

# Markt Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes „Käserei Ebersbach“

in der Fassung vom 02.05.2017

### Inhalt:

Planzeichnung M 1 : 5000 mit Verfahrensvermerken  
Begründung  
gemeinsamer Umweltbericht

<b>Auftraggeber:</b> Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
<b>Planung städtebaulicher Teil:</b> abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

## I. Begründung

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Obergünzburg hat am 07.02.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Käserei Ebersbach“ gefasst. Anlass war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Hofkäserei Kraus, die nach der Flächenbetrachtung auf dieser Fläche in Ebersbach realisiert werden soll.

### 2. Lage und Geltungsbereich

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. 400, 401, 401/3 und 404, Gemarkung Ebersbach. Der Änderungsbereich erfasst eine Fläche von 0,5 ha, teils als Sonderbaufläche SO Käserei, teils als Grünflächen, zwischen dem südwestlichen Ortsausgang von Ebersbach und dem Hof „Glaser“ nördlich der Hauptstraße / St 2055. Die ursprüngliche Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft wird hiermit ersetzt.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Gemeindliche Rahmenbedingungen

Der Markt Obergünzburg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.02.2011. Dieser wurde durch das Büro Hoffmann und Dietz erstellt und wurde mit Aktenzeichen IV.6100.0/2 vom 12.05.2011 genehmigt und mit der Bekanntmachung am 31.05.2011 rechtsverbindlich.

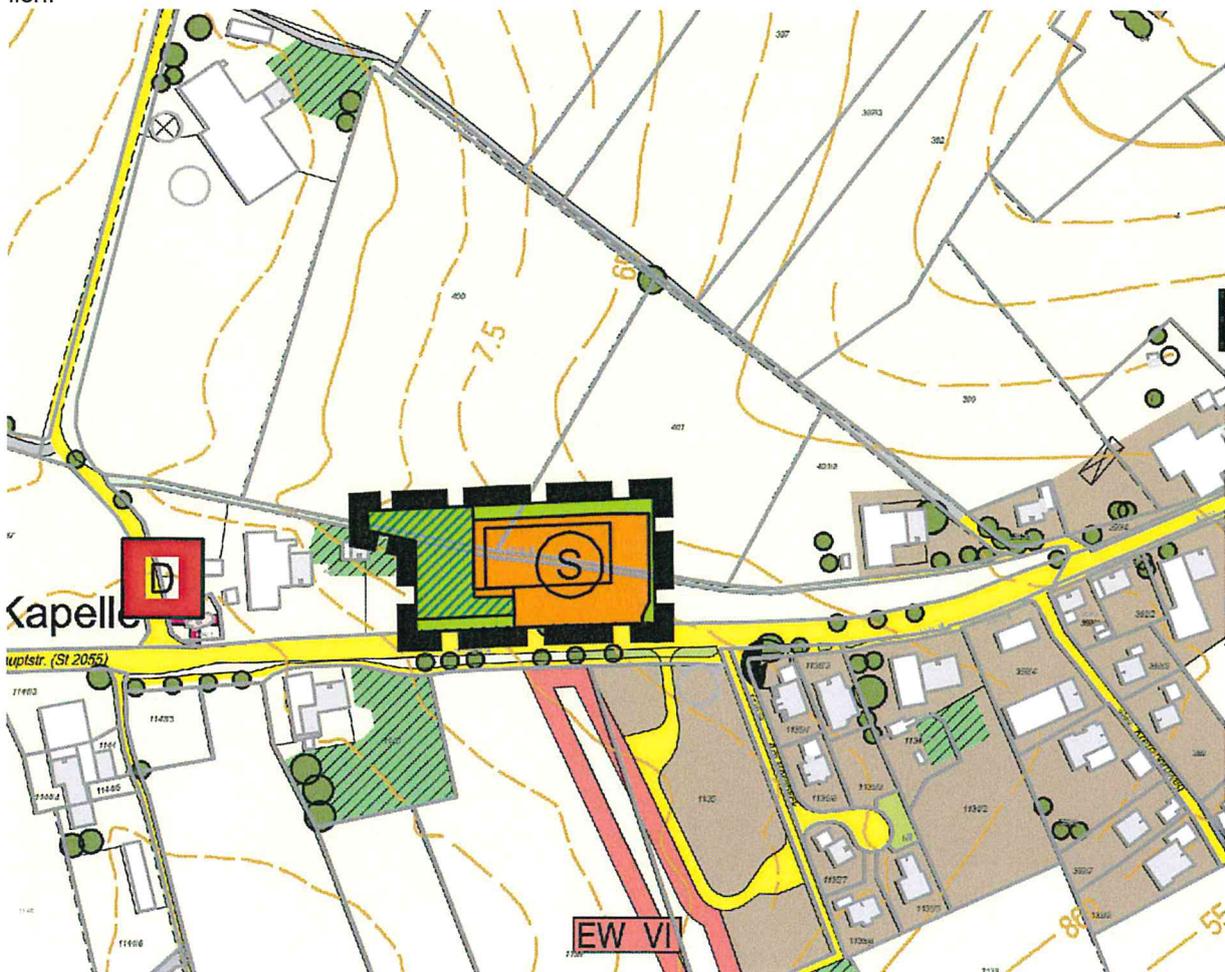


Abbildung 1: Ausschnitt FNP 2011 mit Überlagerung der gegenständlichen Änderung, unmaßstäblich

Die neu entstehende Sonderbaufläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Anpassung der Darstellung zur Sonderbaufläche. Die Obstwiese (mit Grün und Schrägschraffur dargestellte Fläche) wird im Bebauungsplan östlich aufgenommen und erweitert.

