

Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Kaufbeurer Straße, Staatsstraße 2055/östlich der Straße nach Burg - OAL 11, 1. Änderung"

Erläuterungsbericht

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf
Tel.: 0 83 42 / 9 11 – 3 81
Fax: 0 83 42 / 9 11 – 5 54

Anlagen:

- 1 Flächennutzungsplanausschnitt der bisher gültigen Fassung
 - 2 Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, vom 15.02.1999
 - 3 Protokoll der Abwägung mit Feststellungsbeschluß vom 16.03.1999
-

Der Markt Obergünzburg hat in öffentlicher Sitzung am 07.10.1997 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des oben angegebenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Bereich entlang der Kaufbeurer Straße ist im gültigen Flächennutzungsplan bislang als Gewerbefläche dargestellt, siehe Anlage 1.

Als 1992 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des oben angegebenen Bebauungsplanes durchgeführt wurde, stand neben dem Wohnbaugebiet im oberen Bereich des Geländes östlich der Straße nach Burg insbesondere die Suche nach einem geeigneten Gewerbegebiet im Vordergrund. Zu dieser Zeit gab es keine Möglichkeiten, die im Süden von Obergünzburg in Richtung Günzach vorgesehenen Gewerbeflächen zu realisieren. Dies hat sich inzwischen geändert. Dieser Umstand gab dem Markt Veranlassung, den Bereich an der Kaufbeurer Straße neu zu überdenken, weil eine größere Teilfläche zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zur Verfügung gestellt werden kann.

Mit der Änderung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Wohngebiet war auch das Erschließungssystem zu ändern. Der westliche kleinere Teil bleibt gewerbliche Baufläche. Dessen Erschließung ist allerdings nun von der Burger Straße aus vorgesehen mit einer Stichstraße, die nur noch mit einem Fußweg eine Anbindung in das östlich geplante Wohn-/Mischgebiet erhält. Die größere östliche Teilfläche entlang der Kaufbeurer Straße behält ihre Anbindung an gleicher Stelle, ca. 275 m östlich der Einmündung Burger Straße in die Staatsstraße 2055. Die erste Bauzeile entlang der Kaufbeurer Straße wird als Mischbaufläche dargestellt. Der Bereich westlich der

vorgenannten Einmündung erfährt im Bebauungsplan einen zur Staatsstraße 2055 vorgelagerten "Gewerbehof" als geschlossene Bauzeile. Dieser Gewerbehof übernimmt hier gleichzeitig die lärmschutztechnische Abschirmung der dahinter liegenden Ruheräume gegenüber dem Lärm aus den Sportanlagen und dem Verkehr auf der Kaufbeurer Straße.

Der Bereich östlich der vorgenannten Einmündung entlang der Kaufbeurer Straße ist mit einem 2,50 m hohen Erdwall für die Abschirmung im Erdgeschoß und Gartenbereich der Hauszeile gedacht. Im 1. Obergeschoß sind hier die Ruheräume zu orientieren oder aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Näheres wird im Bebauungsplan geregelt.

Der Lärmschutzwall wird von der Staatsstraße 2055 so weit abgerückt, daß zwischen Wall und Straße ein Geh- und Radweg sowie ein das Oberflächenwasser ableitender offener Graben eingerichtet werden kann. Das Wohngebiet soll wie in der Planzeichnung dargestellt mit einer Ringstraße erschlossen werden. Zum bestehenden Baugebiet östlich der Burger Straße sind zwei Fußwege vorgesehen. Die Hangleite bleibt von jeglicher Bebauung verschont. Der mittlere Teil wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zwischen der gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche wird eine das Gebiet gliedernde Grünzone angeordnet. Die dort noch dargestellt Elektro-Freileitung soll im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes abgebaut werden.

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt eine Fläche von 8,9 ha.

Verfahrensablauf:

- Aufstellungsbeschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes 07.10.1997
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 14.01.1999
- Billigungsbeschluß zur Auslegung des Flächennutzungsplanes 03.11.1998
- Vorgezogene Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB 27.01.1999
- Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 05.02.1999 bis 08.03.1999
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.02.1999
- Abwägung mit Feststellungsbeschluß 16.03.1999

