum erforderliche Verformungsmodul von **$E_{V2(\text{statisch})} \geq 45 \text{ MPa}$** nicht erreicht werden.

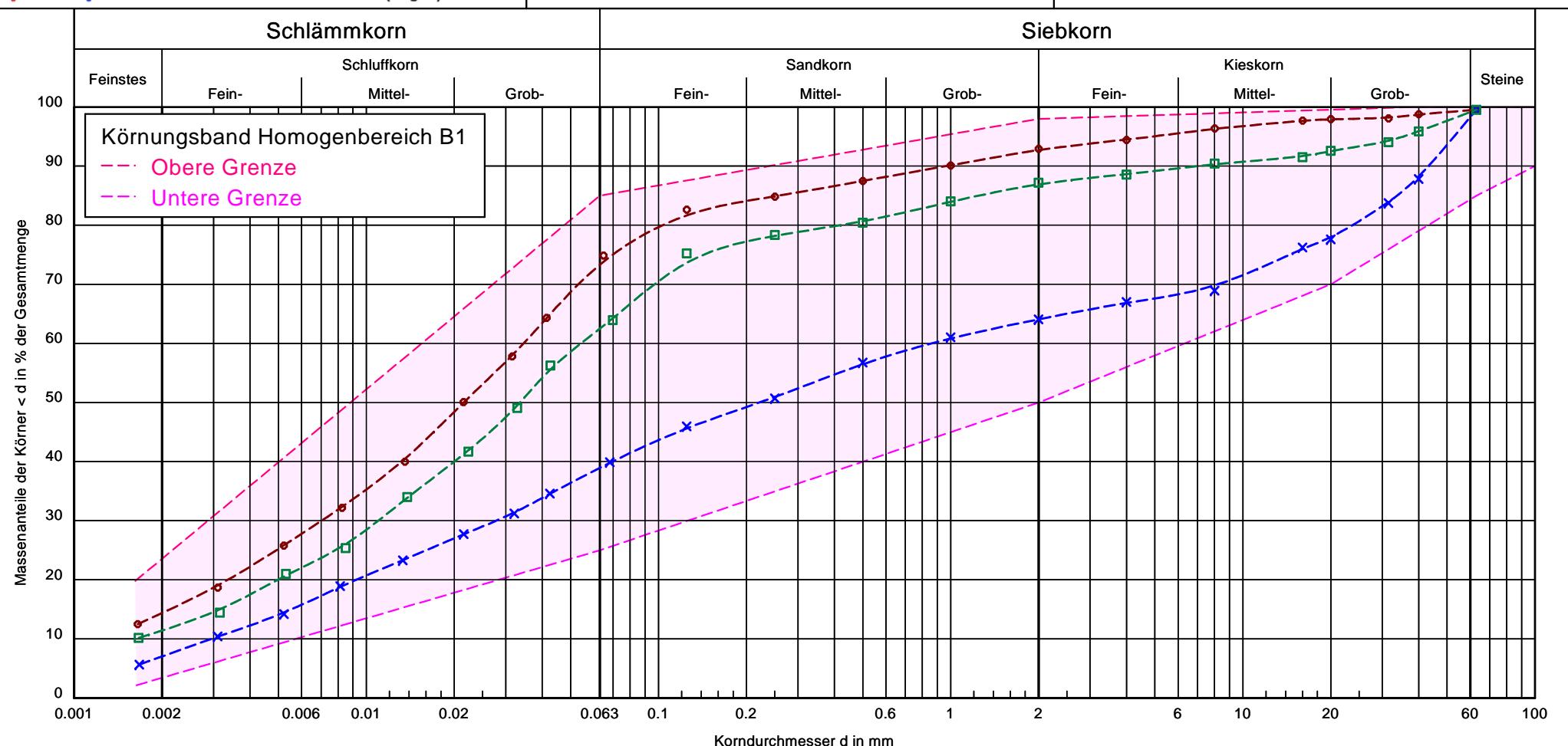
Altusried, den 18.07.2024

ICP Ingenieurgesellschaft
Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH
Illerstrasse 12, D-87452 Altusried
Tel. 08373 - 93 51 74, Fax 08373 - 93 51 75


Hermann-J. Brüll







Probe	PBo1-1	PBo3-1	PBo4-1
Entnahmestelle	KB1	KB3	KB4
Bodengruppe	UM	UM-GU*	UM
Bezeichnung	Verwitterungsdecke	Verwitterungsdecke	Verwitterungsdecke
kf. n. Mallet	$7.4 \cdot 10^{-9}$	$7.6 \cdot 10^{-8}$	$1.8 \cdot 10^{-8}$
Anteile T/U/S/G [%]	14.4/58.9/19.4/6.8	7.0/31.9/25.1/34.2	11.4/51.1/24.4/12.2
Signatur	○ - - - ○	× - - - ×	◻ - - - ◻

Bericht:
240507
Anlage:
2.1



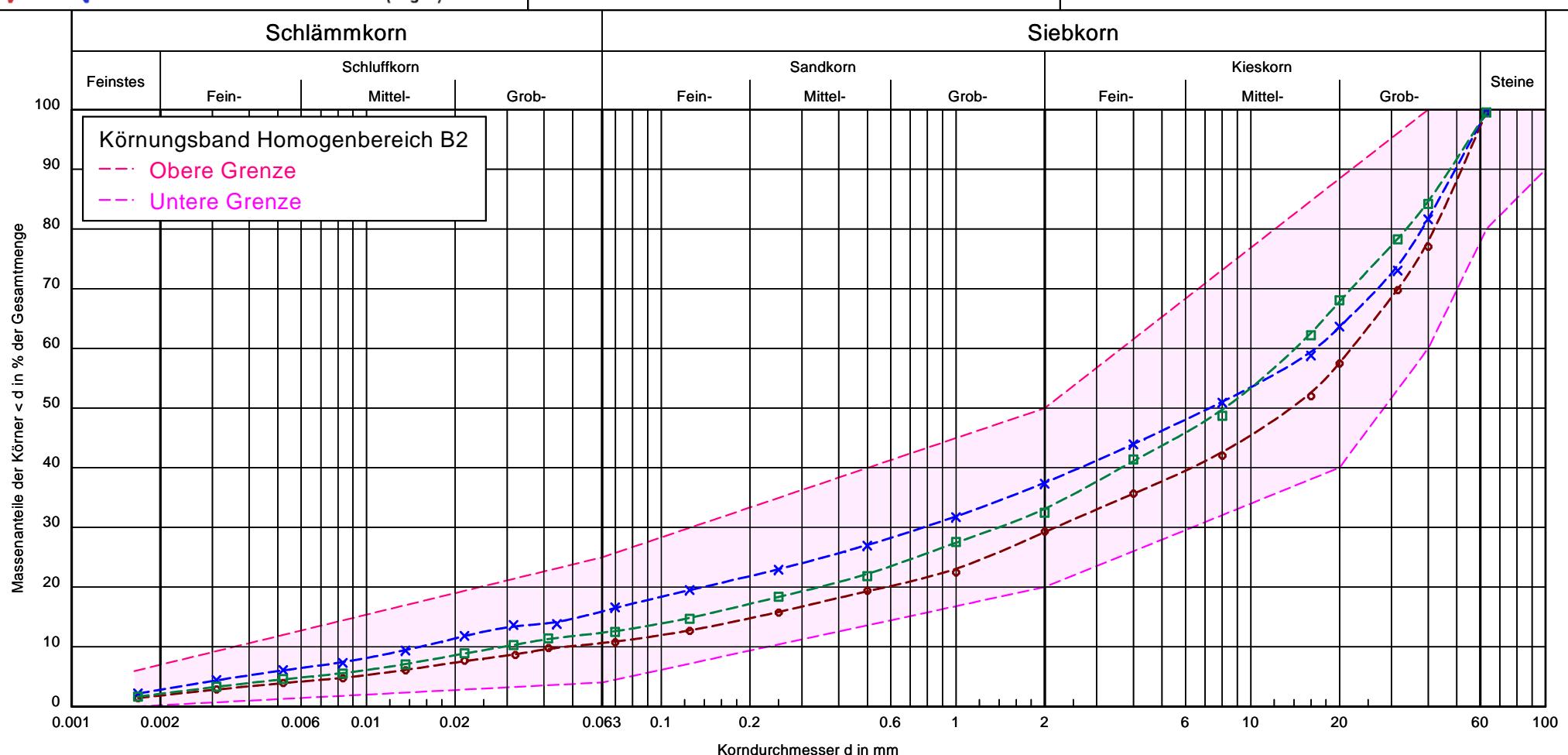
Ingenieurgesellschaft
Dipl.-Geol. Brüll,
Prof. Czurda & Coll. mbH

Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden
Illerstrasse 12 - D-87452 Altusried (Allgäu)

Kornverteilung DIN 18123 / ISO 17892-4

Proben entnommen am: 09.07.2024

Arbeitsweise: Nasssiebung / Sedimentation



Probe	PBo1-2	PBp2-2	PBo3-2
Entnahmestelle	KB1	KB2	KB3
Bodengruppe	GU	GU	GU
Bezeichnung	Moränenkies	Moränenkies	Moränenkies
k _f n. Mallet	$1.0 \cdot 10^{-3}$	$3.8 \cdot 10^{-5}$	$3.1 \cdot 10^{-4}$
Anteile T/U/S/G [%]	1.8/8.8/18.6/67.9	2.8/13.1/21.6/60.1	2.1/10.2/20.8/64.7
Signatur	◆-----◆	✗-----✗	▣-----▣

Bericht:
240507
Anlage:
2.2

Zustandsgrenzen nach DIN 17892-12

Kinderintensivpflege SpitzMichl Sulzberg

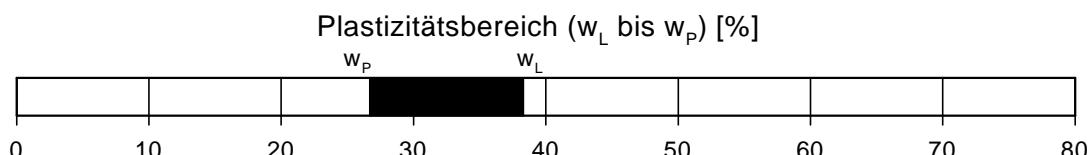
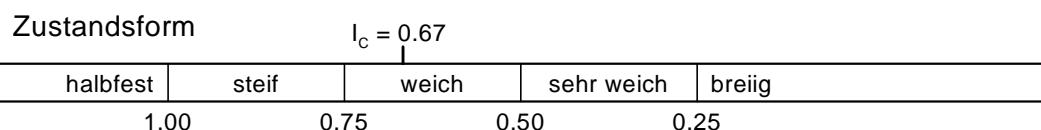
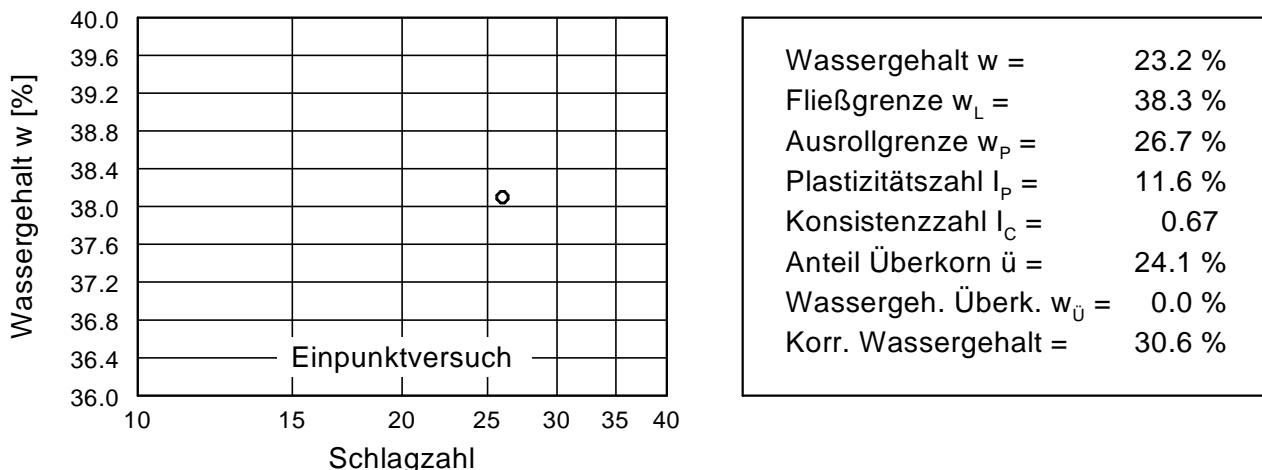
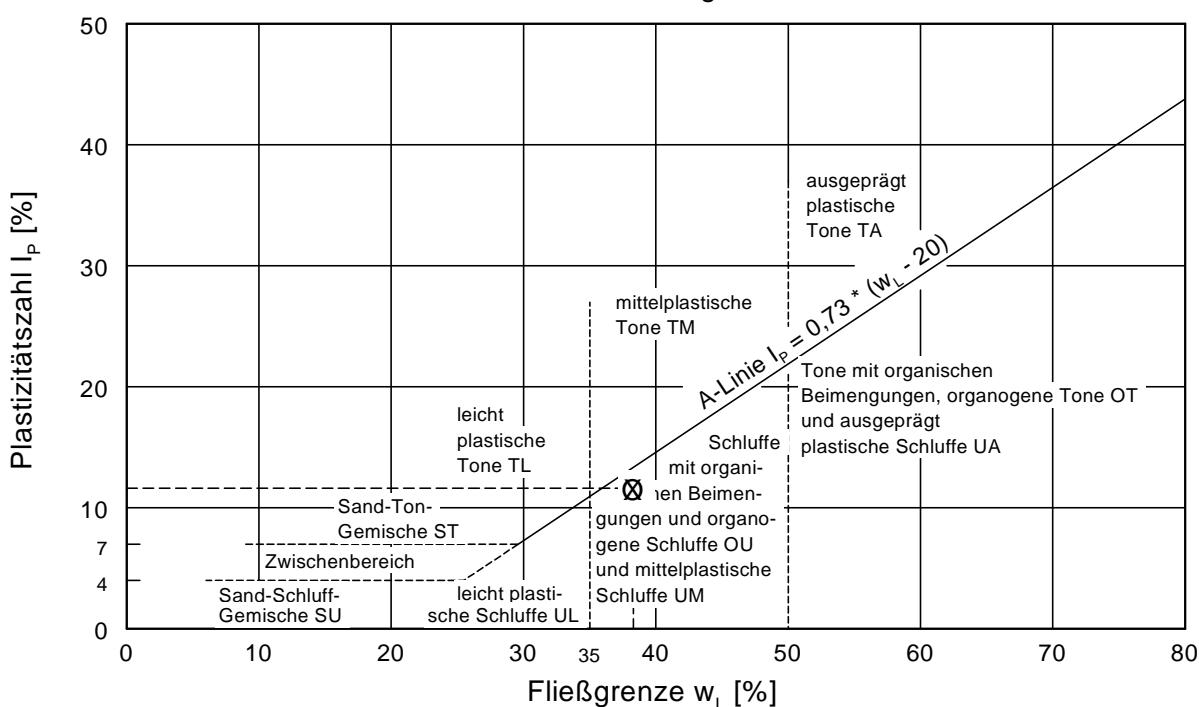
Bearbeiter: S.

