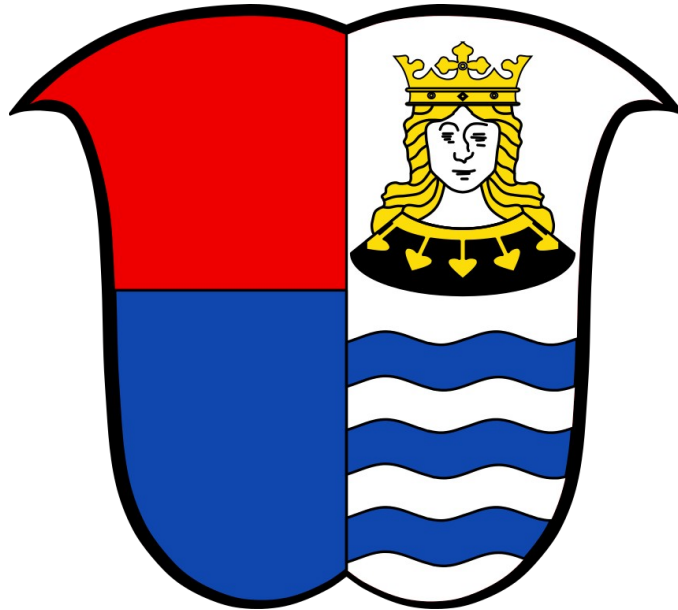


Markt Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu



vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Käserei Ebersbach, 1. Änderung“

gemäß § 12 BauGB

mit integrierter Grünordnung

Vorentwurf i.d.F. vom 09.06.2026

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

Auftraggeber: Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Markt Obergünzburg
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Käserei Ebersbach, 1. Änderung“,
gem. § 12 BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käserei Ebersbach, 1. Änderung“ liegt am westlichen Rand des Obergünzburger Ortsteiles Ebersbach, nördlich der in westliche Richtung führenden Hauptstraße, die für ein kurzes Stück Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes ist. Er liegt zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern Hauptstraße 17 und Hauptstraße 27 auf den Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 401/3 (TF), 404 (TF), Gemarkung Ebersbach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 09.06.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 BauGB Bestandteil der Planung.

§ 3 Umfang der Änderungen

- 3.1 Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käserei Ebersbach“ die Planzeichnung im Geltungsbereich der gegenständlichen 1. Änderung und die Satzung mit den folgenden Änderungen:
- 3.2 Der Paragraph 3.1 der Satzung wird folgendermaßen verändert: „Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet „SO Sondergebiet Käserei mit Energiespeicher erneuerbarer Energie“ festgesetzt.“
- 3.3 Es erfolgt ein Anbau an die bestehende Hofkäserei, weswegen folgender Punkt 3.3 im § 3 hinzugefügt wird: „Zusätzlich zulässig im Sondergebiet sind Batteriespeicher, Gärbehälter und Steuerungs-/Abwasser Container.“
Grundlage dieser Festlegung ist der Plan für die Erweiterung der Käserei, erstellt vom Bauunternehmen Zettler Bau, vom 07.05.2026.
- 3.4 Paragraph 5 Punkt 1 wird geändert zu:
„Es gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).“
- 3.5 Für den Teilbereich SO Käserei Anbau sind Sattel- bzw. Pultdächer, wie im VEP dargestellt, zulässig. Der § 8 der Ursprungssatzung wird um folgendes ergänzt: „Für den Erweiterungsbau im Sondergebiet SO Käserei Anbau werden nachfolgende Bestimmungen (siehe Tabelle) getroffen.“

Gebiet	Bauweise	Max. WH	Dachform und Dachneigung	Max. GH
SO Käserei Anbau	o	9,00 m	PD, SD: 5°-20°	14,00 m

- 3.6 Darüber hinaus ist ein Gärbehälter als Nebenanlage mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 Meter zulässig.

- 3.7 § 13 Hinweise und Empfehlungen wird um folgenden Punkt 6 ergänzt: „Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der BayBO im Sinne eines Gewerbegebietes.“
- 3.8 Zum Entwurf hin wird die hier gegenständliche Satzung um eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergänzt. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt in Anlehnung an die BayKompV.
- 3.9 Die Satzung des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käserei Ebersbach“, bekannt gemacht am 22.08.2017, bleibt im Übrigen bestehen.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Käserei Ebersbach, 1. Änderung“, bestehend aus der Satzung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.06.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Obergünzburg, den