Obergünzburg, 16.03.1999
MARKT OBERGÜNZBURG



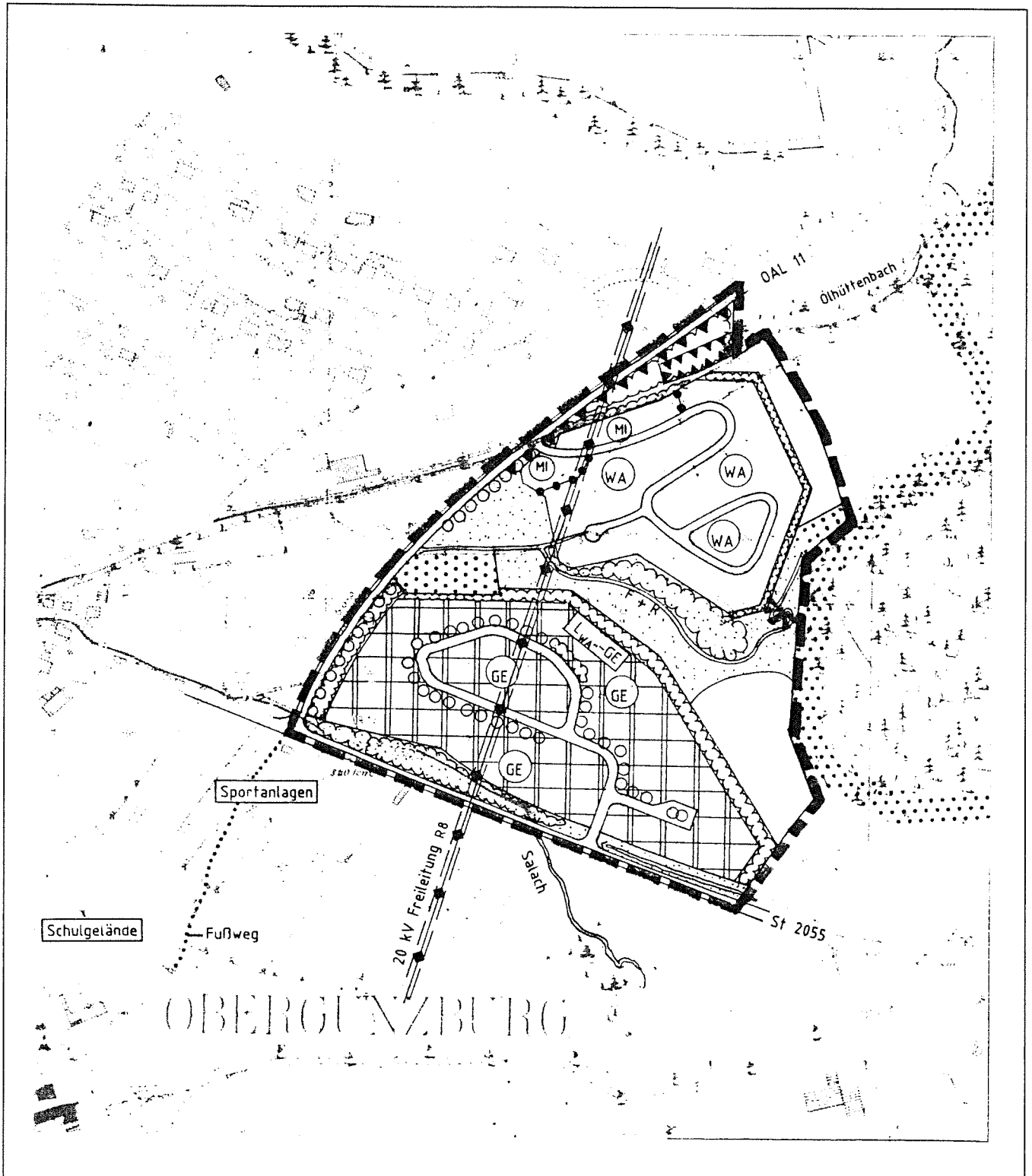
Schmid
1. Bürgermeister

Marktoberdorf, 16.03.1999
Kreisplanungsstelle des
LANDKREISES OSTALLGÄU
I. A.



Abt
Leiter der Kreisplanungsstelle

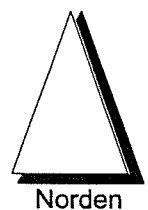
Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich
des Bebauungsplanes "Kaufbeurer Straße, Staatsstraße 2055 / östlich
der Straße nach Burg - OAL 11, 1. Änderung"



Flächennutzungsplanausschnitt der bisher gültigen Fassung

M 1: 5000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



LANDKREIS OSTALLGÄU
-Kommunale Abfallwirtschaft-
Az.: 22-636-1/6

Marktobersdorf, 15.02.1999

Sachgebiet 71

- im Hause -

Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Kaufbeurer Straße – Staatsstraße 2055/östlich der Straße nach Burg – OAL 11“ des Marktes Obergünzburg;
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zur Änderung des obengenannten Flächennutzungsplanes wird für den Aufgabenbereich der kommunalen Abfallwirtschaft im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB auf folgendes hingewiesen:

Die am 01.06.1993 in Kraft getretene Technische Anleitung zur Vermeidung, Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA-Siedlungsabfall) sowie das am 07.10.1996 in Kraft getretene Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sollen über bundeseinheitliche Regelungen die Anforderungen an die Entsorgung von Siedlungsabfällen sicherstellen, damit das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Hierzu dient u. a. die Aufstellung eines zukunftsorientierten, integrierten Abfallwirtschaftskonzeptes mit dem Nachweis des Vorranges der Vermeidung und Verwertung vor der umweltverträglichen Entsorgung.