Datum: 10.07.2024

Entnahmestelle: KB1

Probe: PBo1-1

Entnahmedatum: 09.07.2024


Plastizitätsdiagramm


Zustandsgrenzen nach DIN 17892-12

Kinderintensivpflege SpitzMichl Sulzberg

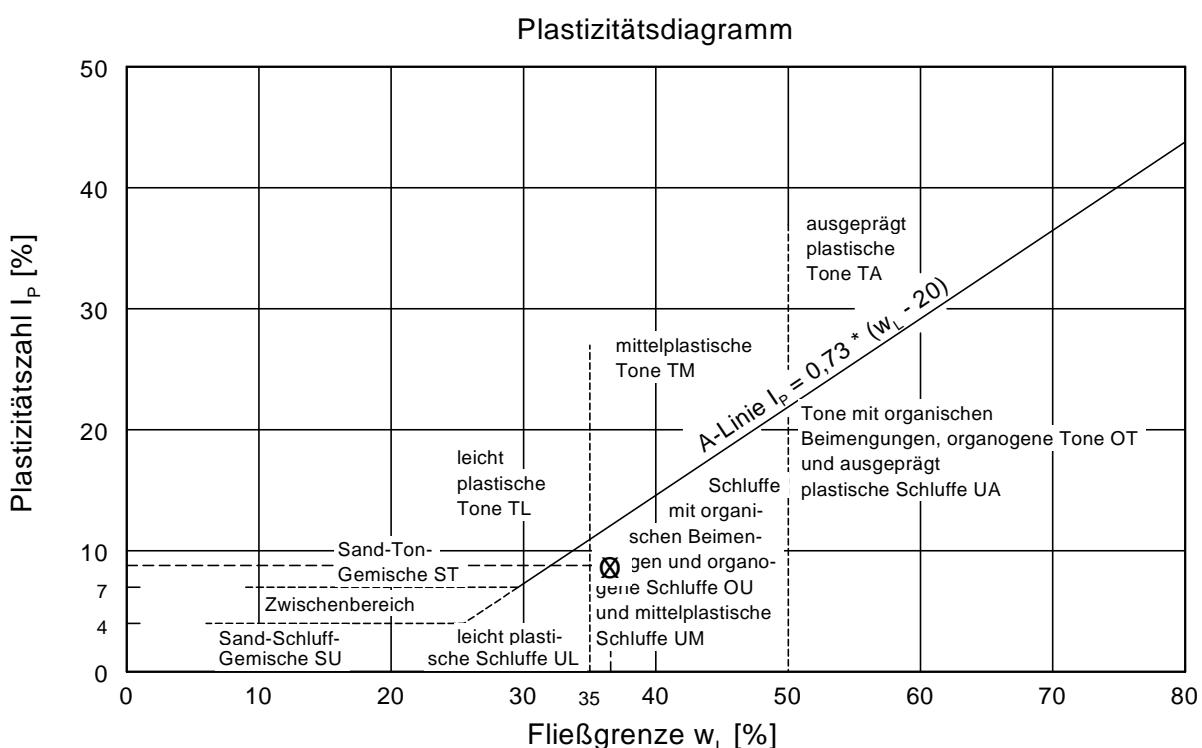
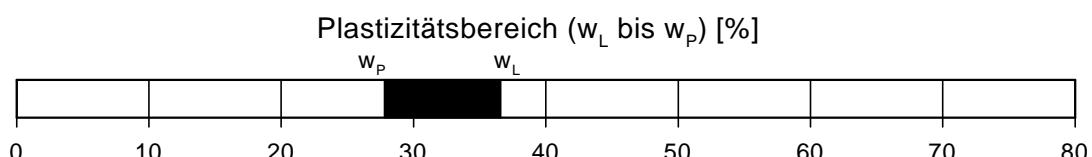
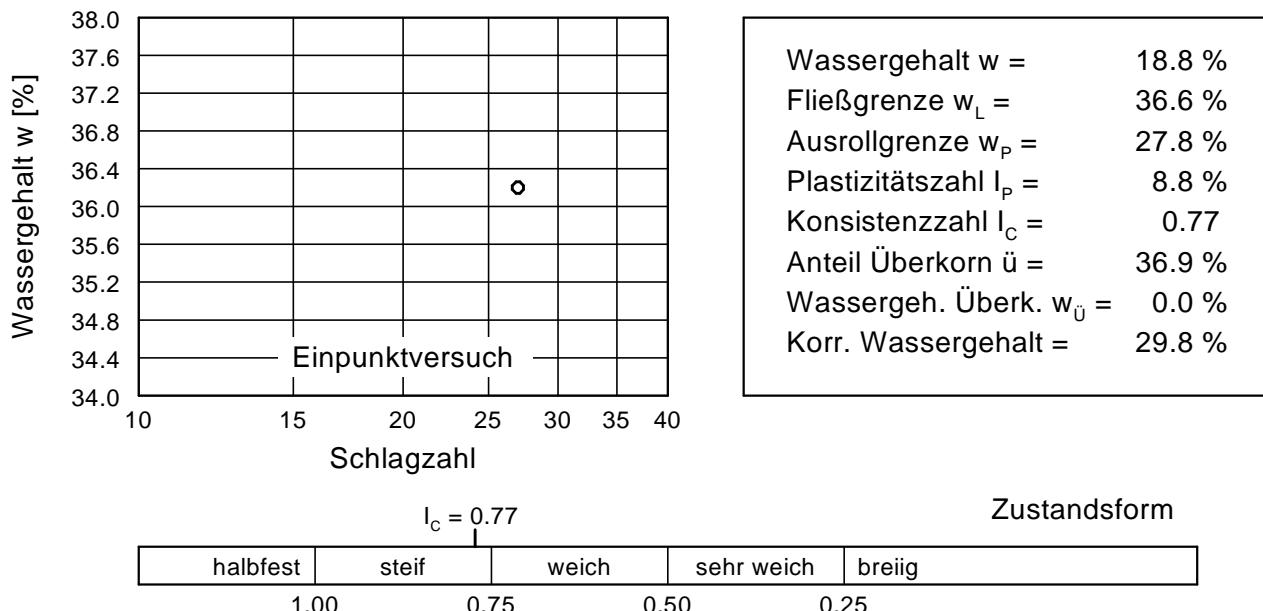
Bearbeiter: S.

Datum: 10.07.2024

Entnahmestelle: KB2

Probe: PBo2-1

Entnahmedatum: 09.07.2024



Zustandsgrenzen nach DIN 17892-12

Kinderintensivpflege SpitzMichl Sulzberg

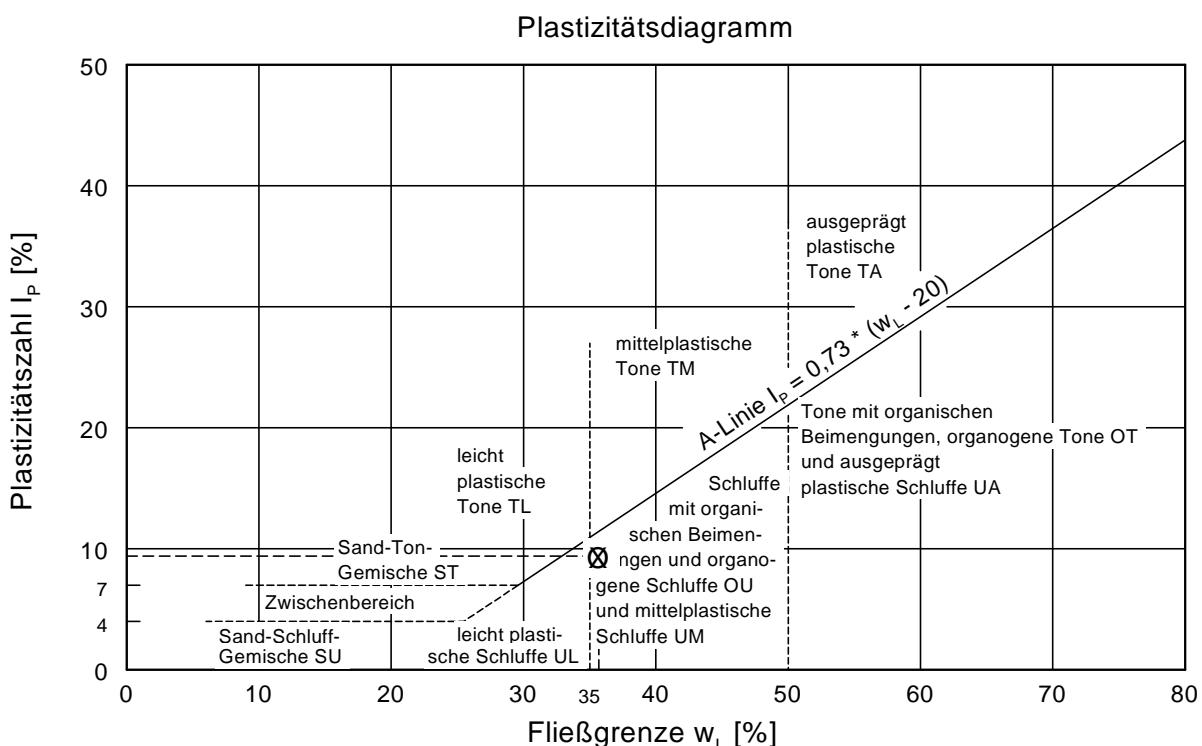
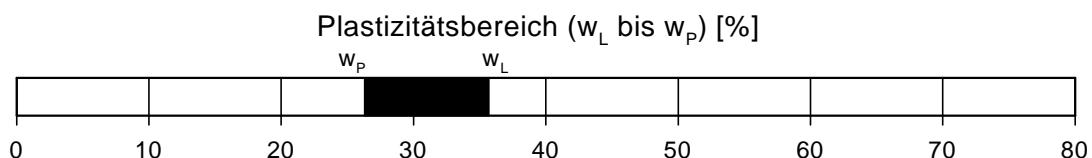
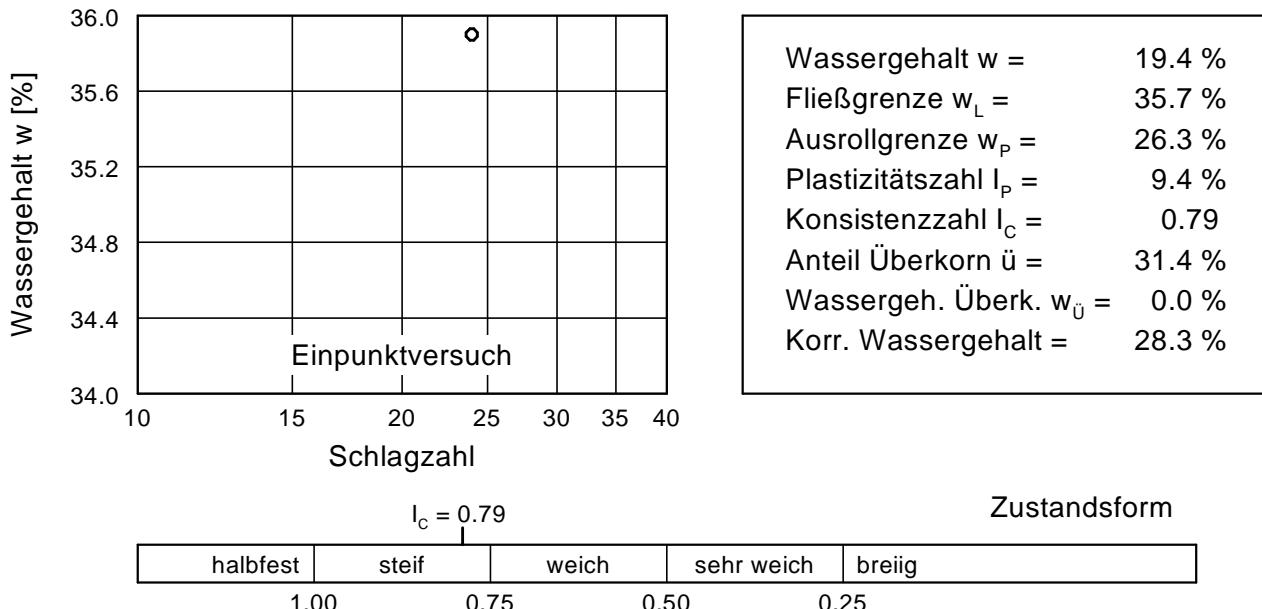
Bearbeiter: S.

