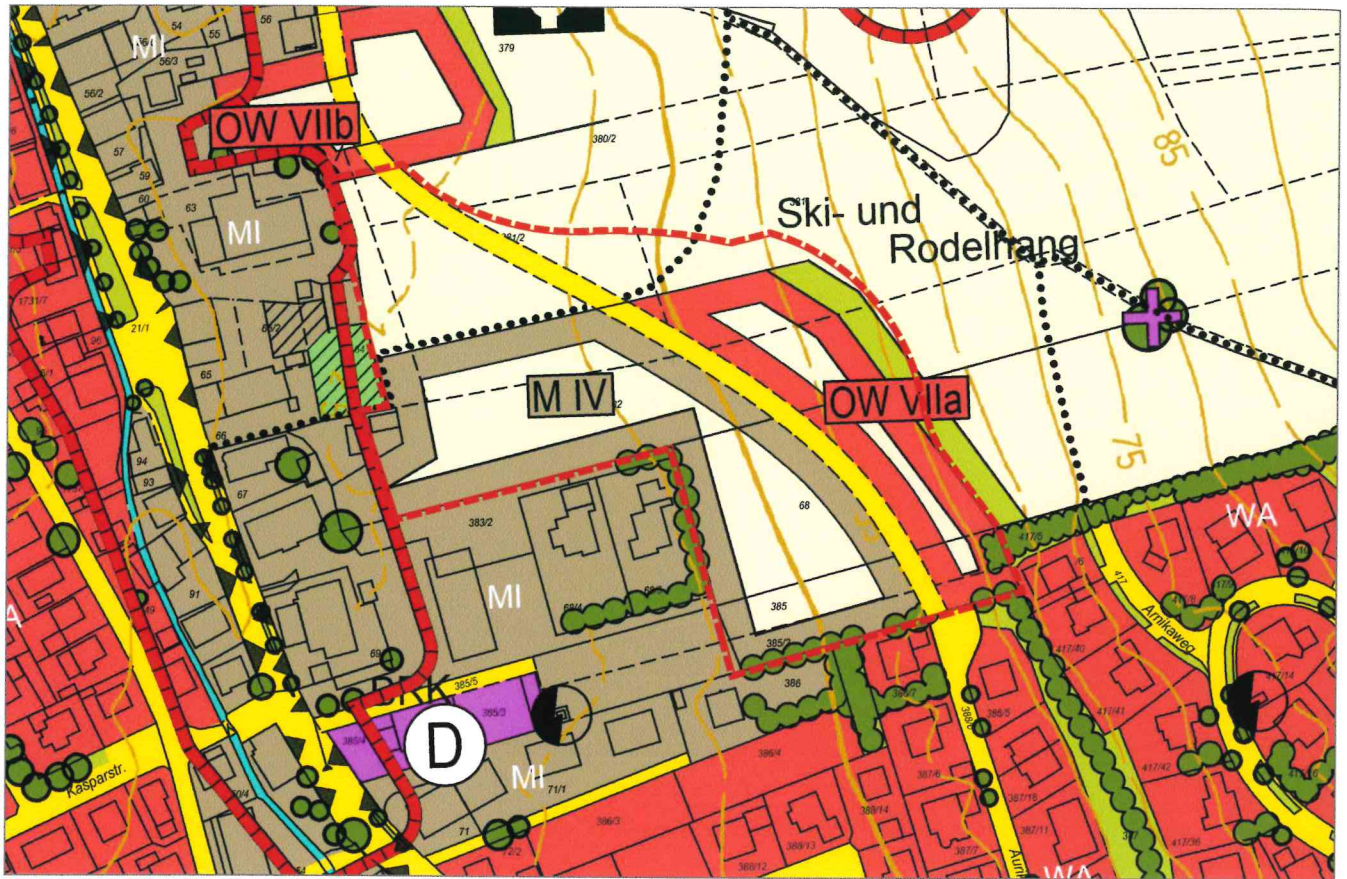
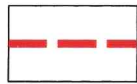


Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

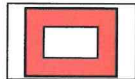
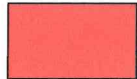


Legende

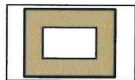
Bestand Planung



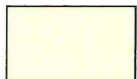
Änderungsbereich



Wohnbaufläche OW VIIa
im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets (WA)



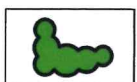
Gemischte Baufläche M IV
als Mischgebiet (MI) bzw. Dorfgebiet (MD)



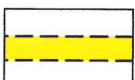
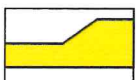
landwirtschaftliche Produktionsfläche



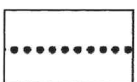
sonstige private und öffentliche Grünflächen,
Ortsrandeingrünungen



