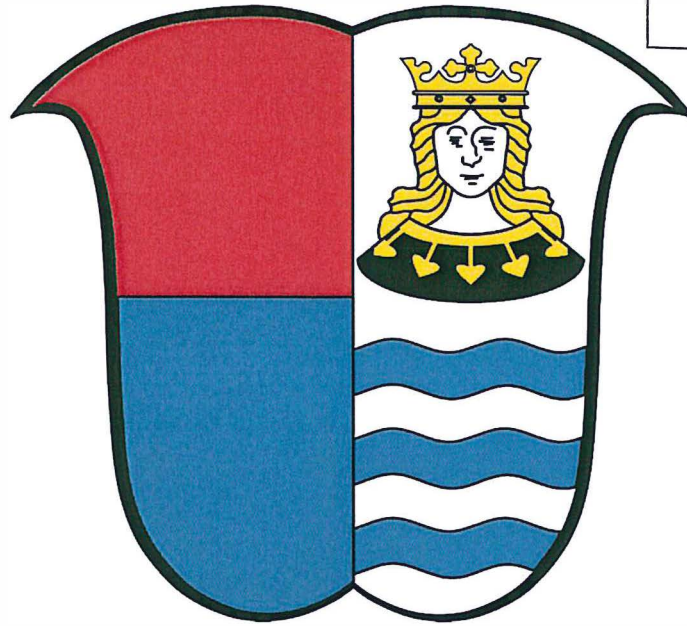


Markt Obergünzburg  
Landkreis Ostallgäu

Verwaltungsgemeinschaft  
Obergünzburg

- 9. Okt. 2018



Bebauungsplan  
„Obergünzburg Nord, 4. Änderung und Erweiterung“  
gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 03.07.2018

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes, M = 1 : 1.000
- Begründung

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

Satzung des Marktes Obergünzburg  
für den Bebauungsplan  
„Obergünzburg Nord, 4. Änderung und Erweiterung“  
mit integrierter Grünordnung, gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt südlich der östlichen Günz am Moosweg (Hausnummer 16) und umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. 937/18, 937 (TF), 937/9 (TF), 943/6 (TF, „Moosweg“), Gemarkung Obergünzburg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,18 ha auf. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 03.07.2018. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt. Die ursprüngliche Satzung des Bebauungsplanes „Obergünzburg Nord“ und deren Änderungen und Erweiterungen mit ihren Festsetzungen besteht im Übrigen weiter.

§3 Festsetzungen

- 3.1 Es gelten im Übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obergünzburg Nord“ und dessen Änderungen und Erweiterungen fort.
- 3.2 Für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung ersetzen die zeichnerischen Festsetzungen die bisherigen.

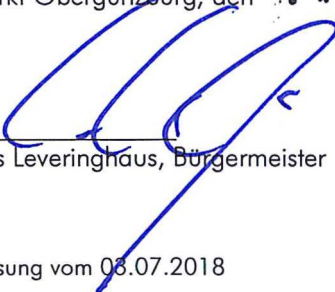
Durch die Planzeichnung wurden Änderungen vorgenommen:

- Die Baugrenze und die Hauptfirstrichtung wurde an das Bestandsgebäude angepasst
  - Nördlich wurde eine separate Fläche für Nebenanlagen (z.B. eine Großgarage) geschaffen
  - Die Baufläche der Garage wurde angepasst, die 2. Baufläche für eine Garage ist in der nördlichen Umgrenzung für Nebenanlagen aufgegangen
  - Die Fläche mit Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde vergrößert.
  - Die Grünfläche und einige Baumstandorte wurden versetzt
- 3.3 Die Fläche mit Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen der Garage (Linie 15.3 PlanZV) und der östlichen Günz darf nicht aufgefüllt werden.

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Obergünzburg Nord, 4. Änderung und Erweiterung“ bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.07.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg, den **11. Sep. 2018**

  
Lars Leveringhaus, Bürgermeister



## Begründung

### 1. Veranlassung und Änderungen

Die zunächst für den gegenständlichen Bereich in der Erweiterung von 1974 angedachte, zweigeschossige Reihenhausbebauung wurde mit der 2. Änderung (1988) abgeändert. Im bislang für das Grundstück rechtsverbindlichen Plan waren zwei Einzelhäuser oder Doppelhaushälften mit jeweils einer zugehörigen Garage vorgesehen. Die Zweigeschossigkeit wurde bei dieser Änderung beibehalten. Auch änderte sich die GRZ / GFZ von 0,3 / 0,6 (0,3 / 0,55 für das östliche Grundstück) nicht. Bei der Änderung sind Ost-West ausgerichtete Satteldächer festgesetzt worden, ebenso wie Stellplatzflächen. Eine Eingrünung nach Osten rundete hier die Bebauung zur bislang freien Landschaft ab.