Datum: 10.07.2024

Entnahmestelle: KB3

Probe: PBo3-1

Entnahmedatum: 09.07.2024



Zustandsgrenzen nach DIN 17892-12

Kinderintensivpflege SpitzMichl Sulzberg

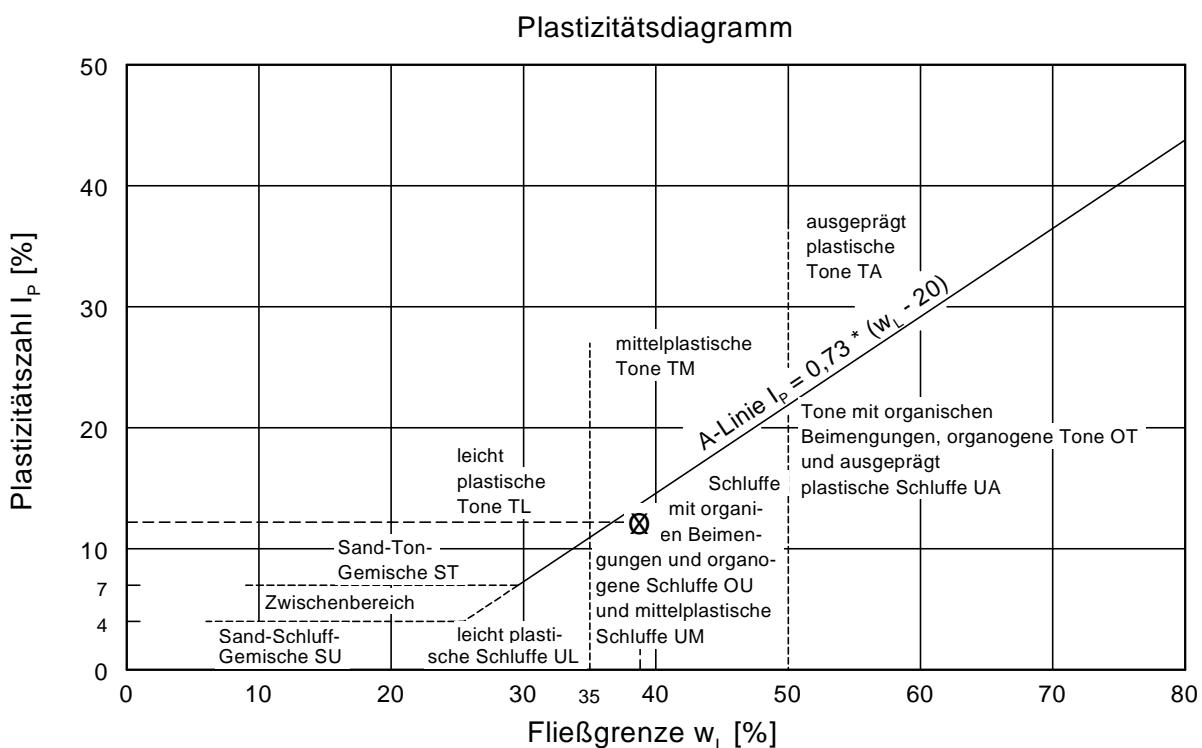
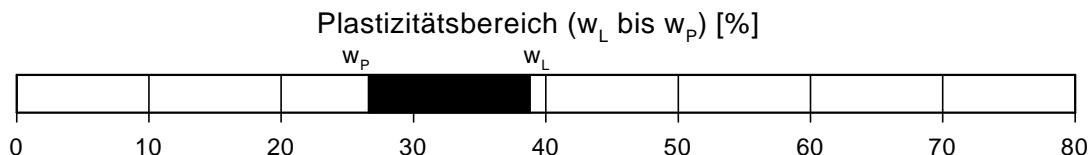
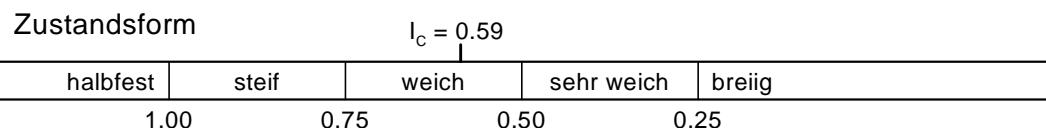
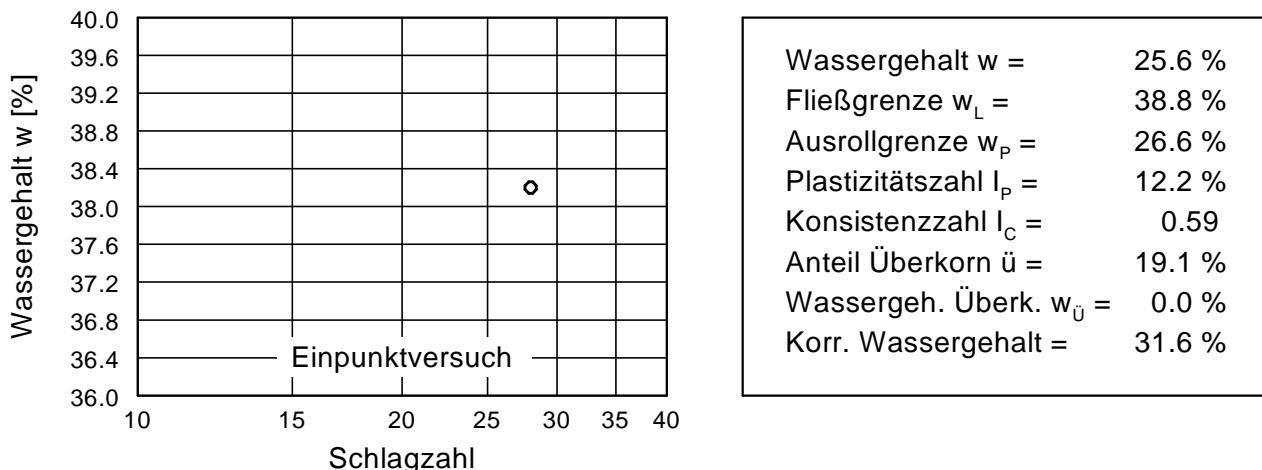
Bearbeiter: S.

Datum: 10.07.2024

Entnahmestelle: KB4

Probe: PBo4-1

Entnahmedatum: 09.07.2024



ICP Ingenieurgesellschaft
 Illerstraße 12
 87452 Altusried

Analysenbericht Nr.	484/0869	Datum:	18.07.2024
----------------------------	-----------------	---------------	-------------------

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber : ICP Ingenieurgesellschaft
 Projekt : Sulzberg
 Projekt-Nr. : 240507
 Kst.-Stelle :
 Art der Probe : Boden Art der Probenahme : PN98
 Entnahmestelle : Entnahmedatum : 09.07.2024
 Originalbezeich. : 240507 MP 1 Probeneingang : 11.07.2024
 Probenehmer : von Seiten des Auftraggebers
 Untersuchungszeitraum : 11.07.2024 - 18.07.2024 Probenbezeich. : 484/0869

2 Ergebnisse der Untersuchung aus der Ges.-Fraktion (EPP)

Parameter	Einheit	Messwert		Z 0 (S L/L)	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Methode
Erstellen der Prüfprobe aus Laborprobe								DIN 19747:2009-07
Trockensubstanz	[%]	79,2		-	-	-	-	DIN EN 14346:2017-09
Fraktion < 2 mm	[Masse %]	80		-	-	-	-	Siebung