Strauchbestand, Baum-/Strauchhecke



Asphaltierte Verkehrswege /-plätze

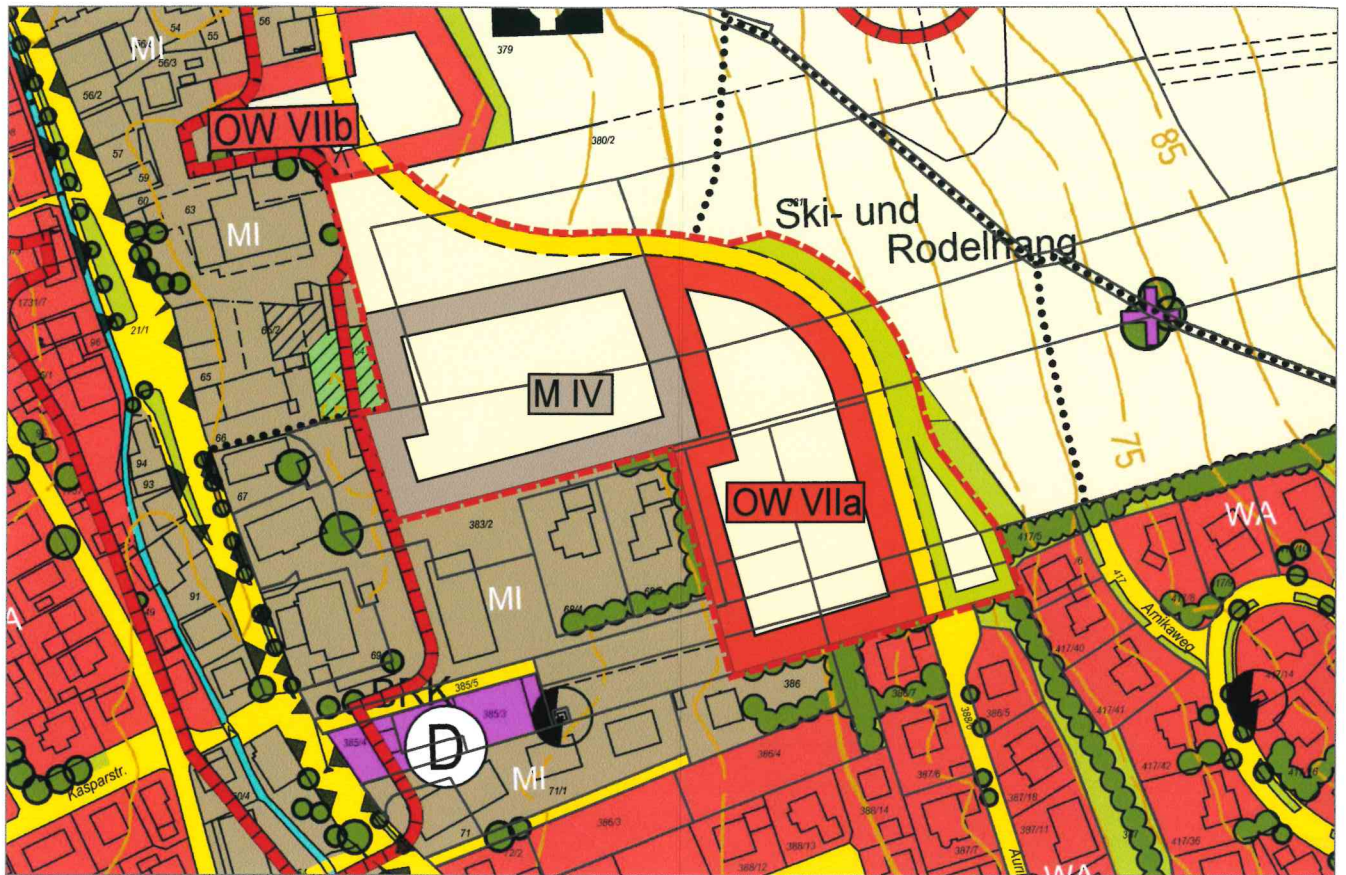


Fußweg



Bodendenkmal laut Denkmalliste

12. Flächennutzungsplanänderung

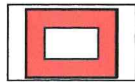


Legende

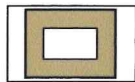
Planung



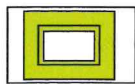
Änderungsbereich



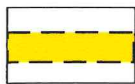
Wohnbaufläche OW VIIa
im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets (WA)



Gemischte Baufläche M IV
als Mischgebiet (MI) bzw. Dorfgebiet (MD)



sonstige private und öffentliche Grünflächen,
Ortsrandeingrünungen



geplante Verkehrsfläche

Verfahrensvermerke 12. Flächennutzungsplanänderung

1. Der Marktrat des Markts Obergünzburg hat in der Sitzung vom 07.10.2025 die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 03.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.^{02,}03.2026 bis 24.03.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 03.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2026 bis 24.03.2026 veröffentlicht.
4. Die Markt Obergünzburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.04.2026 die 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.04.2026 festgestellt.

