

BUND Naturschutz in Bayern e.V., Seestr. 10-AlpSeeHaus, 87509 Immenstadt

**Markt Sulzberg,  
Rathausplatz 4,  
87477 Sulzberg**

**Per mail an Gemeinde Sulzberg, Herr Bauschmid: [roland.bauschmid@sulzberg.de](mailto:roland.bauschmid@sulzberg.de)**

**15.03.2021**

**Bebauungsplan mit Grünordnung "Winkelhalde" mit 10. Änderung des FNP gemäß § 4 Abs 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Frey, werte Marktgemeinderät\*innen,

Wir bedanken uns für die Beteiligung an mehreren derzeitigen Planungen und möchten wir folgt Stellung nehmen:

Wir anerkennen einen gewissen Wohnraumbedarf für die heimische Bevölkerung, vermissen jedoch einen konkreten statistischen Nachweis aus der heimischen Bevölkerung und gleichzeitigen Abgleich mit Leerständen. Insgesamt halten wir die ausgewiesenen Bauflächen für zu großzügig und dem heutigen Zielen des Flächensparens und einer harmonischen Dorfentwicklung nicht angemessen.

Erfreulich beim Bebauungsplan „Winkelhalde“ ist, dass die Gemeinde selbst Mehrfamilienhäuser und einen Kindergarten erstellen will, um bezahlbaren Wohnraum bei akzeptablem Flächenverbrauch zu schaffen.

Derzeit überplant die Gemeinde Sulzberg insgesamt 3 Baugebiete im Gemeindebereich und möchte entsprechende Änderungen am Flächennutzungsplan vornehmen. Den Bebauungsplan im Bereich Winkelhalde sehen wir wegen des hohen Flächenverbrauchs und wegen Beeinträchtigung von ökologisch sensiblen Strukturen, des Landschafts- und Dorfbildes als sehr kritisch.

Hier werden für 17 EFH und 4 MFH sehr viel Fläche verbraucht, insgesamt fast 2 ha, und somit auch der versiegelt bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wir regen daher an, mehr Doppel/Reihenhäuser, dafür weniger Einfamilienhäuser zu planen, um mehr Wohneinheiten bei weniger Flächenverbrauch zu schaffen.

Durch eine kompaktere Bebauung auch auf weiteren geplanten Bauflächen (z.B. Ried-Ost) und im Bereich „Winkelhalde“ könnte die Fläche des Baugebietes deutlich reduziert werden.

Die bisherigen Erläuterungen zum BP Winkelhalde gehen von folgenden naturschutzfachlichen Bedingungen aus :

**Mit Ausnahme des Bachlaufes bestehen keine für streng geschützte Arten hochwertigen Bereiche. Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist zu klären, ob eine Relevanzbegehung erforderlich ist.**

Wir haben auf unserem Ortstermin jedoch weitere sowohl für das Landschaftsbild prägende als auch für Pflanzen und ggf. Insekten naturschutzfachliche relevante Strukturen festgestellt, die von Überbauung bzw. Überprägung durch die Nähe der Baugebietsgrenze bedroht sind:

Der Hang ist von der Straße aus gesehen Richtung Norden in Terrassen gegliedert, wobei das Baugebiet bis zur ersten Terrassenkante reichen würde. Die Hanggliederung in Terrassen hat vermutlich kulturhistorische Bedeutung, die etwas steileren Böschungen heben sich weiterhin durch eine extensive Vegetation vom umliegenden Grünland optisch und in der Artenzusammensetzung ab. Bereits jetzt im März konnten wertgebende Pflanzenarten gefunden werden (z.B. Hainsimse/ Luzula cf. multiflora), die auch auf potentiell günstige Lebensräume für Insekten schließen lassen. Die Böschungen sind daher für die Artenvielfalt wichtig, eine Bebauung oder Nutzung als Gartenanlage bis in unmittelbare Nähe muss vermieden werden. Deshalb sind diese Terrassenkanten zu erhalten und sollten keinesfalls im Rahmen der Baumaßnahmen und des Baugebietes beeinträchtigt werden.