Florian Ullinger, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käserei Ebersbach, 1. Änderung“ liegt am westlichen Rand des Obergünzburger Ortsteiles Ebersbach, nördlich der in westliche Richtung führenden Hauptstraße, die für ein kurzes Stück Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes ist. Er liegt zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern Hauptstraße 17 und Hauptstraße 27 auf den Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 401/3 (TF), 404 (TF), Gemarkung Ebersbach.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

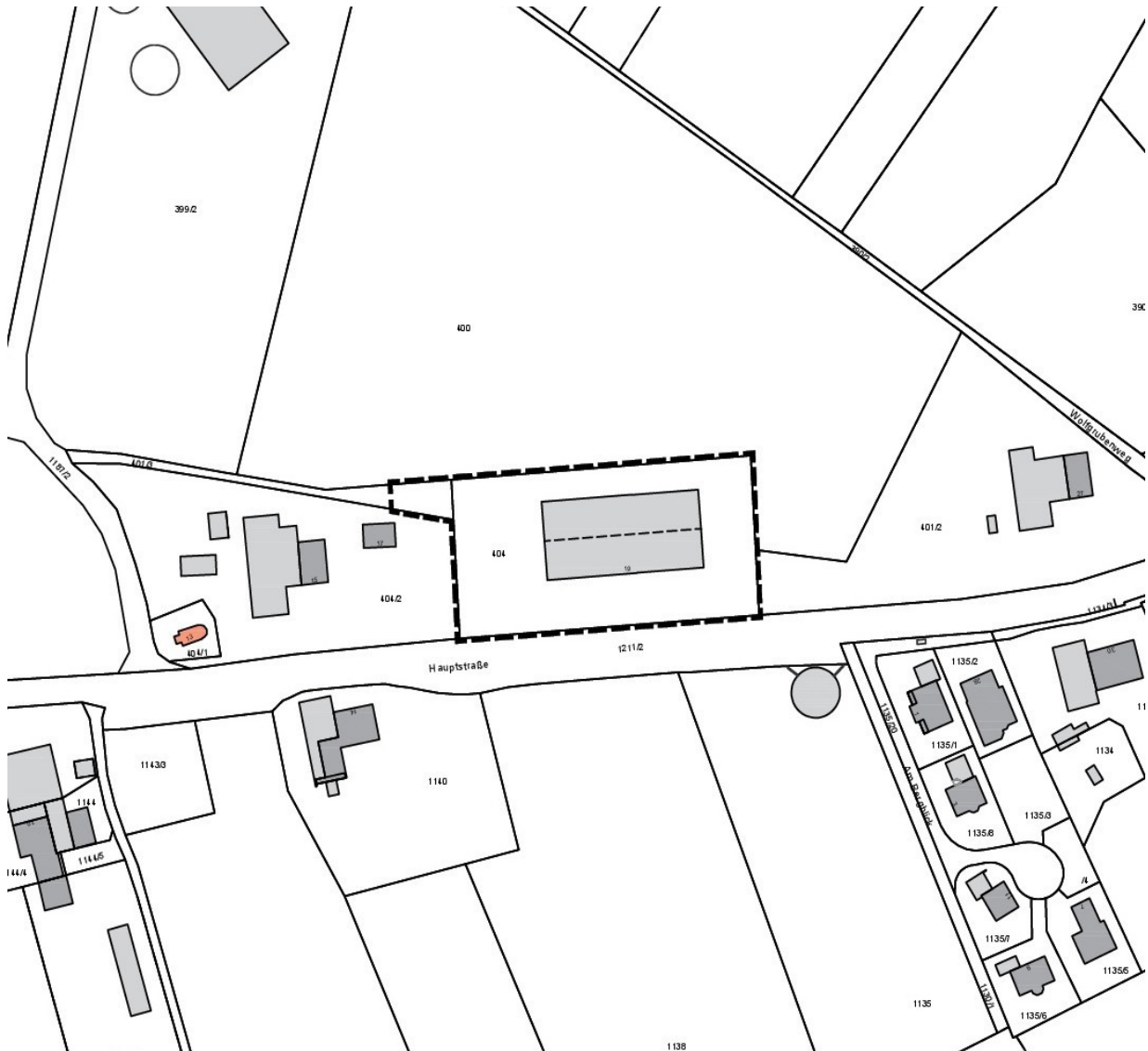


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen 1. Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Um für den vorhandenen Betrieb eine Ausbaumöglichkeit zu schaffen, wird eine Änderung des Bebauungsplans von 2017 vorgenommen.

Die Käserei wird um einen Käsekeller und einem Verpackungsraum im Westen erweitert. Zusätzlich erhält das Gebäude neben dem im Norden bereits existierenden Molketank einen Batteriespeicher, ein Gärbehälter und ein Steuerungs-/Abwasser Container.

3. Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan

Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Plan im Wesentlichen nur die Planzeichnung im Bereich der gegenständlichen Änderung. Auf einem bestehenden Grundstück werden eine zusätzliche Baugrenze und zusätzliche rote Strichlinien nach 15.3 PlanZV geschaffen. Damit dient die Planung der Nachverdichtung.

Aufgrund der zusätzlichen Baugrenze und den roten Strichlinien nach 15.3 PlanZV verkleinern sich die festgesetzten Grünflächen.

Das Sondergebiet wird gemäß der Planzeichnung in SO Käserei Anbau und SO Käserei Bestand aufgeteilt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan/ Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern –LEP 2023 – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 dargelegt.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) ist Obergünzburg als Einzelgemeinde im allgemein ländlichen Raum beschrieben. Ebersbach ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Obergünzburg.

Der Regionalplan der Region Allgäu (16) 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 Umfeld der Planung dargestellt.

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 vorhabenbezogene ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde die südlich davon liegende Gewerbeflächendarstellung entfernt und die Erweiterung der Wohngebiets „Ebersbach West“ mit der 3. Änderung und Erweiterung vollzogen.

Die gegenständlichen Änderungen erweitern die Sondergebietsnutzung nur unwesentlich. Eine Anpassung der Darstellungen im Maßstab des Flächennutzungsplanes (1:5.000) ist auf Grund der sehr kleinräumigen Maße in Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu als entbehrlich betrachtet worden.

5. Naturhaushaltliche Belange / Ausgleichsregelung

5.1 Naturhaushaltliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale, amtlich kartierte Biotope, kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen. Für das Plangebiet wurde bei der Erstellung des zugrunde liegenden Bebauungsplans eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst und durchgeführt. Die Flächen der Käserei (die sowohl Gegenstand des zugrunde liegenden Bebauungsplans waren als auch des jetzigen Änderungsbebauungsplans sind) liegen auf Höhen von ca. 864 m (Nordosten) bis max. 871 m NHN (Nord- und Südwesten). Im Plangebiet ist auch eine flache Senke vorhanden, deren Tiefpunkt bei 867,3 m liegt.

5.2 Bodenverhältnisse

Im Untergrund sind riß-eiszeitliche Endmoränenschotter zu erwarten, teils mit Vorstoßschotter. Kiese, mit sandig bis tonig-schluffiger Matrix und auch Konglomerate stehen im Untergrund an.

Die Bodenschätzung geht von Lehmen mittleren Zustands und guter Wasserstufe (L II 2) aus. Gefährdung durch Hochwasser ist nicht angezeigt. Laut Bodenübersichtskarte 1:25.000 des Bayerischen Umweltatlas befinden sich im Geltungsbereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton(Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne).

6. Grünordnung

Die in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmen zur Grüngestaltung des zugrundeliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Käserei Ebersbach“ bleibt größtenteils bestehen, die festgesetzten Grünflächen werden an das geplante Baufenster angepasst. Die Bestandsgehölze im Geltungsbereich sind zu erhalten.

6.1 Ausgleichsregelung

<Folgt zum Entwurf>

6.2 Umweltbericht

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist dabei die Umweltprüfung eingeschlossen. Es wird zum Entwurf hin ein Umweltbericht erstellt.

7. Planung

7.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist geprägt von der gewerblichen Nutzung als Hofkäserei. Die bestehende Käserei soll nun um ein Gebäude und einige Nebenanlagen erweitert werden.

7.2 Erschließung

Die Erschließung des ursprünglichen Bebauungsplans wird beibehalten.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits als Sondergebiet „SO Käserei“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist hier zusätzlich die bauliche Nutzung durch ein Erweiterungsgebäude zulässig, welches die Maße der hier gegenständlichen Satzung erfüllt. Lager- und Fertigungsräume, die der Herstellung der Käsereiprodukte dienen, sowie Anlieferungs- und Verwaltungsräume sind im Gebäude zulässig. Flächen für die Verkehrserschließung, Lieferverkehr und Parkplätze sind ebenfalls zulässig.

Auch die geänderten festgesetzten Grünflächen sind nicht zu überbauen.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nur im Bereich des SO Käserei Anbau. Zusätzlich ist für den Gärbehälter als Nebenanlage eine Maximale Höhe festgesetzt.

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen maximale Wandhöhe (9,00 m), Bauweise (E, o), maximale Giebelbreite (25 m), maximale Firsthöhe (14,00 m) und die Anzahl der Vollgeschosse (II) aus der Ursprungssatzung bleiben erhalten.

