

Markt Sulzberg

11. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Sulzbrunn

Begründung, Fassung vom 29.07.2021

Rathausplatz 4
87477 Sulzberg
Tel. 08376 9201-0
Fax. 08376 9201-40
E-Mail: info@sulzberg.de
Web: www.sulzberg.de

Inhaltsverzeichnis

| | <i>Seite</i> |
|--|--------------|
| 1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele | 1 |
| 2. Lage im Gemeindegebiet | 3 |
| 3. Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| 4. Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes | 5 |
| 5. Natur und Landschaft | 5 |
| 6. Erschließung | 5 |
| 7. Beschlussfassung | 5 |

Anlagen:

- Zeichnerische Festsetzungen zur 11. Flächennutzungsplanänderung
- Umweltbericht

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

Der Markt Sulzberg beabsichtigt, den Flächennutzungsplan für das Gebiet Sulzbrunn zu ändern. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung des Bestandes durch Nutzungsänderung ohne Ausdehnung der Bebauung. Die Größe der Änderungsfläche beträgt 3,4 ha. Die Grenzen der FNP-Änderung können der Planzeichnung entnommen werden (Kap. 4). Das Verfahren erfolgt gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung wurde in öffentlicher Sitzung am 22.04.2021 vom Gemeinderat gefasst. Hierfür lagen die Plandarstellung als Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit vorliegender Begründung zur 11. FNP-Änderung und der Umweltbericht mit Datum 27.03.2021 zugrunde.

Im Änderungsbereich soll künftig ein „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Kleingewerbe“ dargestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt an diesem Standort eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, obwohl hier bereits ein Sondergebiet Kurklinik bestand.

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

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

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

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

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

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

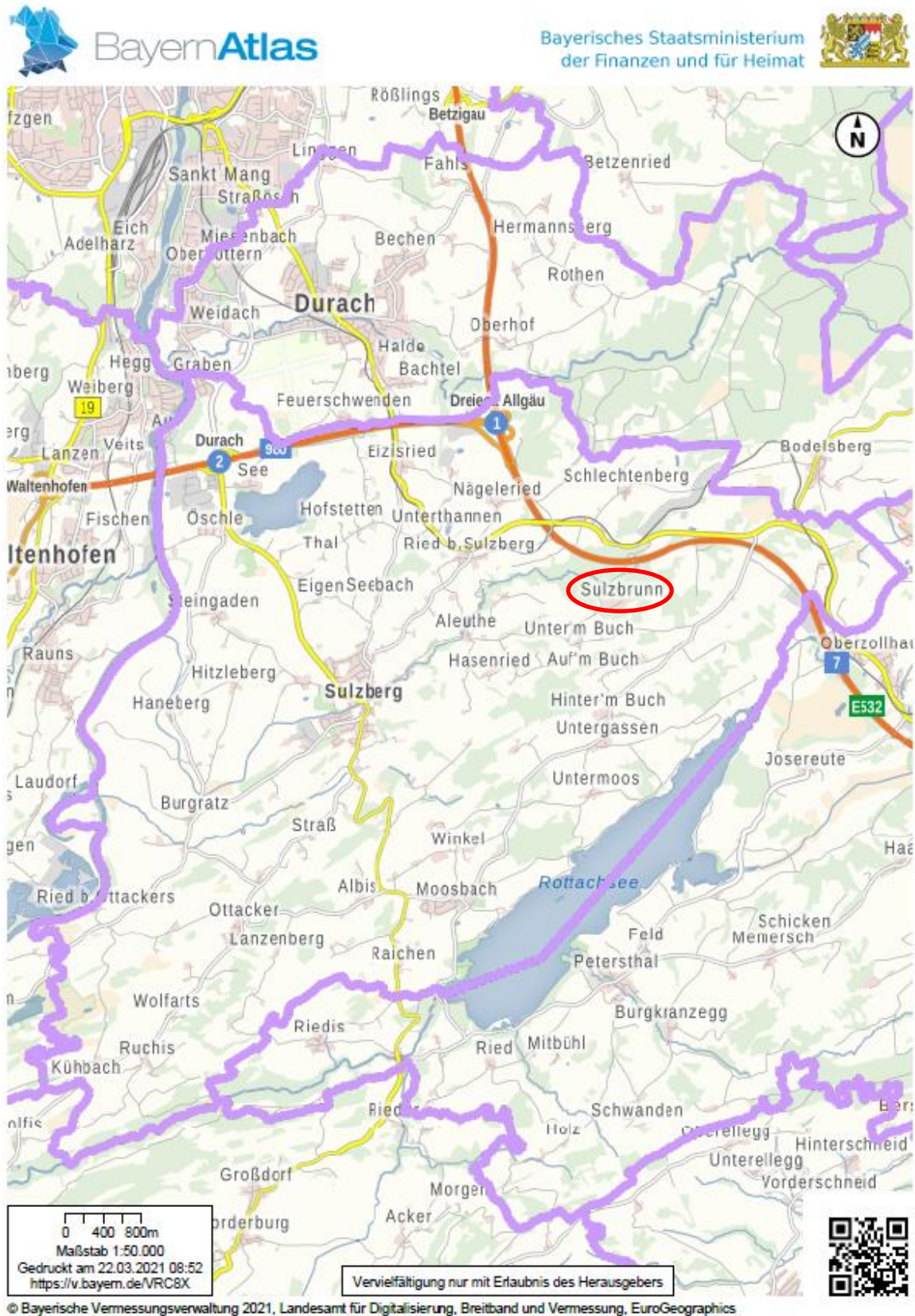
Ab diesem Zeitpunkt wurden die freiwerdenden Räumlichkeiten in Sulzbrunn durch die Diakonie umgenutzt und teilweise umgebaut um hier ein Fachkrankenhaus für Suchtkranke zu etablieren. In der „Heilstätte Römerhaus Jodbad Sulzbrunn“ waren ca. 46 Therapieplätze vorhanden. Die Betreuung der Patienten wurde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

