

Markt Obergünzburg
Landkreis Ostallgäu

8. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes
„Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“

Vorentwurf

in der Fassung vom 22.06.2021

Inhalt:

- Planzeichnung M 1 : 5000 mit Verfahrensvermerken
- 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

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Ebersbach liegt im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Obergünzburg. Der Geltungsbereich liegt ca. 4 km östlich des Marktes Obergünzburg und ca. 6 km westlich von Friesenried.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 133 und 1133, Gemarkung Ebersbach. Die Flächen liegen südwestlich des Ortskernes von Ebersbach und südlich der Hauptstraße / St 2055 am Ortsrand von Ebersbach. Der Änderungsbereich erfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

2. Anlass und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Ebersbach West, 3. Änderung und Erweiterung“. An der gegebenen Stelle sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Ortslage im Bereich abrundend erweitert werden kann. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft der beiden südlichen Flächen wird durch eine Wohnbaufläche ersetzt und die Einklammerung entfällt. Eine Ortsrandeingrünung wird in Bereichen vorgesehen, die zur Landschaft hin orientiert wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

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. Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen 7 mal geändert. Schwerpunkte werden vom Flächennutzungsplan für Ebersbach an den Gewässerstandorten (z.B. Mühlbach, Stillgewässer) gesetzt. Der Textteil der Flächennutzungsplanänderung führt die Begründung diese für die Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung des Süd-Ost-Ortsrandes und des westlichen Ortsrandes an. An dieser Stelle sollen ökologisch empfindliche oder landschaftsstrukturell ungeeignete Bereiche von Siedlungsflächenentwicklungen freigehalten werden. Als Ortsrandeingrünungen werden Streuobstwiesen empfohlen.



Abbildung 1: Vergleich 8. Änderung mit Geltungsbereich (links) und bestehender FNP von 2011 (rechts)

3.2 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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 2018) 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 (LEP 2018) folgende Ziele zu beachten:

Ziffer 2 Siedlungsstruktur

2.2.4 (Z) Vorrangprinzip: Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig entwickeln

Ziffer 3 Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): Innenentwicklung vorrangig nutzen

3.3 Zersiedelung vermeiden - Anbindegebot (Z): möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anbinden

Weiterhin sind im Regionalplan 16 (Allgäu) beachtliche Ziele und Grundsätze formuliert. Insbesondere sind demnach für die Planung zu beachten:

- B II Wirtschaft: Landwirtschaft (2.4.1) sichern und stärken
- B V Siedlungswesen:
 - Anbindung neu ausgewiesener Flächen, Freihalten von Kuppen, Zersiedelung vermeiden (1.3)
 - Ortsbild und -struktur erhalten, wo erforderlich erneuern und Weiterentwickeln (1.7)

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 Oberzentren Kaufbeuren und Kempten. Über die St 2055 ist Ebersbach direkt mit Obergünzburg im Westen und über Friesried mit Kaufbeuren im Osten verbunden. Weder landschaftliche noch wasserrechtliche Vorbehaltsgebiete sind im näheren Bereich der Planung dargestellt.

3.3 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Gebiet oder im direkten Umfeld.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das am Baudenkmal der Pfarrkirche St. Ulrich gelegene Bodendenkmal ist das einzige kartierte in näherer Umgebung. Es liegt ca. 300 m östlich des Plangebietes in der Ortsmitte von Ebersbach. Im Altortbereich ist verstärkt mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

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, die gleichschenklige Satteldächer in rot- bis brauntönen aufweisen. Jenseits der historischen Straßendorfstruktur haben sich jüngere Siedlungsentwicklungen ergeben, die den Weiler zu einer soliden Dorfstruktur verfestigt haben. Zur Nahversorgung dienen nur kleinere Läden. Eine Verbesserung der Versorgung ist wünschenswert. Der Rückgang an kleineren Landwirtschaftsbetrieben ist auch hier spürbar.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 850 - 870 m üNN. Das Gelände fällt von West nach Ost und in südliche Richtung ab. Im Untergrund sind rißzeitliche Endmoränenschotter zu erwarten, teils mit Vorstoßschotter. Kiese, mit sandig bis tonig-schluffiger Matrix und auch Konglomerat. Der Boden wird von Braun- bis Parabraunerden gebildet.

Es sind keine dauerhaften Gewässerstrukturen vorhanden. Südlich des Feldwegs verläuft ein Wiesengraben.

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 für die Ortslage abrundend, ca. zwei weiteren Bauzeilen Platz zu bieten und das verbliebene Entwicklungspotenzial an dieser Stelle auszuschöpfen. Wegen des dringenden Wohnflächenbedarfs soll die Wohnnutzung im Bereich Vorrang haben. Daher werden die Darstellungen der bisherigen Flächen für die Landwirtschaft künftig als Wohnbaufläche erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll den Feldweg mit den südlichen Grünstrukturen von Feldgehölz und Dauerkleingärten nicht überschreiten. Da hier keine ökologisch empfindlichen Bereiche angetastet werden und die Siedlungsentwicklung bis hin zum Feldweg sich in begrenzt einsehbare, tiefere Lagen erstreckt, sind auch keine landschaftsstrukturell ungeeigneten Bereiche betroffen. Die Siedlungsentwicklung widerspricht somit nicht dem Planungsgedanken des zugrundeliegenden Flächennutzungsplanes.

5.2 Auswahl der Bauflächen und Alternativen

Biotope oder sonstige kartierte Schutzflächen sind im Bereich nicht vorhanden. Die Darstellung der Flächen für Wohnbau beschränkt sich auf die noch unbebauten Flächen, die als Dorfgebiet deklariert sind und auf denen eine Bebauung bereits möglich wäre, sowie die gut zu erschließenden, südlich angrenzenden Flurteile. Am Bergblick und Kreuzbergweg sind bereits geeignet angelegt, um hier weitere Grundstücke zu erschließen. Die Entwicklungsflächen der Flächennutzungsplandarstellung von Ebersbach sind im Übrigen 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 Bebauungsplan umfasst größere Bereiche und beinhaltet alle Flächen der 8. Änderung. Es wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen, der nachrichtlich dieser Begründung beigefügt wird.

<Der Umweltbericht wird noch erstellt und spätestens zum Entwurf vorgelegt>

5.4 Grünordnung und Ausgleich

Die nicht überbauten 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.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 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 Kläranlage Ebersbach kann ca. 1.500 Einwohnergleichwerte verarbeiten.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollten möglichst in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

6.2 Telekommunikation

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten:

„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 / 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.“

6.3 Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe:

„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.“

6.4 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen vor.

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.

7. Sonstiges

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

Aufgestellt:

<p>Kaufbeuren,</p> <p>_____ Thomas Haag, Stadtplaner</p>	<p>Markt Obergünzburg,</p> <p>_____ Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister</p>
---	--