3 Ergebnisse der Untersuchung aus der Fraktion < 2mm (EPP)

Parameter	Einheit	Messwert		Z 0 (S L/L)	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Methode
Arsen	[mg/kg TS]	9,4		20 20	30	50	150	EN ISO 11885:2009-09
Blei	[mg/kg TS]	19		40 70	140	300	1000	EN ISO 11885:2009-09
Cadmium	[mg/kg TS]	0,43		0,4 1	2	3	10	EN ISO 11885:2009-09
Chrom (gesamt)	[mg/kg TS]	42		30 60	120	200	600	EN ISO 11885:2009-09
Kupfer	[mg/kg TS]	27		20 40	80	200	600	EN ISO 11885:2009-09
Nickel	[mg/kg TS]	40		15 50	100	200	600	EN ISO 11885:2009-09
Quecksilber	[mg/kg TS]	0,06		0,1 0,5	1	3	10	DIN EN ISO 12846:2012-08
Zink	[mg/kg TS]	68		60 150	300	500	1500	EN ISO 11885:2009-09
Aufschluß mit Königswasser								EN 13657:2003-01
EOX	[mg/kg TS]	< 0,5		1	3	10	15	DIN 38 409-17:2005-12
MKW (C10 – C22)	[mg/kg TS]	< 30						DIN EN 14039:2005-01
MKW (C10 – C40)	[mg/kg TS]	< 50		100	300	500	1000	DIN EN 14039:2005-01
Cyanid (gesamt)	[mg/kg TS]	0,31		1	10	30	100	DINEN ISO 17380:2013-10

Parameter	Einheit	Messwert		Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Methode
PCB 28	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 52	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 101	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 138	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 153	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 180	[mg/kg TS]	< 0,01						
Σ PCB (6):	[mg/kg TS]	n.n.		0,05	0,1	0,5	1,0	DIN EN 15308:2016-12
<hr/>								
Naphthalin	[mg/kg TS]	< 0,04			0,5	1,0		
Acenaphthen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Acenaphthylen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Fluoren	[mg/kg TS]	< 0,04						
Phenanthren	[mg/kg TS]	< 0,04						
Anthracen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Fluoranthen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Pyren	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(a)anthracen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Chrysene	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(b)fluoranthen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(k)fluoranthen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(a)pyren	[mg/kg TS]	< 0,04			0,3	1,0	1,0	
Dibenz(a,h)anthracen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(g,h,i)perylene	[mg/kg TS]	< 0,04						
Indeno(1,2,3-cd)pyren	[mg/kg TS]	< 0,04						
Σ PAK (EPA Liste):	[mg/kg TS]	n.n.		3	5	15	20	DIN ISO 18287:2006-05

4 Ergebnisse der Untersuchung aus dem Eluat

Parameter	Einheit	Messwert		Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Methode
Eluatherstellung								DIN EN 12457-4:2003-01
pH-Wert	[-]	7,82		6,5-9	6,5-9	6-12	5,5-12	DIN EN ISO 10523-04-2012
elektr. Leitfähigkeit	[µS/cm]	211		500	500 2000 ²⁾	1000 2500 ²⁾	1500 3000 ²⁾	DIN EN 27 888:1993
Arsen	[µg/l]	< 4		10	10	40	60	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Blei	[µg/l]	< 5		20	25	100	200	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Cadmium	[µg/l]	< 0,1		2	2	5	10	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Chrom (gesamt)	[µg/l]	< 5		15	30/50 ³⁾	75	150	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Kupfer	[µg/l]	< 5		50	50	150	300	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Nickel	[µg/l]	< 5		40	50	150	200	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Quecksilber	[µg/l]	< 0,05		0,2	0,2/0,5 ³⁾	1	2	DIN EN ISO 12846:2012-08
Thallium	[µg/l]	< 1		< 1	1	3	10	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Zink	[µg/l]	< 10		100	100	300	600	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Phenolindex	[µg/l]	< 10		10	10	50	100	DIN EN ISO 14402:1999-12
Cyanid (gesamt)	[µg/l]	< 5		10	10	50	100	EN ISO 14403:2012-10
Chlorid	[mg/l]	2		250	250	250	250	EN ISO 10304:2009-07
Sulfat	[mg/l]	< 5		250	250	250 300 ²⁾	250 600 ²⁾	EN ISO 10304:2009-07

2) Im Rahmen der erlaubten Verfüllung mit Bauschutt ist eine Überschreitung der Zuordnungswerte für Chlorid, Sulfat, die elektrische Leitfähigkeit, Chrom (ges.) und Quecksilber bis zu den jeweils höheren Werten zulässig. Darüber hinaus darf das Verfüllmaterial keine anderen Belastungen beinhalten.

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die im Prüfbericht spezifizierten Prüfgegenstände.

Markt Rettenbach, den 18.07.2024

Onlinedokument ohne Unterschrift

M.Sc. Ruth A. Schindeler
(stellv. Laborleiterin)

ICP Ingenieurgesellschaft
 Illerstraße 12
 87452 Altusried

Analysenbericht Nr.	484/0870	Datum:	18.07.2024
----------------------------	-----------------	---------------	-------------------

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber : ICP Ingenieurgesellschaft
 Projekt : Sulzberg
 Projekt-Nr. : 240507
 Kst.-Stelle :
 Art der Probe : Boden Art der Probenahme : PN98
 Entnahmestelle : Entnahmedatum : 09.07.2024
 Originalbezeich. : 240507 MP 2 Probeneingang : 11.07.2024
 Probenehmer : von Seiten des Auftraggebers
 Untersuchungszeitraum : 11.07.2024 - 18.07.2024 Probenbezeich. : 484/0870

2 Ergebnisse der Untersuchung aus der Ges.-Fraktion (EPP)

Parameter	Einheit	Messwert		Z 0 (S L/L)	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Methode
Erstellen der Prüfprobe aus Laborprobe								DIN 19747:2009-07
Trockensubstanz	[%]	89,1		-	-	-	-	DIN EN 14346:2017-09
Fraktion < 2 mm	[Masse %]	41		-	-	-	-	Siebung

3 Ergebnisse der Untersuchung aus der Fraktion < 2mm (EPP)

Parameter	Einheit	Messwert		Z 0 (S L/L)	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Methode
Arsen	[mg/kg TS]	3,8		20 20	30	50	150	EN ISO 11885:2009-09
Blei	[mg/kg TS]	7		40 70	140	300	1000	EN ISO 11885:2009-09
Cadmium	[mg/kg TS]	0,18		0,4 1	2	3	10	EN ISO 11885:2009-09
Chrom (gesamt)	[mg/kg TS]	20		30 60	120	200	600	EN ISO 11885:2009-09
Kupfer	[mg/kg TS]	16		20 40	80	200	600	EN ISO 11885:2009-09
Nickel	[mg/kg TS]	18		15 50	100	200	600	EN ISO 11885:2009-09
Quecksilber	[mg/kg TS]	0,03		0,1 0,5	1	3	10	DIN EN ISO 12846:2012-08
Zink	[mg/kg TS]	30		60 150	300	500	1500	EN ISO 11885:2009-09
Aufschluß mit Königswasser								EN 13657:2003-01
EOX	[mg/kg TS]	< 0,5		1	3	10	15	DIN 38 409-17:2005-12
MKW (C10 – C22)	[mg/kg TS]	< 30						DIN EN 14039:2005-01
MKW (C10 – C40)	[mg/kg TS]	< 50		100	300	500	1000	DIN EN 14039:2005-01
Cyanid (gesamt)	[mg/kg TS]	< 0,25		1	10	30	100	DINEN ISO 17380:2013-10