Markt Obergünzburg, den 05. JUNI 2026

.....
(Bürgermeister Florian Ullinger)



5. Das Landratsamt Ostallgäu hat die 12. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 08.06.2026 AZ 6.100-23125 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....
6. Ausgefertigt

Ulrich Harle
Regierungsdirektor

Markt Obergünzburg, den

.....
(Bürgermeister Florian Ullinger)



(Siegel)

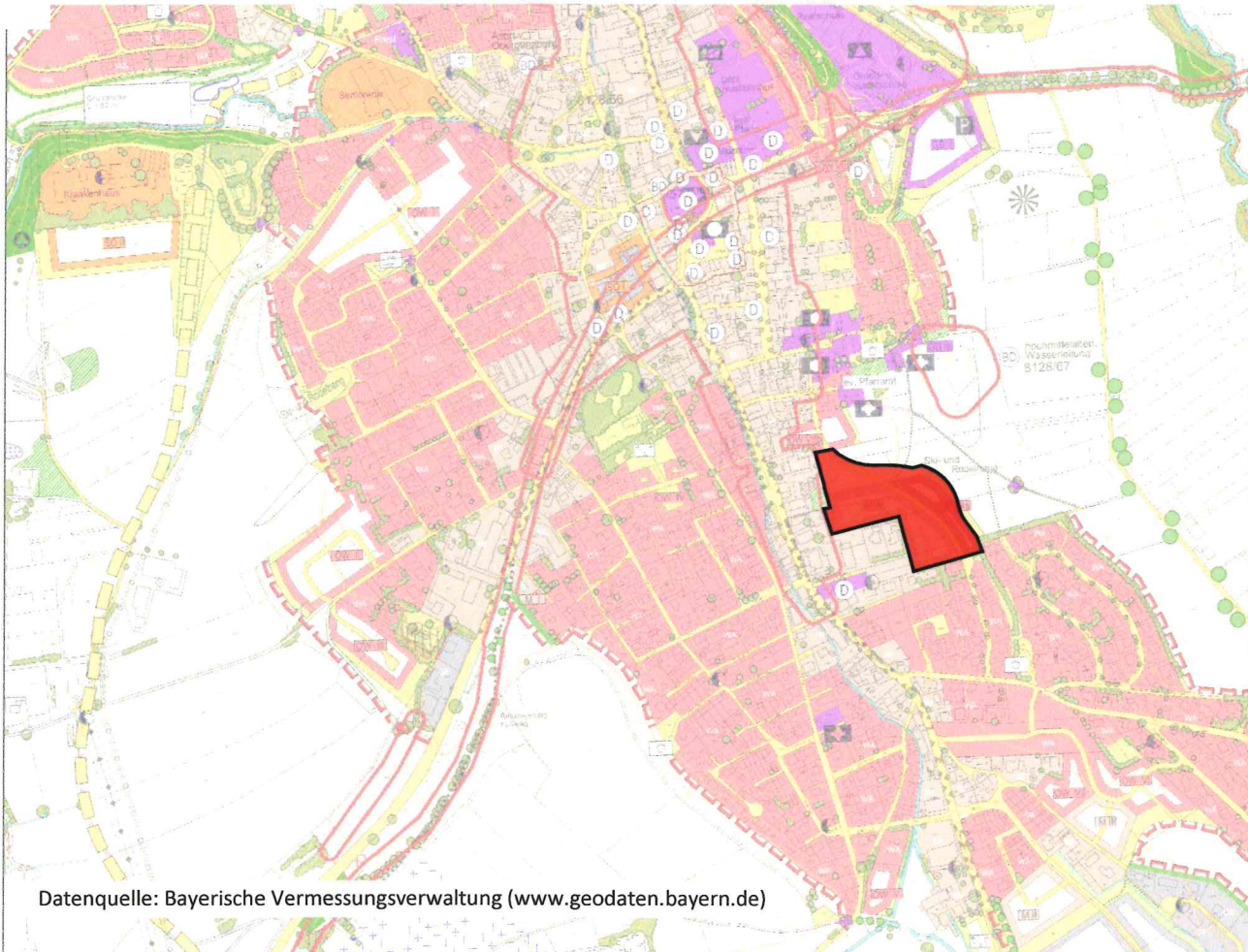
7. Die Erteilung der Genehmigung der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Flächennutzungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Obergünzburg, den

.....
(Bürgermeister Florian Ullinger)

(Siegel)

Übersichtslageplan M 1:10.000



Projekt / Bauvorhaben:

12. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Obergünzburg

Planbezeichnung:
Zeichnerischer Teil

Sitzungsdatum:
14.04.2026

Auftraggeber / Bauherr:
Markt Obergünzburg
Marktplatz 1
87634 Obergünzburg

Maßstab:
1:2.500



Projekt Nr.:	6974
Bearbeiter/in:	mas/ls
Datum:	14.04.2026



LARS consult Gesellschaft für Planung und
Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 D - 87700 Memmingen Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20	Schertlinstraße 27 D - 86159 Augsburg Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)821 455459-20
--	---