Die gegenständliche Planung greift diese Planungsgedanken auf und passt diese den aktuellen Gegebenheiten an. Das entstandene Einzelhaus mit Garage erhält eine neue zeichnerische Umfassung zur Regelung der überbaubaren Flächen, die sich am Bestand orientiert und die Versiegelung auf das nötige Maß beschränkt. GRZ und GFZ wurden mit 0,3 und 0,6 übernommen, ebenso die verbindlichen Satteldächer auf Garagen und Hauptgebäuden. In der nördlichen Fläche für Nebenanlagen planerisch die Möglichkeit geschaffen, eine stadelartige Farage (bis ca. 14 x 11 m Länge x Breite) zu errichten. Ein Mindestabstand von 5 m zur östlichen Günz ist vorgegeben. Hinsichtlich des Gebäudes auf der Fl. Nr. 937/1 erscheinen Standort und mögliche Baumasse ortsbildverträglich. Die nicht zu versiegelten Flächen (ca. 190 m<sup>2</sup>) wurden im Westen und Süden neu angeordnet und so an den Wegfall der bisherigen zwei Garagenstandorte angepasst. Der Grünstreifen entlang der Günz im Norden des Geltungsbereiches wurde als Fläche mit Pflanzbindung gemäß der Angaben der 2. Änderung unverändert übernommen. Die Gesamtzahl an Gehölzen der Grünordnung wurde beibehalten. Eine Verschlechterung oder erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter oder anderer umweltrechtlicher Belange ist nicht angezeigt.

Im Wesentlichen bleiben somit die Ziele des zugrundeliegenden Bebauungsplanes unberührt.

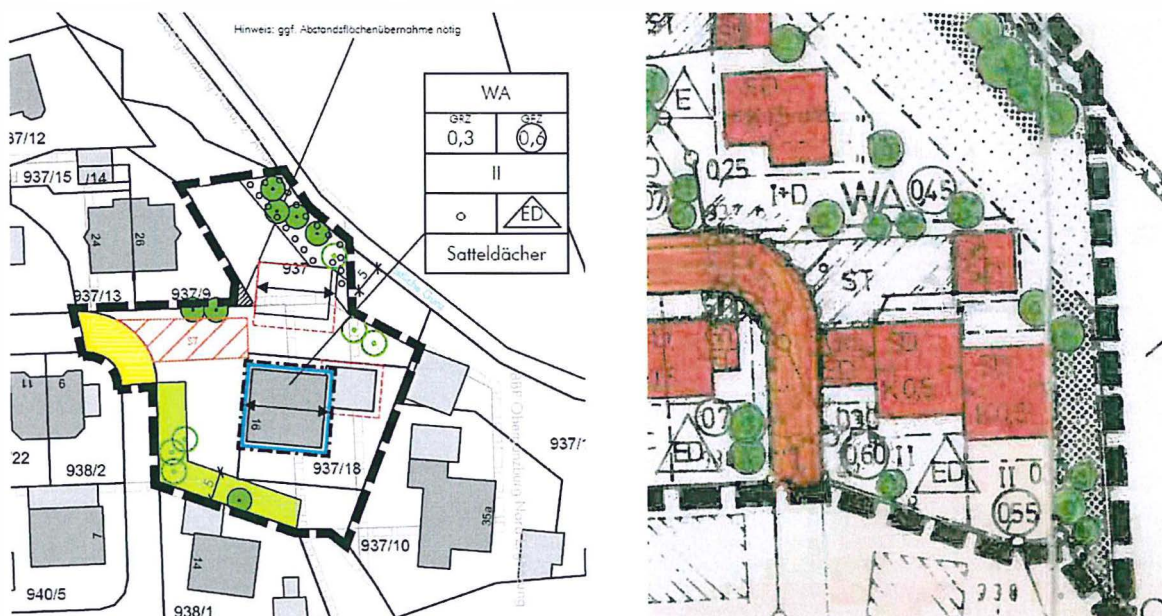


Abbildung 1: Vergleich der gegenständlichen 4. Änderung (links) und der gültigen 2. Änderung, unmaßstäblich

Das ABSP-Objekt 8128 B75.1 „Östliche Günz mit Begleitvegetation nördlich Obergünzburg“ wird von der Planung erfasst. Wie im Namen schon erkennbar handelt es sich hier um den Bereich nördlich von Obergünzburg. Entlang der Günz ist überregional ein breiter Streifen als bedeutsamer Bereich der Ziele Feuchtgebiete sowie ein enger gefasster Streifen der Schwerpunktgebiete gefasst. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfassen hier ein Naturdenkmal (Art. 9 BayNatSchG) und stellen eine Siedlungsgrenze dar. Das großflächige Naturdenkmal wird hier möglicherweise (Flächenunschärfe des FNP) randlich in der Größenordnung von 100 m<sup>2</sup> direkt betroffen. Der Bereich von 20 – 50 m beiderseits der Günz ist zwar naturschutzfachlich auch innerhalb der Ortsgrenzen baulich freizuhalten, jedoch sieht der Marktrat durch die geringe Ausweisung überbaubarer Flächen keine Beeinträchtigung des ansonsten großen Gebietes. Die grünordnerische Sicherung des Uferbereiches wird zu Gunsten der bachbegleitenden Gehölze weitergeführt und auch ein weiteres Aufschütten oder ein anderweitiger Eingriff in die Günz somit bereits auf der Bebauungsplanebene vermieden.