Südlich der St 2055 / Hauptstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ebersbach West“ mit Änderungen.

### **3.2. Übergeordnete Planungsziele**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) ist Obergünzburg als Einzelgemeinde im allgemein ländlichen Raum beschrieben.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Ferner soll im ländlichen Raum eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Die Gebiete außerhalb der Verdichtungsräume (ländlicher Raum) sind durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse als gleichwertiger und eigenständiger Lebensraum zu sichern und zu stärken. Dies erfordert die Erhaltung und Weiterentwicklung der historisch gewachsenen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Traditionen und Funktionen in den einzelnen Gemeindeteilen.

Es ist von besonderer Bedeutung, die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu.

Insbesondere sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) zu beachten:

#### Ziffer 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 (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.

#### Ziffer 5 Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Der Regionalplan der Region Allgäu (16), 2007, legt das Verwaltungsgebiet von Obergünzburg als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ fest. Mit dem Unterzentrum Obergünzburg ist Ebersbach in eine Verwaltungsgemeinschaft eingegliedert. Die Lage ist mittig zwischen den (möglichen) Oberzentren Kaufbeuren und Kempten. Über die St 2055 ist Ebersbach direkt mit Obergünzburg im Westen und östlich über Friesenried mit Kaufbeuren verbunden. Weder landschaftliche noch wasserrechtliche Vorbehaltsgebiete sind im näheren Umfeld der Planung dargestellt.

Weitere beachtliche Ziele und Grundsätze des RP 16, die für das Plangebiet relevant sind:

- B II Wirtschaft: Stärkung der Wirtschaft (1.1), vor allem der mittelständischen (1.2)
- B II Wirtschaft: Landwirtschaft (2.4) sichern und stärken

- B V Siedlungswesen:
  - Anbindung neu ausgewiesener Flächen (1.3),
  - Ortsbild und -struktur erhalten (1.7)

Großflächiger Einzelhandel ist in dieser Sonderbaufläche SO Käserei nicht vorgesehen. Die Ladennutzung bezieht sich hier explizit auf untergeordnete Verkaufsflächen. Genaueres regelt der Bebauungsplan.

### **3.3. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

Das markante Baudenkmal der Pfarrkirche St. Ulrich ist das einzige kartierte in näherer Umgebung. Es liegt etwa einen halben Kilometer entfernt in der Ortsmitte. Bei der im FNP erwähnten Kapelle (Hauptstraße 13, Fl Nr. 404/1) handelt es sich um D-7-77-154-40 der Denkmalliste („Kath. Marienkapelle, erbaut 1785; mit Ausstattung. FlstNr. 404 [Gemarkung Ebersbach]“), welche noch nicht im Denkmalatlas kartiert ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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 DSchG:

*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.“*

### **3.4. Gebietsgrundlagen**

Die Ortslage Ebersbach ist geprägt von zur Staatstraße giebelständigen Gebäuden.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 871 bis 864 m üNN. Im Untergrund sind rißzeitliche Endmoränenschotter zu erwarten, teils mit Vorstoßschotter. Kiese, mit sandig bis tonig-schluffiger Matrix und auch Konglomerate stehen an.

## **4. Planungskonzeption**

### **4.1. Städtebauliches Konzept**

Der Umgriff des Plangebietes ist aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich. Es soll eine Sonderbaufläche dargestellt werden, die die Errichtung einer Käserei vorsieht. Der Käserei kann ein Ladengeschäft zugeordnet sein sowie die zugehörigen Anlagen und Erschließungsflächen für den Betriebsablauf. Zudem sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen, insbesondere die der ca. 0,13 ha großen Streuobstwiese, dargestellt.

### **4.2. Auswahl der Bauflächen und Alternativen**

Biotope oder sonstige kartierte Schutzflächen sind im Bereich nicht vorhanden. Die Lage ist durch die St 2055 vorbelastet. Weitere Alternativen ergeben sich in der Bauleitplanung „Käserei Ebersbach“ nicht. Somit ist die gewählte Darstellung die bestmögliche.

## **5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

## **6. Grünordnung und Ausgleich**

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Streuobstwiese wird dargestellt.

Der Eingriff ist, sobald er erfolgt, im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 auf der nachfolgenden Bauleitplanebene zu bearbeiten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser**

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

### **Strom, Gas, Telekom, Fernwärme**

Die Stromversorgung erfolgt über die Lech Elektrizitätswerke AG.

Telekommunikation:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

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 bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

### **Bodenschutz / Altlasten**

Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für das Gebiet "Käserei Ebersbach" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut 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.

### **Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

**8. Sonstiges**

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan mit Änderungen der Markt Obergünzburg.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, <u>11.5.2017</u> Thomas Haag, Stadtplaner	Markt Obergünzburg, <u>12.5.17</u> Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister
--	---