Urheberrechtlich geschützt!
© 2026 LARS consult GmbH

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: ETRS89.UTM-32N

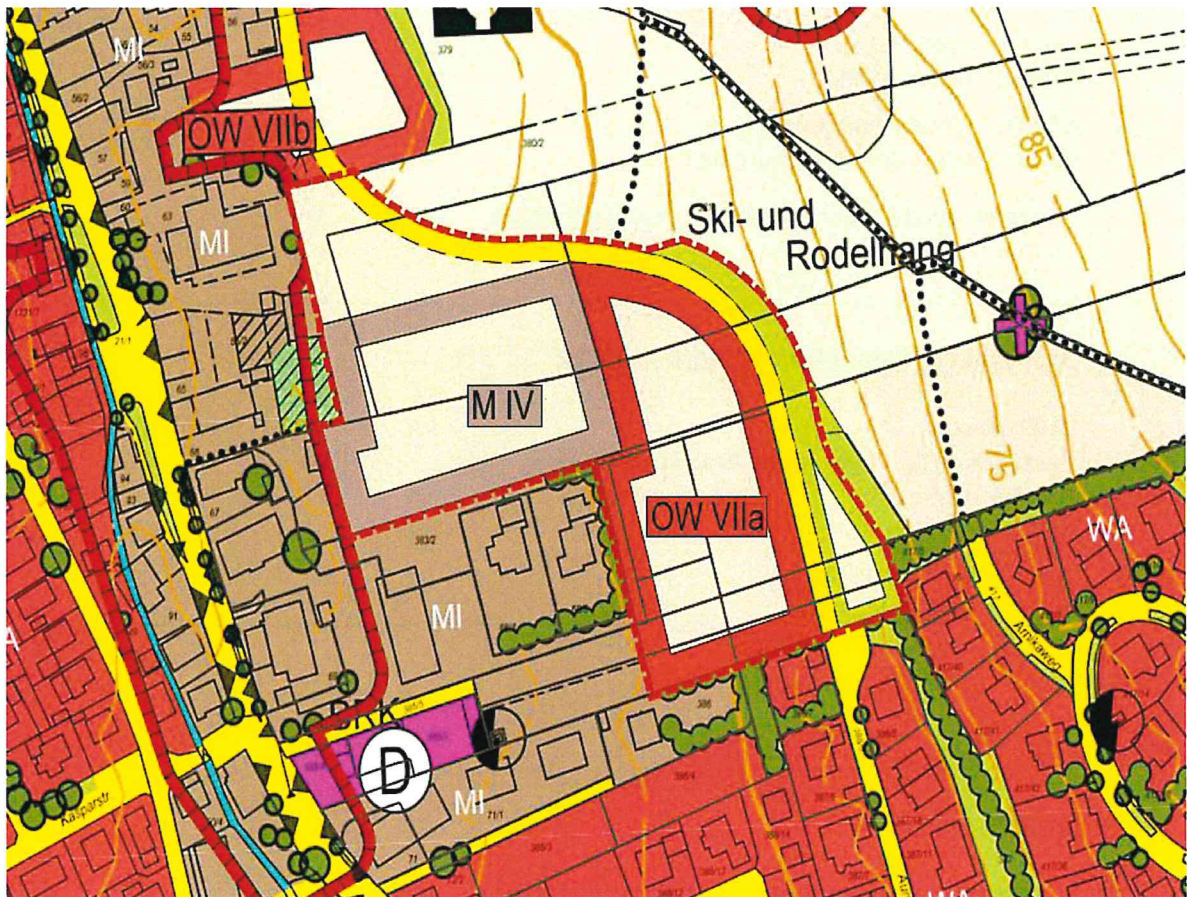
Plot erstellt am: 23.04.2026

Blattgröße: 0.76m x 0.30m = 0.23 m2

Dateipfad: L:\6974 ...en\01-Flur-Nrn 68_385_385-2\04-CAD\04-Genehmigung\260423_6974_EBZ_E.dwg

Markt Obergünzburg

12. Änderung des Flächennutzungsplans Markt Obergünzburg



GEGENSTAND

12. Änderung des Flächennutzungsplans Markt Obergünzburg
Stand: 14.04.2026

AUFTRAGGEBER

Markt Obergünzburg
Marktplatz 1
87634 Obergünzburg

Telefon: 08372 92000

Telefax: 08372 920040

E-Mail: info@oberguenzburg.de

Web: www.oberguenzburg.de

Vertreten durch: Bürgermeister Lars Leveringhaus



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de

The logo for LARS consult features the word "LARS" in a large, blue, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a white triangle inside it. Below "LARS", the word "consult" is written in a smaller, red, lowercase, sans-serif font.

BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Marlene Schmerer - B.Sc. Geographie

Memmingen, den 14.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Erfordernis und Rahmenbedingungen der Planung	4
1	Einleitung	4
1.1	Anlass der Planung	4
2	Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)	4
2.2	Regionalplan (16) Allgäu	8
3	Lage und Größe des Änderungsbereichs	11
4	Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	11
5	Anwendbarkeit des Vereinfachten Verfahrens	12
6	Wohnbauflächenbedarf	12
7	Standortalternativen	13
8	Umweltbelange	14

A ERFORDERNIS UND RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Marktgemeinde Obergünzburg im Landkreis Ostallgäu verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit der genehmigten Fassung von 01.12.2011. Es handelt sich hierbei um eine Neu-Aufstellung des vorherigen Flächennutzungsplanes, die am 04.05.2010 vom Marktrat Obergünzburg beschlossen wurde. Der vorherige Flächennutzungsplan entsprach nicht mehr den tatsächlichen Entwicklungen im Gemeindegebiet. Zusätzlich sollten die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen in Bezug auf den Natur- und Landschaftshaushalt in einem geeigneten Rahmen dargestellt werden.