7.5 Veränderungen im Gegensatz zur ursprünglichen Bebauungsplanzeichnung

Es ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Plan im Wesentlichen die Planzeichnung. Auf dem bestehenden Grundstück im veränderten Geltungsbereich werden eine zusätzliche Baugrenze und zusätzliche rote Strichlinien nach 15.3 PlanZV für Nebenanlagen geschaffen, die Grünflächen werden etwas verkleinert, um den Anbau möglich zu machen.

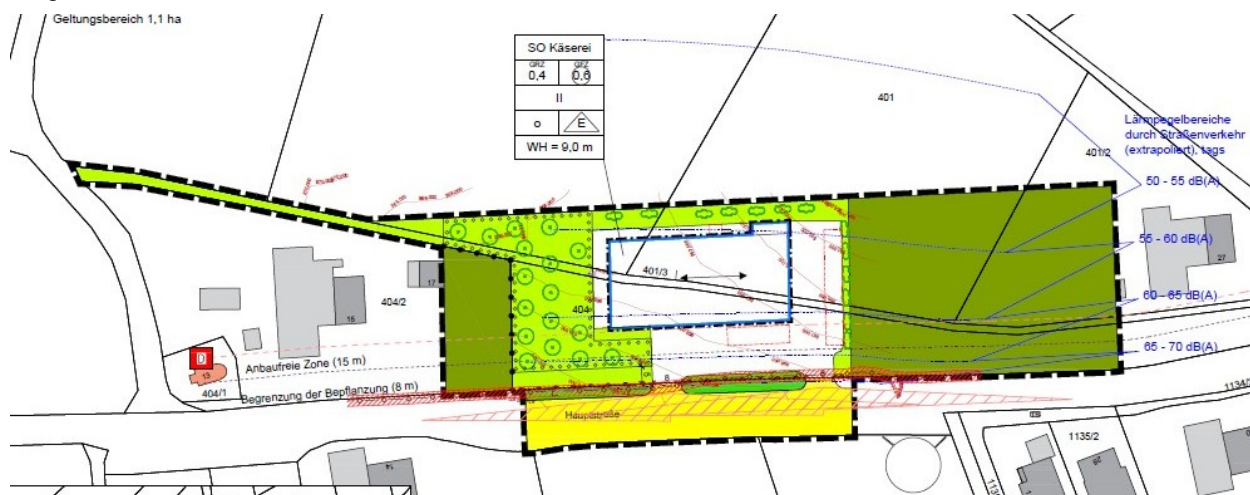


Abbildung 2: ursprüngliche Bebauungsplanzeichnung von 2017

Der Anbau führt zu einer Gesamtgebäudelänge von über 50 m, die die Grenze für die offene Bauweise darstellt. Hier wurde auf die abweichende Bauweise zurückgegriffen, die weiterhin im Sinne offener Bauweise zu verstehen ist, jedoch gesamte Gebäudelängen bis zu 70 m zulässt.

7.6 Abstandsflächen im SO

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Maßgaben der BayBO für Gewerbegebiete, da es sich um eine gewerbegebietsähnliche Nutzung handelt. Auf gesunde Belüftungs- und Arbeitsverhältnisse ist zu achten, ebenso auf den Brandschutz und andere gültige Vorschriften.

8. Hinweise

8.1 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten wird am Verfahren beteiligt.

Für den Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Die Hauptstraße sowie der Bereich nördlich der Planung ist dort als potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss kartiert. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Geländesenke oder ein Aufstaubereich. Dies muss bei Planung und Bau berücksichtigt werden.

Die fachgerechte Entwässerung des überplanten Gebiets hinsichtlich Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

8.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan 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.

8.3 Landwirtschaftliche Emissionen und Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren. Von der Landwirtschaft verursachte Geruchs- und Lärmimmissionen – insbesondere der Weidehaltung und dem damit gegebenenfalls einhergehenden Schellengeläut – sind gemäß § 906 BGB zu tolerieren.

8.4 Denkmalschutz

Nahe des Geltungsbereiches der Bauleitplanung findet sich ein Baudenkmal. Es handelt sich dabei um eine Kath. Marienkapelle (Aktennummer D-7-77-154-40). Sie wird nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht 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 sich 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.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

8.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Die LEW Verteilnetz GmbH, die Schwaben Netz GmbH, Vodafone Kabel-Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom GmbH und AllgäuDSL sind im Umfeld bekannte Versorger und werden zum Verfahren beteiligt.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Markt Obergünzburg, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Florian Ullinger, Erster Bürgermeister