Parameter	Einheit	Messwert		Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Methode
PCB 28	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 52	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 101	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 138	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 153	[mg/kg TS]	< 0,01						
PCB 180	[mg/kg TS]	< 0,01						
Σ PCB (6):	[mg/kg TS]	n.n.		0,05	0,1	0,5	1,0	DIN EN 15308:2016-12
<hr/>								
Naphthalin	[mg/kg TS]	< 0,04			0,5	1,0		
Acenaphthen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Acenaphthylen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Fluoren	[mg/kg TS]	< 0,04						
Phenanthren	[mg/kg TS]	< 0,04						
Anthracen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Fluoranthen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Pyren	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(a)anthracen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Chrysene	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(b)fluoranthen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(k)fluoranthen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(a)pyren	[mg/kg TS]	< 0,04			0,3	1,0	1,0	
Dibenz(a,h)anthracen	[mg/kg TS]	< 0,04						
Benzo(g,h,i)perylene	[mg/kg TS]	< 0,04						
Indeno(1,2,3-cd)pyren	[mg/kg TS]	< 0,04						
Σ PAK (EPA Liste):	[mg/kg TS]	n.n.		3	5	15	20	DIN ISO 18287:2006-05

4 Ergebnisse der Untersuchung aus dem Eluat

Parameter	Einheit	Messwert		Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	Methode
Eluatherstellung								DIN EN 12457-4:2003-01
pH-Wert	[-]	7,77		6,5-9	6,5-9	6-12	5,5-12	DIN EN ISO 10523-04-2012
elektr. Leitfähigkeit	[µS/cm]	113		500	500 2000 ²⁾	1000 2500 ²⁾	1500 3000 ²⁾	DIN EN 27 888:1993
Arsen	[µg/l]	< 4		10	10	40	60	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Blei	[µg/l]	< 5		20	25	100	200	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Cadmium	[µg/l]	< 0,1		2	2	5	10	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Chrom (gesamt)	[µg/l]	< 5		15	30/50 ³⁾	75	150	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Kupfer	[µg/l]	< 5		50	50	150	300	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Nickel	[µg/l]	< 5		40	50	150	200	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Quecksilber	[µg/l]	< 0,05		0,2	0,2/0,5 ³⁾	1	2	DIN EN ISO 12846:2012-08
Thallium	[µg/l]	< 1		< 1	1	3	10	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Zink	[µg/l]	< 10		100	100	300	600	DIN EN ISO 17294-2:2017-01
Phenolindex	[µg/l]	< 10		10	10	50	100	DIN EN ISO 14402:1999-12
Cyanid (gesamt)	[µg/l]	< 5		10	10	50	100	EN ISO 14403:2012-10
Chlorid	[mg/l]	< 2		250	250	250	250	EN ISO 10304:2009-07
Sulfat	[mg/l]	< 5		250	250	250 300 ²⁾	250 600 ²⁾	EN ISO 10304:2009-07

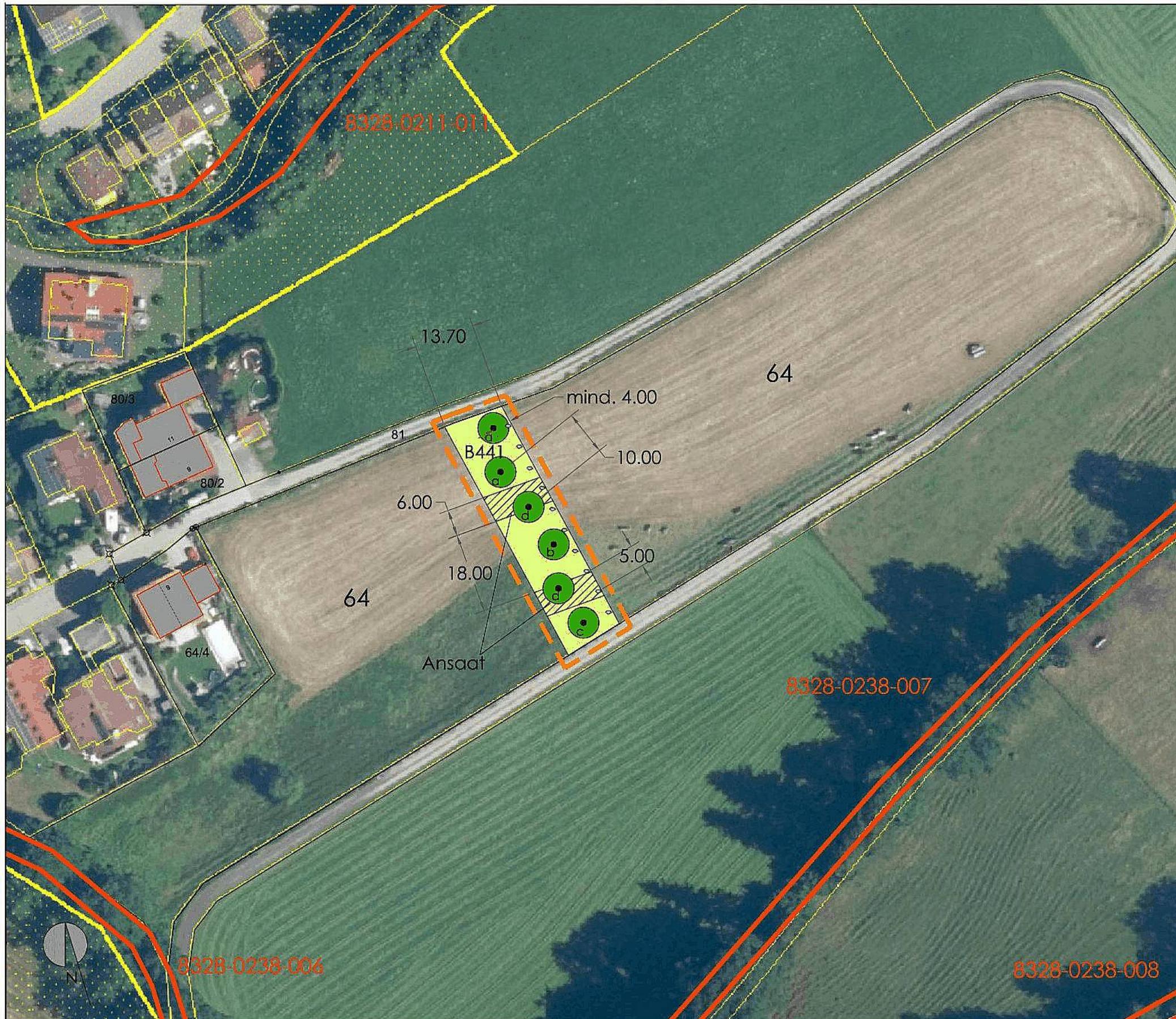
2) Im Rahmen der erlaubten Verfüllung mit Bauschutt ist eine Überschreitung der Zuordnungswerte für Chlorid, Sulfat, die elektrische Leitfähigkeit, Chrom (ges.) und Quecksilber bis zu den jeweils höheren Werten zulässig. Darüber hinaus darf das Verfüllmaterial keine anderen Belastungen beinhalten.

