

Markt Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes
„Willofs östlich Falkenweg“

VORENTWURF

in der Fassung vom 06.06.2017

Inhalt:

Planzeichnung M 1 : 5000 mit Verfahrensvermerken
Begründung
gemeinsamer Umweltbericht

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

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Obergünzburg hat am 06.06.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Willofs östlich Falkenweg“ gefasst. Anlass war die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den sich das vorbereitete Dorfgebiet geringfügig über die bereits dargestellte Entwicklungsfläche des Dorfgebietes ausdehnt. Parallel zum Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan hiermit vollzogen.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Ausgang der Ortslage Willofs, östlich des Falkenwegs an der Ebersbacher Straße. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. 342 und 342/3, Gemarkung Willofs. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,2 ha auf.

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. In diesem wird das Plangebiet bereits großteils als Mischbaufläche (WM III) dargestellt, siehe untenstehende Abbildung. Es soll weiterhin eine Mischbaufläche dargestellt werden. Gleichzeitig wird für den Bereich die Lage der Ebersbacher Straße in der Darstellung korrigiert.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird im Parellelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

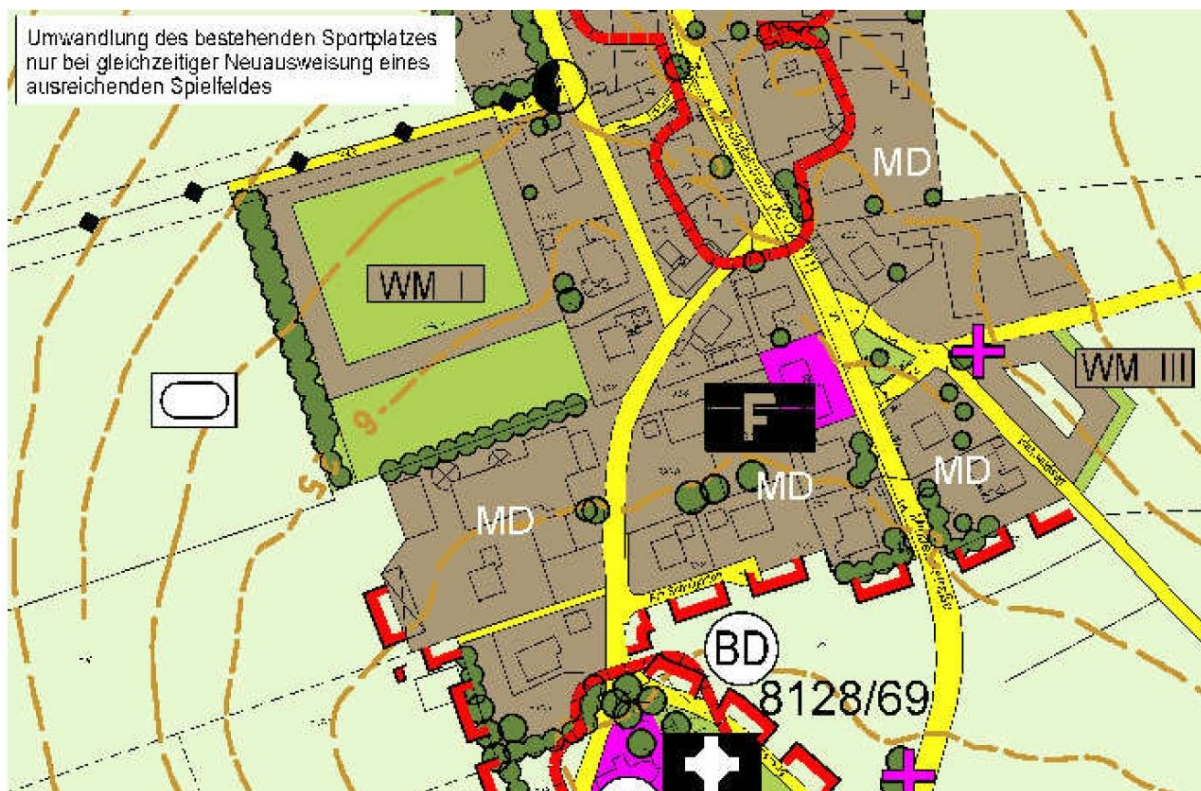


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes, S. 101 der Begründung, unmaßstäblich

**Begründung zur 6. FNP-Änderung
für den Bereich des Bebauungsplanes „Willofs östlich Falkenberg“**

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.