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz normiert die Grundverpflichtung zur Getrennthaltung, wonach

Abfälle zur stofflichen Verwertung,
Abfälle zur energetischen Verwertung aus Gewerbebetrieben und
Abfälle zur Beseitigung

schon an der Anfallstelle getrennt zu halten sind, insbesondere in jeweils eigenen Behältern.

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.

Die Abfälle zur Beseitigung sind dem Landkreis Ostallgäu zur ordnungsgemäßen Entsorgung andienungspflichtig. Abfälle zur Verwertung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten sind nicht überlassungspflichtig.

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14täglichem, alternierendem Abfuhrhythmus erfaßt. Die nach Aussortierung der Abfälle zur Verwertung verbleibenden Abfälle zur Beseitigung werden auf den dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht.

Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wird, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hier ist im Eingabeplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen.

Sämtliche Abfälle zur Verwertung, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen sind getrennt zu erfassen und vom Erzeuger oder Besitzer selbst einer ordnungsgemäßen und schadlosen Wiederverwertung zuzuführen.

Im Markt Obergünzburg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Damit eine geordnete Abfallentsorgung gewährleistet werden kann, sind bei der weiteren Planung folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke uneingeschränkt angefahren werden können. Soweit einzelne Grundstücke nicht angefahren werden können, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
2. In beengten und verkehrsberuhigten Bereichen ist durch eine geeignete Beschilderung sicherzustellen, daß die Abfallentsorgung nicht durch abgestellte Fahrzeuge u. ä. behindert oder verzögert wird.
3. Die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere Gehsteige, sollen in der Weise gestaltet werden, daß eine Verkehrsgefährdung durch bereitgestellte Abfallbehältnisse nach Möglichkeit wirksam verhindert wird.
4. Nachdem bei der Hausmüllfassung neuerdings 3-Achs-Fahrzeuge eingesetzt werden, sind die erforderlichen Wendekreise mit einem Durchmesser von **21 Meter** vorzusehen.

I.A.



Rosenthal, VAR

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die
öffentliche Sitzung des
Marktgemeinderates
vom
Dienstag, den 16. März 1999

1.1 Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Bebauungsplan Kaufbeurer Straße

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Feststellungsbeschuß für Flächennutzungsplanänderung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Bürgermeister Herrn Gerhard Abt von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu. Herr Abt trägt vor, daß mit Schreiben vom 12.02.99 folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden:

Regionaler Planungsverband vom 17.02.1999

Keine Äußerung

Landratsamt Ostallgäu

Tiefbauverwaltung vom 09.02.1999

- Der Hinweis, wonach der parallel zur Kreisstraße OAL 11 dargestellte Fuß- und Radweg so anzuordnen ist, daß ein Grünstreifen von mindestens 3 m zwischen Straße und Radweg entsteht und die Höhenlage in Bezug auf die Sicherstellung der Straßenentwässerung mit der Tiefbauverwaltung abzusprechen ist, dient der Kenntnisnahme und wird beachtet. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.
- Der Marktrat nimmt zur Kenntnis, daß für die Ein- und Ausfahrt des Gewerbegebietes zur OAL 11 keine Linksabbiegespur einzurichten ist. Der Ausbauplan wird mit der Tiefbauverwaltung abgestimmt.
- Auf die Notwendigkeit der Anfahrt- und Haltesichtweiten im Einmündungsbereich wird im Erläuterungsbericht hingewiesen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Untere Naturschutzbehörde vom 15.03.1999

Herr Abt trägt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vor. Darin wird auf die Stellungnahme vom 22.05.1992 verwiesen. Der Markt Obergünzburg nimmt diese Anmerkung zur Kenntnis. Der Markt Obergünzburg verweist jedoch nachdrücklich darauf, daß es sich um eine Änderung des Flächennutzungsplanes handelt und für diesen Bereich ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, bei dem seiner Zeit alle vorgetragenen Argumente ausführlich abgewogen worden waren. Es handelt sich lediglich um eine Gebietsveränderung von Gewerbe- in Wohnbauflächen. Der Marktrat ist der Meinung, daß die naturhaushaltlichen Belange sich gegenüber dem Gewerbegebiet eher verbessert haben, da der Valleroybach geöffnet und die Hangzone nach wie vor erhalten wird. Die Stabilität des Hanges wird durch ein Bodengutachten nachgewiesen.

Beschluß

Die Einwände der Unteren Naturschutzbehörde werden aufgrund der o.g. Stellungnahme zurückgewiesen.