Derzeit besitzt die Marktgemeinde Obergünzburg die 11. Fassung des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Marktgemeinde (Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“) soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans für den entsprechenden Bereich angepasst werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Obergünzburg. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha.

Die aktuelle Situierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziele (Entlastungsstraße sowie Bauflächen) entspricht in ihrer räumlichen Lage nicht den geplanten Entwicklungen und soll daher räumlich angepasst werden.

Dies bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur in Aufstellung befindlichen Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“ an dieser Stelle.

Das Planungsvorhaben an dieser Stelle dient dem Ziel, die vorhandenen Flächen der Marktgemeinde effizient zu nutzen und weiteres großflächiges Wachstum in die Außenbereiche zu vermeiden. Daher bietet sich die Ansiedlung des Planungsgebietes an den angrenzenden Siedlungsbereich an.

2 Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 liegt die Marktgemeinde Obergünzburg landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten, Memmingen und Kaufbeuren. Zudem wird Obergünzburg als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Einzelgemeinde“ bezeichnet (siehe Abbildung 1).

Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

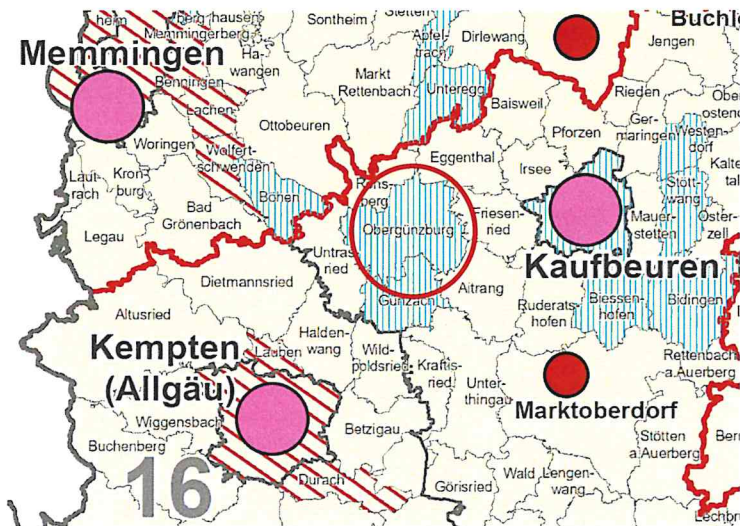


Abbildung 1: Darstellung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2023 (LEP 2023) mit Kennzeichnung der Marktge-meinde Obergünzburg, Quelle: LEP 2023, nicht maßstäblich

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

2.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

2.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

2.1.3 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

2.1.4 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

2.1.5 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

2.1.6 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

2.1.7 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

2.1.8 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

2.1.9 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.

2.1.10 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(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. [...]

2.1.11 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

2.1.12 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

Die Planung entspricht in Inhalt und Lage größtenteils den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2023.

Mit neuen Wohnbauflächen kann eine Abwanderung aus dem ländlichen Raum vermieden werden und ein attraktives Wohn-, und Lebensumfeld insbesondere für Familien, junge Erwachsene und ältere Menschen geschaffen werden.

Die direkte Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche und die fußläufige Distanz zu den Versorgungseinrichtungen und dem ÖPNV im Ort, trägt zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raums bei.

Die Maxime Innen- statt Außenentwicklung wurde geprüft; dieser kann jedoch aus den nachfolgend genannten Gründen nicht entsprochen werden. In Abstimmung mit der Marktgemeinde Obergünzburg wurde festgestellt, dass in diesem Siedlungsbereich keine direkt zugänglichen Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Ein Großteil der vorhandenen Potenziale ist aufgrund von eigentumsrechtlichen Verhältnissen (Erbgemeinschaft) für die Gemeinde nicht direkt zugänglich und dadurch kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar. Die Schaffung von neuem Baurecht im Geltungsbe- reich der Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“, stellt derzeit die einzige mögliche Erwei- terung des Marktgebietes in diesem Teilraum dar.

Die neue Siedlungsfläche ist an bereits bestehende Siedlungsbereiche angebunden. Dadurch wird eine Zersiedlung vermieden.

Ein potenzieller Zielkonflikt, der zwischen dem Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen auftritt, ist aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen (Wiese) als untergeordnet zu werten.

Regionale Grünzüge, Vorranggebiete oder schutzbedürftige Bereiche sind von der Planung nicht be- troffen.