## 2. Bestehender Bebauungsplan mit Änderungen

Der bestehende Bebauungsplan „Obergünzburg Nord“ (vom 05.07.1973) mit Ergänzung vom 05.03.1974 und mit den folgenden Änderungen (2. Änderung vom 01.03.1988, 3. Änderung vom 14.07.1997) bleibt bis auf die vorliegenden Änderungen weiterhin gültig.

Die 3. Änderung umfasste textliche Änderungen zu Dachaufbauten und ist zusammen mit den Festsetzungen der 2. Änderung weiterhin zu beachten.

## 3. Hinweise / Anmerkungen zum Verfahren

Abstandsflächenrecht (Art. 6 BayBO): Bei den nördlich gelegenen Nebenanlagen ist es möglich, dass auf der Fl. Nr. 937/9 eine Abstandsflächenübernahme erforderlich werden kann. Dies ist bei der Eingabeplanung zu beachten.

Abwasserkanal: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft möglicherweise ein alter Abwasserkanal (gemäß Plan der Ergänzung 1974). Womöglich wurde dieser inzwischen verlegt, da hier kein Kanal mehr in den elektronischen Plänen des Marktes verzeichnet ist.

Eschentriebsterben: Es wird wegen dieser Pilzkrankung empfohlen auf die Pflanzung von gewöhnlichen Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu verzichten.

### Denkmalpflege:

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 BayDSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

*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 BayDSchG:

*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. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BfLD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.“*

### Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Obergünzburg Nord" 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.

### Wasserwirtschaft:

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit E-Mail vom 19.03.2018 folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Aufgrund der Ortsrandlage der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist anfallender Bodenaushub vor einer Entsorgung entsprechend zu untersuchen. Das Niederschlagwasser ist vorzugsweise unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke zu versickern; der Verbleib des erwähnten alten Abwasserkanals ist zu klären. Im Rahmen einer formlosen Anfrage bezüglich der Errichtung einer Garage im nördlichen Bereich des Grundstückes mit der Flur Nr. 937 der Gemarkung Obergünzburg hat das WWA Kempten mit Schreiben vom 08.09.2017 aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Das geplante Baufenster für diese Garage ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht der maßgebliche zu beurteilende Sachverhalt des vorliegenden Bebauungsplans. Insbesondere der nördliche Bereich des Plangebietes liegt nach unserer fachlichen Einschätzung innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz. Das Bauvorhaben (Garage) muss deshalb Hochwasser angepasst ausgeführt werden. Dazu ist die Oberkante des Bodens in der Garage in ausreichender Höhe über dem vorhandenen Gelände herzustellen.“*

Der durch das Bauvorhaben verursachte Retentionsraumverlust ist nach fachlicher Einschätzung von untergeordneter Bedeutung. Eine Abflussverschärfung ist nicht zu erwarten. Der mit 5 m geplante Abstand der Garage zur Östlichen Günz ist ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gelände zwischen der Garage und dem Ufer der Östlichen Günz nicht verändert, insbesondere nicht aufgefüllt werden darf. Die Fläche zwischen Garage und Ufer ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten (z. B. Pflanzung von standorttypischen Gehölzen).“

Der Markt hat hierauf reagiert, indem die Umgrenzung mit Pflanzbindung an die Garage herangezogen und bis zum östlichen Geltungsbereich erweitert wurde und den oben stehenden Hinweis hierher übernommen hat. Sicherstellend wurde in der Satzung das Verbot der Aufschüttung des Uferbereichs bis zur Garage aufgenommen.

#### Erschließung / Stromversorgung

Die LEW Verteilnetz GmbH Buchloe teilt mit E - Mail vom 07.03.2018 zum Verfahren mit:

#### „Bestehende Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf bestehende Kabelleitungen auf dem Grundstück im Bereich hin. Die Kabelleitungen sind im beigelegten Kabellageplan zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse.

#### 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 Bauleitplanung einverstanden.“

#### Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Markt Obergünzburg, 1. Sep. 2018

Thomas Haag,  
Stadtplaner

Lars Leveringhaus,  
Bürgermeister