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 Markt Obergünzburg ist Willofs in eine Verwaltungsgemeinschaft eingegliedert.

Die Lage ist mittig zwischen Obergünzburg im Süden und Ronsberg im Norden. 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)

Die Gemeinde beabsichtigt an der gegebenen Stelle in direkter Anbindung und auf Grund akuten Bedarfs die vorhandene Flächendarstellung geringfügig zu erweitern. Die dörfliche Struktur wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

**Begründung zur 6. FNP-Änderung
für den Bereich des Bebauungsplanes „Willofs östlich Falkenberg“**

3.3. Denkmalschutz

Die Pfarrkirche St. Johannes der Täufer D-7-77-154-49 liegt südwestlich abseits des Plangebietes. Die wichtigen Sichtachsen aus südlichen Richtungen werden nicht beeinflusst. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG zu verfahren.

3.4. Gebietsgrundlagen

Die Ortslage Willofs ist geprägt von zur Mindeltalstraße giebelständigen Gebäuden. Das Plangebiet ist weitgehend eben auf einer Höhe von 835 m üNN im Bereich einer rißzeitlichen Altmoräne (schluffige Kiese und Sande) mit guten Böden mittlerer Zustands- und Wässerungsstufe. Da die Großviehwirtschaft des Landwirts auf der Nordseite inzwischen ausgelagert wurde spricht immissionsrechtlich nichts mehr gegen die Entwicklung dieser Mischbaufläche.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Der Umgriff des Plangebietes ist aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich. Der gegenüber der bisherigen Darstellung leicht vorgeschobene Siedlungsbereich folgt im Wesentlichen der vorangegangenen Argumentation. Dieser Vorschub auf einem für Bauvorhaben gut geeigneten Bereich beeinträchtigt nicht die abrundende Funktion dieser Fläche und reagiert auf den vorliegenden Bedarf der örtlichen Bevölkerung.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung wird somit östlich und südöstlich die Mischbaufläche um ca. 0,12 ha erweitert und mit 0,035 ha Ortsrand als Ausgleichsflächen dargestellt. Die Korrektur der Straßendarstellung beläuft sich auf ca. 0,036 ha. Die Restfläche des Geltungsbereiches von 0,213 ha wird aus der Siedlungsflächendarstellung herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft deklariert.

4.2. Auswahl der Bauflächen und Alternativen

Biotope oder sonstige kartierte Schutzflächen sind im Bereich nicht vorhanden. Im Umweltbericht wird dargelegt, dass die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht für die Unterbringung von Dorfgebietsnutzungen geeignet sind und die Mischbauflächen im Bereich von Willofs entweder (WM I) nicht zur Verfügung stehen, oder (WM II) für die Entwicklung in der vorliegenden Dimension nicht verwendet werden sollen.

5. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss 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. Der Umweltbericht wird für den Bebauungsplan und die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung gemeinsam verfasst. Er liegt dem Bebauungsplan bei.

6. Grünordnung und Ausgleich

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. 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. Eine zum derzeitigen Planungsstand denkbare Lage von Ausgleichsfläche ist im Vorentwurf eingearbeitet.

6.1. Voraussichtliche Auswirkungen

Die maßvolle Erweiterung der Bebauung entspricht den bereits vorhandenen Entwicklungsplänen im Flächennutzungsplan. Auf Grund der geringen Größe werden keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung erwartet. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung kann hier an Stelle der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grasfläche positiv zum Einbinden des derzeitigen Ortsrandes ins Landschaftsbild beitragen.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

**Begründung zur 6. FNP-Änderung
für den Bereich des Bebauungsplanes „Willofs östlich Falkenberg“**

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: Die Deutsche Telekom AG ist an Verfahren zu beteiligen.

Sollten 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
 Fax: +49 391 580213737
 Telefon: +49 251 788777701

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: Keine Erkenntnisse

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 des Marktes Obergünzburg.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, ___.___.2017 _____ Thomas Haag, Stadtplaner	Markt Obergünzburg, _____ Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister
---	---