2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplan Allgäu ist die Marktgemeinde Obergünzburg in der Strukturkarte als Unterzentrum dargestellt. Als Unterzentrum stellt die Gemeinde die Grundversorgung der Einwohner aus dem Um- land sicher und weist eine Vielzahl an zentralen Einrichtungen des Grundbedarfs auf. Die Marktge- meinde Obergünzburg befindet sich umringt von den Oberzentrum Kempten, Memmingen und Kauf- beuren.

Im Marktgemeindegebiet von Obergünzburg befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung (WVB 50 b „Webams-Mindelberg“). Der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist in diesem Gebiet bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Vorranggebiete für die öffentliche Wasserversorgung im Gemeindegebiet sind Folgende: WVR 43 „Sellthüren“, WVR 46 „Hartmannsberg“, WVR 50 a „Webams-Mindelberg“, WVR 51 „Hauptrechts“,

Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

WVR 52 „Auf der Heide“. Raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht vereinbar sind.

Entlang der Staatsstraße 2012 befindet sich außerdem ein Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und rückhalt. Es befinden sich weiterhin – verteilt über das gesamte Gebiet der Marktgemeinde – sechs kleine, festgesetzte Wasserschutzgebiete.

Im südöstlichen, westlichen und zentralen Bereich des Gemeindegebietes liegt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Ein kleiner Bereich östlich des Ortsteiles „Burg“, wird in der Karte „Siedlung und Versorgungsanlagen“ als Vorranggebiet für die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen gekennzeichnet.

Der überplante Bereich liegt in keinerlei festgesetzter Gebietsflächen des Regionalplans.

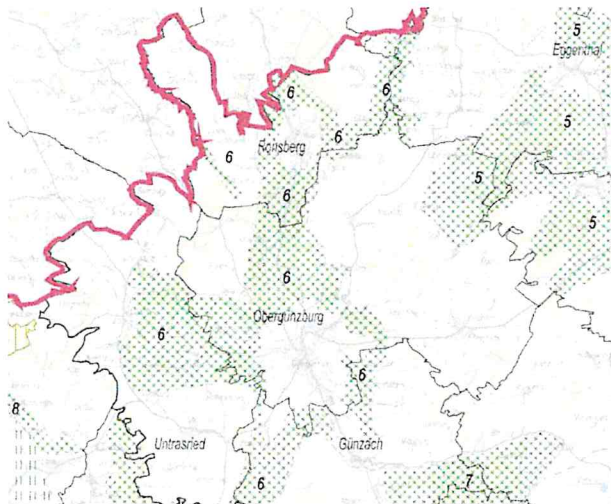


Abbildung 2: Karte Natur und Landschaft RP 16 2006, Quelle: Regionalplan (16) Allgäu

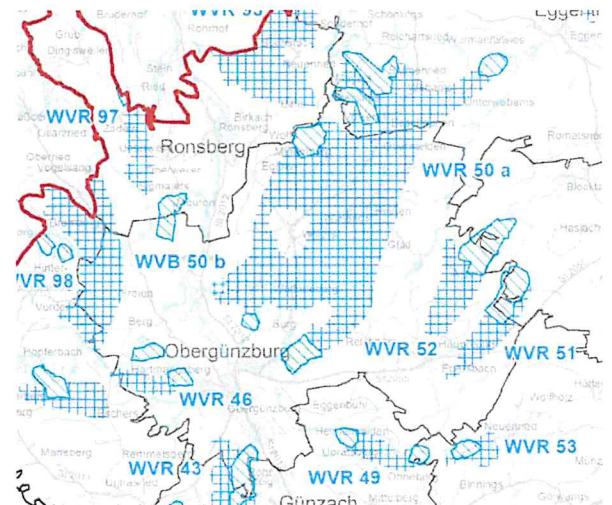


Abbildung 3: Tekturkarte Wasserwirtschaft RP 16 2024, Quelle: Regionalplan (16) Allgäu

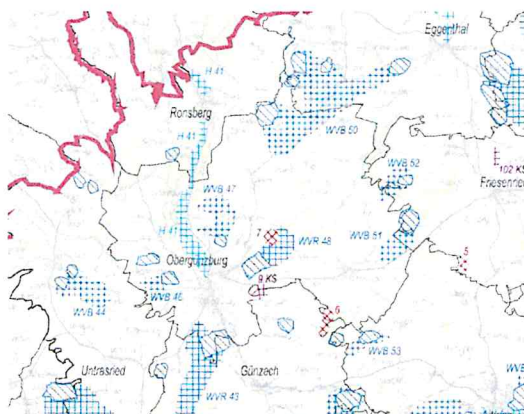


Abbildung 4: Karte Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung RP 16 2006, Quelle: Regionalplan (16) Allgäu

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) sind für die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen von Bedeutung:

2.2.1 Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

(Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

2.2.2 Landschaftliches Leitbild

(Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

(G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

2.2.3 Siedlungsstruktur

(G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

(Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Lage und Größe des Änderungsbereichs

(Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Durch die Schaffung von Wohnbauflächen, kann die Stärkung und Entwicklung des Lebensraums und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden. Durch die Anbindung der Wohnbauflächen an bestehende Siedlungsbereiche, wird eine Zersiedelung vermieden.

Die Schaffung von Wohnbauflächen am Ortsrand anstelle der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, kann aufgrund eines eingeschränkten Zugriffs der Kommune auf Potentialflächen und dem gegenüberstehenden Siedlungsdruck nicht rechtzeitig gedeckt werden.

Ein potenzieller Zielkonflikt, der zwischen dem Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen auftritt, ist als untergeordnet zu werten (s. hierzu Begründung LEP vorrangiges Kapitel).

3 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha und liegt am südöstlichen Ortsrand von Obergünzburg.

Im Osten und Norden des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und westlich grenzt das Gebiet an bestehende Wohn- und Mischgebietsflächen an, wobei sich hier überwiegend Wohnnutzung befindet – lediglich ein Bauunternehmen liegt westlich des Geltungsbereiches.

4 Derzeitige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans soll die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Entlastungsstraße zwischen dem Aurikelweg und dem Kapellenweg etwas Richtung Osten verschwenkt werden, um den geplanten Wohnbauflächen westlich der Straße genügend Raum zu lassen.

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergünzburg ist westlich der geplanten Straße ein Mischgebiet (MI) und östlich der Straße ein Wohngebiet (W) vorgesehen. Um den geplanten Bauvorhaben am „Oberer Markt“ gerecht zu werden und zusätzlich noch weitere Bauflächen zu ermöglichen, wird die ursprünglich östlich geplante Wohnbaufläche nun westlich der Straße geplant. Östlich der geplanten Straße werden – statt Wohnbauflächen – landwirtschaftliche Flächen in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Das geplante Mischgebiet im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan nördlich der Straße „Oberer Markt“ wird entsprechend der Verschwenkung der Straße angepasst.

Anwendbarkeit des Vereinfachten Verfahrens

Demzufolge werden die bereits im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbau- und Mischgebietsflächen lediglich neu geordnet. Die Ansiedlung der neuen Wohnbau- und Mischgebietsflächen westlich der geplanten Straße, stellt eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme dar, da die Bauflächen zusammengelegt werden und einer entstehenden Zäsur durch die Straße entgegengewirkt wird.

Östlich der neuen Wohnbauflächen wird ein Grünstreifen – als Übergang zur freien Landschaft – im Flächennutzungsplan festgesetzt.

5 Anwendbarkeit des Vereinfachten Verfahrens

Die drei genannten Änderungen (Verschwenk der geplanten Entlastungsstraße, Neuordnung der Siedlungsflächen und Verlegung der Eingrünung) sind in Summe als untergeordnete Änderungen zu sehen, da es sich bei allen Maßnahmen um keine inhaltlichen Änderungen, sondern vielmehr um räumliche Anpassungen handelt. Die Grundsätze der ursprünglichen Planungen werden unverändert beibehalten. Aus diesem Grund wird auch die Anwendbarkeit eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für diese parallele Flächennutzungsplanänderung als gegeben erachtet.

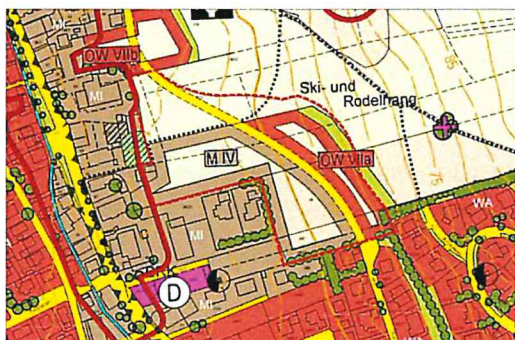


Abbildung 5: Bestand Flächennutzungsplan

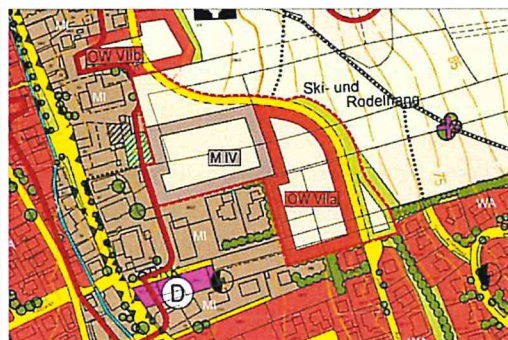


Abbildung 6: 12. Flächennutzungsplanänderung

6 Wohnbauflächenbedarf

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (Landesentwicklungsplan Bayern 2023) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, sofern Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Da es sich hierbei um eine kleinteilige Erweiterung der bereits bestehenden Siedlungsflächen für ortsansässige Familien handelt, wird eine umfassende Wohnraumbedarfsanalyse als nicht erforderlich erachtet. Durch die bereits erfolgte Bauvoranfrage zweier ortsansässiger Familien, ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Bedarf vorhanden ist und dieser mit Erlass der Einbeziehungssatzung gedeckt werden kann.

