

Markt Obergünzburg  
Landkreis Ostallgäu

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes  
„Ebersbach südlich Rottachstraße“

Entwurf  
in der Fassung vom 09.01.2018

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: <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Grundstücke mit den Fl. Nr. 10, 10/1 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 34, Gemarkung Ebersbach. Die Flächen liegen westlich des Ortskernes und südlich der Rottachstraße am Ortsrand von Ebersbach. Der Änderungsbereich erfasst eine Fläche von 0,36 ha.

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Bauleitplanung des Bebauungsplanes „Ebersbach südlich Rottachstraße“. An der gegebenen Stelle sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die bestehende Mischbaufläche am westlichen Ortsrand in einem beschränkten Bereich abschließend und landschaftsverträglich um eine Bauzeile erweitert werden kann. Die Mischbaufläche ersetzt die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Ein weiterer Vorschub der Bebauung soll künftig nicht stattfinden.

### 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. Im Textteil wird beschrieben, dass der gewachsene Ortsrand im Westen von Ebersbach (gegenständliches Gebiet) soll aus landschaftspflegerischen Gründen und zum Erhalt von Hofnahen Landwirtschaftsflächen beibehalten werden. „Dort wo die dargestellten Grenzen der baulichen Entwicklung noch Raum lassen, ist bei der Bebauung eine Ortsrandeingrünung einzuplanen.“ (FNP 2011, S. 129)

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind Minimierungsmaßnahmen empfohlen: Gehölz- und Strauchpflanzgebote zur Einbindung in die Landschaft, Vermeidung von Schnitthecken am Ortsrand, Begrenzung der Gebäudehöhen, Festsetzung der Hauptfirstrichtung, Höhenausgleich mit natürlichen Geländeverzügen.

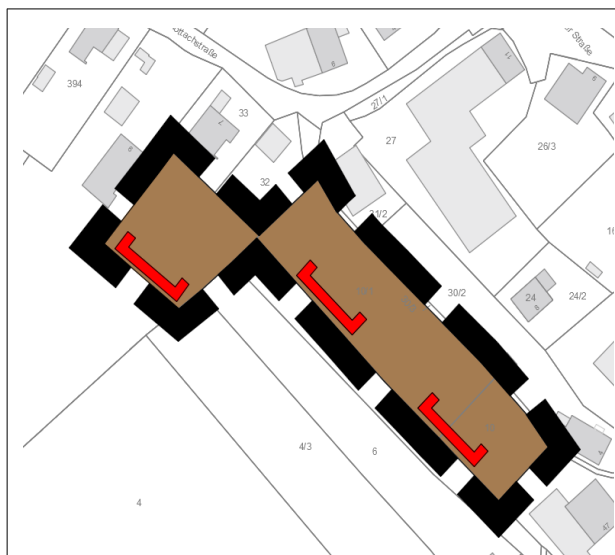


Abbildung 1: Ausschnitt der 6. Änderung

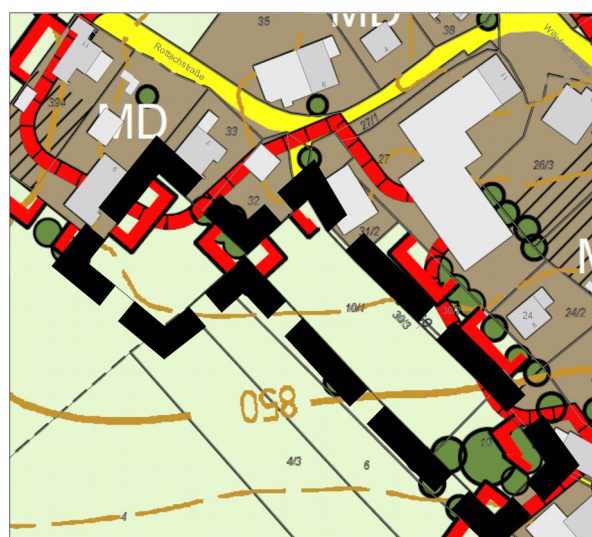


Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen FNP von 2011

#### 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 Bereich 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)

### 3.3. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich tangiert gemäß gültigem Flächennutzungsplan das Bodendenkmal D-7-8128-0070 „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort von Ebersbach“. Dieses Bodendenkmal ist nicht mehr in der Denkmalliste des Marktes Obergünzburg vorhanden (Stand 09.11.2016) und auch in den Kartierungen nicht ersichtlich. Wegen dieser Streichung wurde Darstellung in der 6. Änderung nicht weitergeführt.

Das Bodendenkmal der Pfarrkirche St. Ulrich ist das einzige kartierte in näherer Umgebung. Es liegt ca. 120m östlich in der Ortsmitte.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. 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.“*

#### 4. Gebietsgrundlagen

Die Ortslage Ebersbach ist geprägt von zu den Straßen giebelständigen Gebäuden.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 848 m üNN. Nach Westen und Süden steigt das Gelände an. Im Untergrund sind rißzeitliche Endmoränenschotter zu erwarten, teils mit Vorstoßschotter. Kiese, mit sandig bis tonig-schluffiger Matrix und auch Konglomerat stehen an.

#### 5. Planungskonzeption

##### 5.1. Städtebauliches Konzept

Der Umgriff des Plangebietes ist aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich. Die Mischbaufläche soll an dieser Stelle abschließend erweitert werden, um einer letzten Bauzeile Platz zu bieten und das verbliebene Entwicklungspotential an dieser Stelle auszuschöpfen.

##### 5.2. Auswahl der Bauflächen und Alternativen

Biotope oder sonstige kartierte Schutzflächen sind im Bereich nicht vorhanden. Die gegenständliche Ausweisung von neuen Bauflächen findet in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamts Ostallgäu statt. Die Darstellung der Flächen für Wohn- bzw. Mischbau beschränkt sich auf die noch unbebauten Flächen, südlich und östlich der Werdensteinstraße (EW II und EM I) im Osten der Ortslage. Die übrigen Entwicklungsflächen der Flächennutzungsplandarstellung von Ebersbach sind bereits bebaut.

##### 5.3. 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. Der Umweltbericht wird für die parallel aufgestellten Bauleitpläne gemeinsam verfasst und liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

##### 5.4. 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.

##### 5.5. 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

Telekommunikation:

Die Deutsche Telekom, Kempten teilt zum Vorgang 2017440 mit Schreiben vom 20.06.2017 mit:

*„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.“

Stromversorgung:

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, teilt mit Schreiben vom 21.06.2017 mit:

**„Elektrifizierungskonzept**

Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen.

**Bestehende 1-kV Freileitung**

Der Geltungsbereich wird von einer 1-kV-Freileitung überspannt. Wir bitten um Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften:

1. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV 3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

2. Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

**Allgemeiner Hinweis**

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg

Günzacher Straße 11

87634 Obergünzburg

Tel. 08372/9214 -44

hierzu Kontakt aufzunehmen.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

Bodenschutz / Altlasten

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Ebersbach südlich Rottachstraße" 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.

6. Sonstiges

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren, __.__.2018	Markt Obergünzburg,
<hr/> Thomas Haag, Stadtplaner	<hr/> Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister