

# **Marktgemeinde Obergünzburg Landkreis Ostallgäu**

## **Begründung**

zum Bebauungsplan für ein „Kultur-, Pfarr-, Bildungs- und Umweltzentrum“ der Marktgemeinde Obergünzburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Osten durch das Baugebiet Eichenweg, im Süden teilweise durch besth. Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen, im Westen und Norden durch die besth. Bebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für ein „Kultur-, Pfarr- Bildungs- und Umweltzentrum“ umfaßt nachfolgende Grundstücke der Fl.Nr. 40/1; 45; 361/3; 379/2; 379/18; 379/3; 379/5; 363/12; 362; 362/2; 379/21; 51/3.

Teilfläche 39/1; 21/1; 362/3; 379/9; 379/6; 51; 379/22; 44; 379; 363; Gemarkung Obergünzburg.

Entwurfsverfasser: Planungs- u. Ing.-Büro Demmler GbR  
Willofser Straße 39  
87634 Ebersbach-Obergünzburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzung**

### **1.1 Flächennutzungsplan**

Die Marktgemeinde Obergünzburg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist die Umsetzung und Konkretisierung des im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.12.1986 ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf.

Der Flächenutzungsplan weist in diesem Bereich bereits Einrichtungen und Flächen wie Schule, Kindergarten und die Evangelische Kirche mit Pfarrhaus aus.

### **1.2 Bebauungsplan**

Der Marktgemeinderat beschloß am 01.12.1998 für den Bereich der aufgeführten Flurnummern einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Umgriff richtet sich nach dem Geltungsbereich der dem Beschluß zugrunde liegenden Bebauungsplan - Skizze.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung der bauleitplanungsrechtlichen Vorschriften.

## 2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Markt Obergünzburg hat im Flächennutzungsplan die Planfläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der aufgestellte Bebauungsplan trifft die Festsetzungen auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und legt damit das Ziel des Marktes fest, das Plangebiet zu einem Kultur-, Pfarr-, Bildungs- und Umweltzentrum zu entwickeln. Nach längeren Diskussionen in zeitlichen Abständen hat der Marktgemeinderat beschlossen, im Plangebiet ein Zentrum zu schaffen, welches sowohl den Bestand der jetzigen Einrichtungen sichert als auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Nutzung beinhaltet. Konkret hat sich der Markt Obergünzburg von den gemeinschaftlichen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung im Gemeindegebiet, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen und alten Menschen, der Belange des Bildungswesen und des Umweltschutzes leiten lassen.

Das zu errichtende Kultur-, Pfarr-, Bildungs- und Umweltzentrum ist in vollem Umfang geeignet, die bereits vorhandenen Einrichtungen wie Kindergarten, vorschulische Einrichtungen, Schule, Musikschule, Kurse des Volksbildungswerkes, Streuobstwiese als Lehrpfad, Schulgarten und evangelische Kirche mit Pfarrhaus zu integrieren und entsprechend der Planungsziele fortzuentwickeln.

Die bis jetzt noch für die Schule genutzten Räumlichkeiten werden nach der Sanierung der Verbandschule am Nikolausberg bzw. Ausbau des Dachgeschosses frei. Diese Räumlichkeiten werden dann für vorschulische Einrichtungen wie Schulkindergarten oder von den unten aufgeführten Einrichtungen genutzt.

Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Einrichtungen werden weitere Einrichtungen errichtet, wie ein Pfarrzentrum in Verbindung mit dem Klostergebäude, in dem sich die Einrichtung von Vortragsräumen mit entsprechenden Übernachtungsmöglichkeiten anbietet. Die Räumlichkeiten können von den Kirchen beider Konfessionen genutzt werden, so daß auch ein Haus der Ökumene entsteht. Diese Räume eignen sich gleichermaßen für die Belange des Umweltschutzes, für Bildungsveranstaltungen im Zusammenhang mit der als Lehrpfad auszuweisenden Streuobstwiese und dem angelegten Schulgarten. Zusätzlich eignen sich die zur Verfügung stehenden Flächen im besonderen für eine Umweltstation des Landkreises Ostallgäu.

Bei Bedarf wird dem Kindergarten ein Schulkindergarten mit direkter Fußwegverbindung zur Grund- und Hauptschule mit ihren sportlichen Anlagen, insbesondere der Sporthalle, des Schwimmbades und des Sportgeländes in der Kaufbeurer Straße angegliedert. Den Belangen erwerbstätiger Eltern und alleinerziehender Mütter/Väter kann durch Einrichtung eines Ganztageskindertages Rechnung getragen werden.

Die Gemeindebücherei mit ihren entsprechenden Aktivitäten wird durch Verlagerung in das Plangebiet aufgewertet.

Aufgrund eines bestehenden Bedarfes und steigender Nachfrage benötigt der Markt Obergünzburg Räumlichkeiten, um diese seiner Vielzahl von Vereinen zur Verfügung zu stellen.