Standortalternativen

Es können – aufgrund des kleinen Einbeziehungsgebietes – ohnehin lediglich ca. 4 Wohnhäuser errichtet werden. Die eingereichten Bauvoranfragen beziehen sich auf die östlichen Grundstücke der Einbeziehungssatzung. Nach derzeitigem Stand und der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose ist auch von einer zukünftigen Bebauung der östlichen Grundstücke auszugehen.

Die Schaffung von Wohnbaurecht ist angesichts des ansteigenden Wohnraumbedarf von der Gemeinde gewünscht. Es ist von einer entsprechend zügigen Umsetzung der Wohnraumschaffung auszugehen.

Die Bevölkerung in der Marktgemeinde Obergünzburg stieg in den letzten Jahrzehnten an. Von 6357 Einwohnern im Jahr 2019 ist die Bevölkerung bis 2025 auf 6400 Einwohner gewachsen. Aufgrund ihrer Lage im Raum inmitten der Oberzentren Kempten, Kaufbeuren und Memmingen, wird die Marktgemeinde Obergünzburg - wie auch der gesamte Landkreis Ostallgäu - weiter an Bevölkerung gewinnen.

Die im Demographie-Spiegel Bayern 2019 veröffentlichten Zahlen für eine erwartete Bevölkerungsentwicklung von 2019 mit 6357 Einwohnern bis 2039 auf 6400 Einwohner in der Marktgemeinde Obergünzburg entsprechen aktuell dem tatsächlichen Bevölkerungswachstum.

Für die gegenständlichen Vorhaben stehen dem Markt Obergünzburg aktuell keine alternativen, innerörtlichen Potentialflächen zur Verfügung.

Nachdem es sich um keine Mehrung von Baurecht sondern um eine Verlagerung handelt wird auch kein Anlass einer entsprechenden Kompensation gesehen.

Die allgemeine Zunahme des Wohnraumbedarfes, eine wachsende junge Bevölkerungsgruppe und eine stark steigende Zahl älterer Einwohner bedeuten für Obergünzburg einen steigenden Siedlungsdruck. Um den aktuellen Wohnraumbedarf zu decken sind neue Wohnbauflächen sinnvoll, da kurz- und mittelfristig ein Großteil der Reserveflächen nicht verfügbar und somit nicht zu aktivieren sind. Des Weiteren werden die Reserveflächen der Gemeinde Obergünzburg im Flächennutzungsplan entsprechend der Einbeziehungssatzung (Mischgebietsflächen und Wohngebietsflächen) angepasst.

Zukünftig soll sich jedoch verstärkt auf die Innenentwicklung fokussiert werden. Des Weiteren sollte regelmäßig die Entwicklung der Bevölkerungszahlen geprüft werden, um die Prognose für den Flächenbedarf stets korrigieren zu können. Dieses Vorgehen gewährleistet eine nachhaltige und gezielte Entwicklung, die den Wohnraumbedarf deckt, ohne weitere große Flächenressourcen der Gemeinde zu beanspruchen.

7 Standortalternativen

Die Standortwahl des Plangebiets ergibt sich aus zwei wesentlichen Faktoren: Zum einen befinden sich hier bereits Ausweisungen im Flächennutzungsplan (d.h. es entspricht den übergeordneten kommunalen Zielen an dieser Stelle Wohnbauentwicklung zu ermöglichen), zum anderen stehen innerörtlich keine geeigneten Potenzialflächen in angedachter Größenordnung zur Verfügung, die von

Umweltbelange

der Gemeinde aktiviert werden können. Darüber hinaus bietet die geplante Fläche am südöstlichen Ortsrand eine direkte Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet. Diese Standortvorteile gewährleisten zum einen eine Integration des neuen Wohngebiets in die Gemeinde und berücksichtigen zum anderen die Erforderlichkeit des Anbindegebotes des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu entsprechen.

Der gewählte Standort bietet optimale Voraussetzungen, um dem zukünftigen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gerecht zu werden, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und generationengerechten Wohnraum zu schaffen.

8 Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“, wurde im Vorfeld eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und anschließend eine genaue Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange durchgeführt.

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ergaben, dass der Geltungsbereich aktuell weder für Vögel noch für Fledermäuse geeignete Bruthabitate bzw. Quartierstrukturen besitzt. Auch als Nahrungshabitat hat das Plangebiet aufgrund seiner geringen Fläche keine Relevanz für die genannten Artgruppen. Auch Vorkommen von Reptilien können aufgrund des Fehlens geeigneter Bruthabitate ausgeschlossen werden.

Da das geplante Projekt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG darstellt, ist nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Aufgrund der Bestandssituation der Eingriffsfläche (landwirtschaftlich intensiv genutztes, artenarmes Grünland) fällt das Gebiet unter die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer „geringen naturschutzfachlichen Bedeutung“ gem. Biotopwertliste. Daraus ergibt sich eine pauschale Bewertung mit 3 WP. Die Eingriffsschwere ergibt sich aus der GRZ von 0,4 abzüglich Planungsfaktoren gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Mit Umsetzung des geplanten Bauvorhabens (Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.846 Wertpunkten.

Der Ausgleich von 6.846 Wertpunkten erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Obergünzburg.