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die im Prüfbericht spezifizierten Prüfgegenstände.

Markt Rettenbach, den 18.07.2024

Onlinedokument ohne Unterschrift

M.Sc. Ruth A. Schindeler
(stellv. Laborleiterin)



Markt Sulzberg

vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kinderintensivpflege SpitzMichl“

Kartierung Geltungsbereich und Kompensationsfläche, Einstufung Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV

Auftraggeber: abtplan architektur & stadtplanung
Hirschzeller Str. 8
87600 Kaufbeuren

Bearbeitung: Rösel & Tochter
Arbeitsgemeinschaft für
Landschaftsökologie und
Forstingenieurwesen
Brunnener Str. 12
86511 Schmiechen
Tel. 08206/ 4661856 oder 55



1 Anlaß und Aufgabenstellung

Der Markt Sulzberg beabsichtigt am östlichen Ortsrand ein Sondergebiet „Intensivbetreuung für junge Menschen“ auszuweisen. Das Plangebiet liegt als östliche Fortsetzung der bestehenden Bebauung auf der Südseite des Pfarrwegs und umfaßt eine Teilfläche (TF) der Fl.Nr. 64, Gemarkung Sulzberg.

Im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberallgäu eine prüffähige Eingriffsbilanzierung mit Ausgleich verlangt. Eingriff und Ausgleich sind beide auf Teilflächen der Fl.Nr. 64 vorgesehen; zur Erhebung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche erfolgt daher eine Kartierung gemäß der Arbeitshilfe zur Biotoptwertliste BayKompV.

2. Bestandsaufnahme

Am 18.11.2024 erfolgte also eine Vegetationsaufnahme der betroffenen Teilflächen durch H. Rösel zur Erfassung des Ausgangszustandes der Fläche gemäß Arbeitshilfe zur Biotoptwertliste (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2014).

Aufgenommen wurden die zum Kartierzeitpunkt auf der Fläche vorhandenen Arten höherer Pflanzen und ihre Deckung nach Braun-Blanquet, der mit folgenden Deckungsgraden arbeitet:

r = einzelne Exemplare, + = weniger 1 % Deckung, 1 = 1- 5 % Deckung, 2a = 5 – 15 % Deckung, 2 = 15 – 25 % Deckung, 3 = 25 – 50 % Deckung, 4 = 50 – 75 % Deckung, 5 = 75 – 100 % Deckung

Die Deckungsgrade sind in der folgenden Liste nach dem Pflanzennahmen angegeben.

Zur Unterscheidung der einzelnen Grünlandtypen ist die Tabelle 3 S 23 der Arbeitshilfe heranzuziehen. Für deren Anwendung ist die Überprüfung der aufgenommenen Arten auf ihre Zugehörigkeit zu den folgenden Gruppen erforderlich, wobei die Definition der Gruppen den einschlägigen Tafeln des Bestimmungsschlüssels für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatschG (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Stand 2022) zu entnehmen ist:

- Magerkeitszeiger (M) gem. Tafel 35
- wiesentypische krautige Blütenpflanzen (B) gem. Tafeln 31, 32, 33, 34, 35, 36
- Stickstoffzeiger (S) gem. Tafel 36
- Ruderalpflanzen (R): Hier gibt die Bestimmungshilfe keine klare Auskunft. Ich definiere daher geobotanisch: Arten der Ordnung Sisymbrietalia ((J. Tx. in Lohm. et. al. 62), also der annuellen Ruderalgesellschaften, der Ordnung Artemisieta利亚 vulgaris (Lohm. in Tx. 47 em.), der Beifuß-Gesellschaften, sowie der Ordnung Onopordetalia acanthii (Br.-Bl. et Tx. 43 em Görs 66), der wärmebedürftigen und Trockenheit ertragenden zweijährigen bis ausdauernden Ruderalfluren.

Fl.Nr. 64 TF, Gemarkung Sulzberg

Artenliste

Alchemilla vulgaris (Gemeiner Fraumantel) r (B)
Cynosurus cristatus (Weide-Kammgras) 1
Heracleum sphondylium (Wiesen-Bärenklau) + (N)
Leontodon autumnalis (Herbst-Löwenzahn) 1
Lolium perenne (Deutsches Weidelgras) 4 (N)
Phleum pratense (Wiesen-Lieschgras) 1 (N)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich) 1 (B)
Ranunculus acris (Scharfer Hahnenfuß) 2a (B)
Rumex acetosa (Wiesen-Sauerampfer) r (B)
Rumex obtusifolius (Stumpfblättriger Ampfer) + (N)
Taraxacum officinale (Löwenzahn) 1 (N)
Trifolium pratense (Wiesen-Klee) 1 (B)
Trifolium repens (Weißklee) 1 (N)

Einstufung

Die untersuchte Fläche stellt sich wie folgt dar:

- Deckung Magerkeitszeiger: 0
- Deckung wiesentypischer krautiger Blütenpflanzen: circa 15 % (r, 1, 2a, r, 1)
- Anzahl wiesentypischer krautiger Blütenpflanzenarten auf einer Probefläche von 25 m²: 5

Die Fläche liegt damit im Übergangsbereich von BNT G11 Intensivgrünland (Deckung Magerkeitszeiger < 1%, Deckung Blütenpflanzen < 1% oder Anzahl Blütenpflanzenarten/ 25 m² < 5) zu BNT G211mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Deckung Magerkeitszeiger 1 bis < 25%, Deckung Blütenpflanzen 1 bis < 12,5% oder Anzahl Blütenpflanzenarten/ 25 m² 5-9). Um zu einer Einstufung zu kommen, gibt den Ausschlag das völlige Fehlen von Magerkeitszeigern, so daß die Einstufung als **BNT G11 Intensivgrünland** angemessen sein dürfte.



Blickrichtung nach Norden

Markt Sulzberg vBP "Kinderintensivpflege SpitzMichl"
 Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21
 Stand 25.11.24

Kompensationsbedarf

Fl.Nr. 64 (TF)

BNT	Bedeutung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3	4.035,00	0,6	-0,05	6.899,85
Kompensationsbedarf						6.899,85

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

Kompensationsbedarf gesamt

6.899,85

Kompensationsumfang

Fl.Nr. 64 (TF)

Bestand

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

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
B441	Streuobstbestände in Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	775,00	9.300,00
Summe			775,00	9.300,00

Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)

6.975,00

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