Wie in der Planung angedeutet, sollte der kleine Bachlauf im Westen des Baugebietes renaturiert und der verrohrte Teil wieder freigelegt werden. Hier könnte auch ein Erlebnisraum für Kinder geschaffen werden.

Auf Straßenbeleuchtung sollte aus Gründen des Insektenschutzes verzichtet oder zumindest statt Dauerlicht die Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Grundsätzlich halten wir eine Bilanzierung der naturschutzfachlich und ökologisch wirksamen Flächen des Intensiv- und Extensivgrünlandes im Rahmen einer Ersatz- und Ausgleichsplanung für erforderlich.

In der Satzung zum Baugebiet sollte ein Verbot für reine Schotter- oder Steingärten sowie für nicht-heimische Gehölze (z.B. Thuja) erfolgen und stattdessen Blühflächen festgelegt werden. Dachbegrünung (z.B. für Carports, Garagen) und die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik sollten nicht nur erlaubt, sondern explizit eingefordert werden. Wir erinnern hierbei an die Handlungsziele der Gemeinde im Rahmen der Oberallgäuer Energieallianz. Diese sollten angesichts der Herausforderungen des Klimawandels verpflichtend in die Grundsätze der Bauleitplanung in der Gemeinde aufgenommen werden :

Handlungsfeld und Nr.	Maßnahme und Verantwortliche Personen	Priorität	Zeitressourcen Gemeinde	Kosten für Gemeinde	CO2-Einsparung t/a
HF1-M1	<b>Bonussystem für Neubaugebiete</b> In Zukunft, ggf. bereits beim Neubaugebiet Trettachweg und Öschle, soll nachhaltiges Bauen und innovative Energietechnologie sowie Energieeffizienz durch Erstattungen auf den Grundstückspreis von der Gemeinde belohnt werden. Dies ist ein einfacher und kostenneutraler Weg, nachhaltiges Bauen zu fördern und damit eine der Grundaufgaben der Kommunen. Beispiele und Handlungsanleitungen sind beim Landkreis oder eza! zu erfragen.	A	80h	kostenneutral	5-50t
HF1-M2	<b>Arealnetzstudie für Neubaugebiete</b> In zukünftigen Neubaugebieten ist es notwendig zu wissen, welche Optionen für mehr Energieeffizienz möglich sind. Arealnetzplanung ist eine integrierte Planung für eine hochenergieeffiziente Bauweise und Sektorkopplung für Strom, Wärme und Mobilität in einem definierten Gebiet. Durch die gemeinsame Betrachtung von Energieeffizienz, Strom-, Wärme/Kälte- und Mobilitätsversorgung in einem zukünftigen Wohn- oder Gewerbegebiet, können zahlreiche Synergien genutzt, und der Autarkiegrad des Areals erhöht werden. Für zukünftige Neubaugebiete können dementsprechend sinnvolle Vorgaben zur Energieversorgung und der zu bauenden Energiestandards gemacht. Diese sollen mit dem Landkreis und Nachbargemeinden abgestimmt werden (siehe runder Tisch zur Energieeffizienz bei den Landkreisprojekten).	B	120h	5.000,00 €	20-50t
HF2-M1	<b>Nachhaltige Baustoffe für kommunalen Neubau und Sanierungen</b> Die Verwendung von nachhaltigen (ökologischen) Baustoffen bei allen kommunalen Sanierung und Neubau soll in einem Beschluss oder einer Beschaffungsleitlinie (vgl. HF 5) festgeschrieben werden. Die Gemeinde hat eine Vorbildfunktion wahrzunehmen und will diese auch ausfüllen. Entsprechende Öffentlichkeitsarbeit ist wichtig. Der Neubau des Bürgerhauses im Passivhausstandard ist hier hervorragend geeignet, das Thema in der Gemeinde zu vermarkten.	B			15-50t

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Johann Sontheim

(BN-Ortsvorsitzender Sulzberg)



Julia Wehnert

(Geschäftsführerin BUND Naturschutz Kreisgruppe KE-OA)