Nachgefragt wird im Markt Obergünzburg ebenso die Einrichtung eines Jugendtreffs wie auch eines Altentreffs. Für die Verwirklichung der Planungsziele werden die entsprechenden notwendigen Parkplätze im Planungsgebiet ausgewiesen. Das gesamte Gebiet stellt sich als ein Zentrum der kurzen Wege zwischen den einzelnen Einrichtungen dar. Die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf ist die einzige Möglichkeit im Zentrum von Obergünzburg solche Einrichtungen zu schaffen. Eine Fläche mit diesen Möglichkeiten und der zentralen Lage steht im gesamten Markt Obergünzburg nicht zur Verfügung. Es ergeben sich durch gemeinsame Nutzungen, Austausch von Veranstaltungen oder deren gemeinsame Durchführung Synergieeffekte, so daß ein Zentrum für die vielfältigsten Interessen und sich gegenseitig ergänzender Angebote geschaffen wird.

Mit den Festsetzungen werden auch den Zielrichtungen des Regionalplanes A5 2.10 in vollem Umfang Rechnung getragen. Der Markt Obergünzburg schafft damit nicht nur die Errichtung zentraler Einrichtungen, sondern die Ergänzung und den Ausbau bereits vorhandener Einrichtungen. So kann die vorhandene Gemeindebücherei in ihrer jetzigen Unterbringung die bedarfsgerechte Versorgung des Nahbereiches nicht ordnungsgemäß erfüllen. Frei werdende Räumlichkeiten im Plangebiet sind geradezu prädestiniert für den Ausbau der Bücherei zur Versorgung nicht nur des Nahbereiches, sondern auch des gesamten Günztales.

## **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die Ausweisung des Kultur- Pfarr-, Bildungs- und Umweltzentrums steht in Übereinstimmung zu den Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu für den Markt Obergünzburg.

## **3. Lage und Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke des Zentrums, sowie die Straßen mit Sichtdreiecken und Gehwege. Auf der Fl.Nr. 379/3 ist die Streuobstwiese bereits vorhanden, desgl. der Schulgarten.

Das Bebauungsplangebiet hat durch die Zentralität einen sehr großen Vorteil, und ist somit in den Markt eingebunden. Es gibt nur kurze Wege, vom Zentrum des Marktes, desgl. erfolgt eine Fuß- und Radweganbindung zu den Baugebieten Enzian- und Aurikelweg und Edelweißstraße, sowie Oberer Markt, Eichenweg und Schule.

### **Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt im Durchschnitt:**

Sitz der Verwaltung Obergünzburg	270 m
Bushaltestelle Rösslewiese	400 m
Grund- und Hauptschule mit Turnhalle, Nikolausberg	600 m
Realschule mit Turnhalle, Nicolausberg	680 m
Jahnturnhalle Rösslewiese	400 m

Sportgelände	700 m
Versorgungsläden	200 - 400 m
Prakt. Ärzte	180 - 500 m
Krankenhaus	800 m

### **3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse**

Die Fläche im Bereich der Streuobstwiese steigt von Westen nach Osten stark an. Die ausgewiesenen Parkplatzflächen haben einen geringen Anstieg von West nach Ost. Die Spielfläche des Kindergartens und die Fläche der Fl.Nr. 362/2 vormals Klostergarten sind eben.

### **3.3 Gebäudebestand**

Die im Geltungsbereich bestehenden Gebäude erfüllen die geplante Nutzung des Gebietes, für das Pfarrzentrum sind Flächen zum Anbau an das bestehende ehemalige Klostergebäude ausgewiesen.

### **4. Planung**

Es werden Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, sowie eine Grünfläche die der zu entstehenden Nutzung dienlich ist, die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf entspricht bereits den jetzigen Nutzungsansätzen.

Eine geringe Fläche wird als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit entsprechenden Einschränkungen - siehe Satzung - ausgewiesen. Die Ausweisung des „Mischgebietes“ entspricht der jetzigen und zukünftigen Nutzung.

### **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die geplanten Einrichtungen werden dem bestehenden Gelände angepaßt.

## **6. Umweltschutz und Umweltgestaltung**

### **6.1 Grünordnung**

Die Streuobstwiese ist bereits angelegt und wird noch ergänzt und erweitert. Weitere Grünordnungsmaßnahmen bzw. Einrichtungen werden sich im Zuge der Einrichtung des Umweltzentrums entwickeln.

### **6.2 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über Alter Markt und Klosterweg bzw. Kapellenweg.

### **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Straßen**

Das Gebiet ist bereits über die bestehenden Straßen Alter Markt und Klosterweg mit einem Wendehammer im Zwischenhof erschlossen. Die Ausfahrt erfolgt über die Einbahnstraße Kapellenweg zum Oberen Markt (Staatsstraße 2012).

Der Fußweg über die Streuobstwiese zum Eichenweg und der Elisabethenkirche ist bereits Bestand. Die Fußwege zu den Gebieten Enzian- und Aurikelweg, sowie zur Sintstraße und Oberer Markt müssen noch ausgebaut werden.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

### **7.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden Kanäle zur gemeindlichen Kläranlage.

### **7.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech- Elektrizitätswerke Augsburg, für Neubauten sind Kabelanschlüsse zweckmäßig. Die bestehenden Gebäude erscheinen auch geeignet im Zuge der Einrichtung des Umweltzentrums Photovoltaikzellen und Solarenergienutzung zu errichten, und entsprechend zu nutzen.

### 7.5 Erschließungsträger

Der Markt Obergünzburg ist mit Ausnahme der Stromversorgung und der erforderlichen Leitungen der Telekom AG für die Erschließung bzw. Resterschließung zuständig.

Obergünzburg, den **02. SEP. 1999**.....



.....  
Herbert Schmid 1. Bürgermeister