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

Diese will dort ein gemeinschaftlich verwaltetes Mehrgenerationen-Projekt verwirklichen.

Um Baurechte für die Wohnnutzung zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Mit Hilfe dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der bauliche Bestand der neuen Nutzung angepasst und diese neue Nutzung langfristig bau- und planungsrechtlich abgesichert werden.

2. Lage im Gemeindegebiet



3. Planungsrechtliche Vorgaben

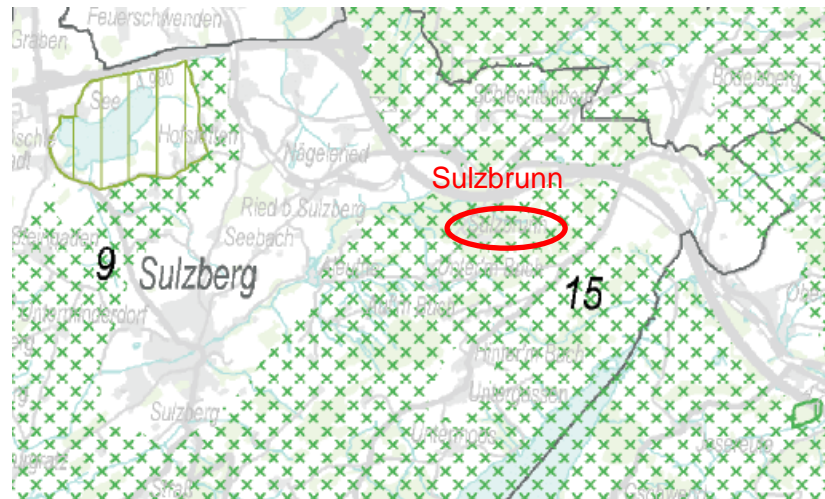
• Regionalplanung

Regionaler Planungsverband Allgäu: „Regionalplan der Region Allgäu (16), Ziele und Grundsätze“

Auszug aus der Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 10. Januar 2007 (RABI Schw. Nr.1 2007):

Verordnung zur Neufassung des Regionalplanes der Region Allgäu (16)

Bekanntmachung vom 10. Januar 2007



Auszug aus Regionalplan „Allgäu“, Karte „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 15
„Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“

„Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.“ *Auszug aus dem Textteil „Ziele und Grundsätze“ zum Regionalplan „Allgäu“.*

Bei der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist keine Veränderung des bebauten Bereichs vorgesehen. Natur und Landschaft haben weiterhin Vorrang.

• Flächennutzungsplanung mit Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde 1998 – 2000 von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Schwaben in Zusammenarbeit mit der Landschaftsplanungsbüro Wilhelm Müller erstellt.

4. Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Folgende Änderung der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan ist erforderlich: „Fläche für die Landwirtschaft“ wird in „Sondergebiet Mehrgenerationenprojekt der Gemeinschaft Sulzbrunn eG – Wohnen und Kleingewerbe“ geändert. Die dargestellten „Flächen für Wald“ und „Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“ werden übernommen.

5. Natur und Landschaft

Im Umweltbericht werden entsprechend des o.g. Planungsziels die Schutzgüter auf ihre Planungsrelevanz betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen formuliert, die dann in der Satzung des Bebauungsplanes festgesetzt werden sollen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung vorbereitet werden, sind naturschutzfachlich im Rahmen des Bebauungsplanes auszugleichen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist auch auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu achten. Die Artenschutzbelange werden in einer Vorabschätzung berücksichtigt und im Umweltbericht abgearbeitet. Im Umweltbericht dargestellt sind zudem Maßnahmen zum Bodenschutz, zum Denkmalschutz und zum Geotopschutz.

Der Umweltbericht mit Datum 26.07.2021 ist Planbestandteil der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und liegt als Anlage bei.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wird ein eigenes Holzhackschnitzel-Blockheizkraftwerk errichtet.

7. Beschlussfassung

Der Gemeinderat des Markt Sulzberg hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes am beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und am ortsüblich bekannt gemacht.

Sulzberg,