Untere Immissionsschutzbehörde vom 02.03.1999

Der Hinweis auf Schallschutzmaßnahmen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wird in die Planzeichnung übernommen (Zackenlinie entlang des östlichen Randes der Gewerbefläche). Im Erläuterungsbericht erfolgt ein Hinweis.

Kommunale Abfallwirtschaft vom 15.02.1999

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Die Ausführungen werden dem Erläuterungsbericht angefügt.

Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 05.03.1999

Die Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung dienen der Kenntnisnahme und Beachtung:

- (a) Der Anschluß der Diskothek Johanniskeller an die Kläranlage sollte vorangetrieben werden (überlanger Hausanschluß)
- (b) Bei der Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben bzw. Betrieben mit gefährlichen Stoffen soll im Einzelfall gesondert überprüft werden, es wird auf Art. 41 c BayWG und die Abwasserverordnung vom 08.02.1999 hingewiesen.
- (c) Bezüglich des Oberflächenwassers wird hingewiesen, daß es breitflächig zur Versickerung gebracht werden soll, das Mischsystem ist dabei zu entlasten, der Anteil der versiegelten Flächen soll im Baugebiet minimiert werden.

Nichtstaatliche Wasserwirtschaft:

Im Bebauungsplanverfahren ist der Nachweis zu erbringen, daß der Salabach und der Valleroybach das seltene Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) schadlos abführen kann. Für die Freilegung und Umgestaltung des Valleroybaches ist ein Plangenehmigungsverfahren (Art. 31 WHG) durchzuführen.

Erdgas Schwaben, Kempten vom 04.03.1999

Der Markt nimmt zur Kenntnis, daß die Erdgas Schwaben beabsichtigt, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

LEW Memmingen

Es erfolgte ein telefonischer Hinweis, daß eine Stellungnahme erst zum Bebauungsplan veranlaßt ist.

Forstamt Kaufbeuren vom 22.02.1999

Die Art der Bestockung auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 520/6 wird im Erläuterungsbericht ebenso nachgetragen wie die angesprochene Problematik des Baumfallbereiches. Einzelheiten hierzu werden allerdings erst im Bebauungsplanverfahren geregelt, zumal dieser Bereich gegenüber dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 prinzipiell nicht geändert wurde. Die Baugrenze lag hier noch näher an dem Waldrand situiert.

Amt für Landwirtschaft Kaufbeuren vom 18.02.1999

Keine Äußerung

Landesamt für Denkmalpflege Thierhaupten vom 04.03.1999

Keine Veranlassung

Deutsche Telekom vom 19.02.1999

Keine Veranlassung

IHK Augsburg vom 04.03.1999

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Im Erläuterungsbericht wurden die Gründe für die Reduzierung des Gewerbegebietes dargelegt. Ersatz kann der Markt an anderer Stelle bereitstellen. Die Beschränkung der gewerblichen Bauflächen in Richtung geplanter Wohnbebauung hinsichtlich der Geräuschabstrahlung wird im einzelnen im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Handwerkskammer Schwaben vom 23.02.1999

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Kammer macht darauf aufmerksam, daß Handwerksbetriebe durch Gemengelagen nicht gefährdet werden sollen.

Kreisbrandrat vom 24.02.1999

Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen. Im Erläuterungsbericht wird ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz aufgenommen.

Bezirksfinanzdirektion vom 22.02.1999

Keine Veranlassung.

Vermessungsamt Kempten vom 22.02.1999

Der Hinweis auf die zum Gewerbegebiet bereits festgesetzten und vermarkten Grenzen dient der Kenntnisnahme und Beachtung.

Straßenbauamt Kempten

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 08.03.1999 nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis. Hiernach ist auf der St. 2055 eine Linksabbiegespur einzurichten. Es erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht und auf der Planzeichnung. Nähere Einzelheiten werden im Bebauungsplan geregelt.

Beschluß

Der Marktrat beschließt einstimmig die Abwägung der o.g. Träger öffentlicher Belange.

Nachbargemeinden

Von den beteiligten Nachbargemeinden hat lediglich die Gemeinde Aitrang mitgeteilt, daß keine Einwände bestehen. Insofern ist hier eine Abwägung nicht erforderlich.

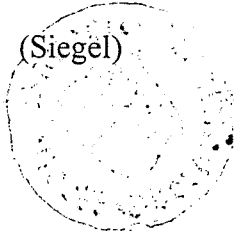
Betroffene Bürger

Es liegen keine Anregungen von betroffenen Bürgern vor. Insofern erfolgt hierzu keine Abwägung.

Beschluß

Der Marktrat Obergünzburg stellt einstimmig die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes !1. Änderung Kaufbeurer Straße – St. 2055 und östlich der Burger Straße – OAL 11“ i.d.F. vom 16.03.1999 mit dem Erläuterungsbericht i.d.F. vom 16.03.1999 fest.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:



Obergünzburg, den 19.04.1999

Auby - Ktner