

Gemeinde Eggenthal
Landkreis Ostallgäu



2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
Bebauungsplanes
Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Mitterfeld“

Vorentwurf

i. d. F. vom 27.02.2024

Inhalt:

- Planzeichnung M = 1 : 5.000 mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit BBP)

| | |
|---|--|
| Auftraggeber: Gemeinde Eggenthal Römerstraße 12 87653 Eggenthal | Tel.: 08347.9200.0 Fax: 08347.9200.30 E-Mail: gemeinde@eggenthal.bayern.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 |

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Eggenthal, östlich der Wohnbebauung entlang des Allgäuweges, westlich des Schleifbaches und überwiegend nördlich, zu einem kleinen Teil auch südlich des Mittleren Triebweges sowie dessen Verlängerung nach Osten.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 979, 979/2, 979/4, 979/5, 982, 982/2 (TF, Mittlerer Triebweg), 982/3, 982/54, 983 und 983/1 (TF), alle Gemarkung Eggenthal.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,60 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehenden Abbildungen abgebildet.

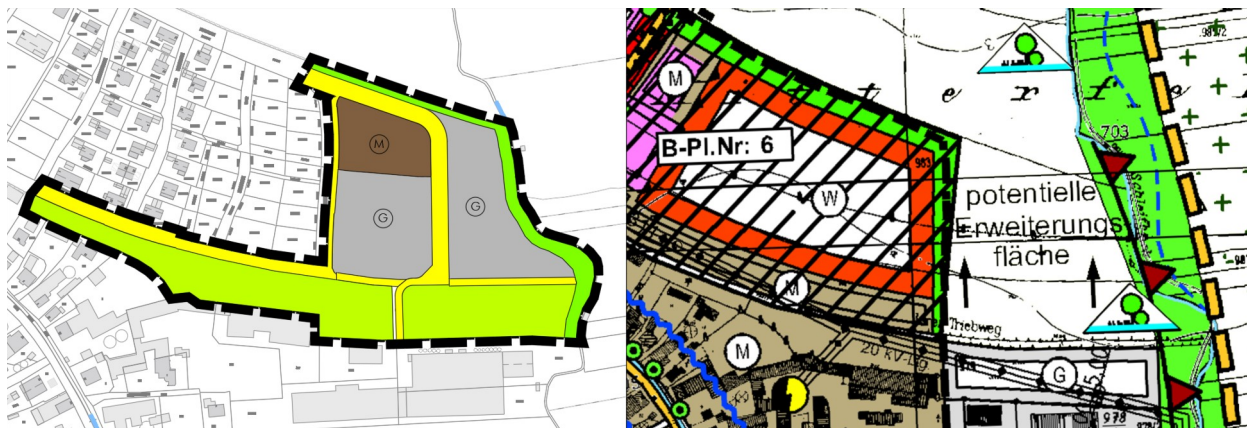


Abbildung 1: Ausschnitt gegenständliche Änderung und Abbildung 2: gültiger FNP (2005), unmaßstäblich

2. Veranlassung der Planung

2.1 Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Eggenthal möchte bestehende Gewerbeflächen im Gemeindegebiet erweitern. Dies soll auf einer Fläche am Ostrand der Ortslage entstehen, welcher bereits im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche einer südlich liegenden Gewerbefläche vorgesehen ist. Um die Verträglichkeit mit dem im Westen an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet zu gewährleisten, wird ein Teil des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen und die Belange des Schallschutzes mittels eines Immissionsgutachtens ermittelt. Damit sollen neue Standorte für die örtliche Wirtschaft geschaffen sowie im geringen Umfang neue Wohnbauplätze ermöglicht werden.

Die Gemeinde Eggenthal hat in öffentlicher Sitzung am 27.02.2024 beschlossen, den mit Bescheid vom 17.03.2005 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde zu ändern. Durch die Ausweisung von Gewerbe- sowie Mischgebietsflächen und die begleitenden Verkehrs- und Grünflächen soll die Voraussetzung für den im Geltungsbereich vorgesehenen Bebauungsplan geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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

Die Gemeinde Eggenthal liegt gemäß LEP und gemäß RP im allgemeinen ländlichen Raum. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

In Teil B des RP Allgäu (16) sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2.1 landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Der vorgesehene Bebauungsplanbereich liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan in der Nähe des östlich liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirmach mit Hangzone“. Dieses Gebiet liegt allerdings in einem gewissen Abstand zum Plangebiet und ist von diesem durch den Schleifbach getrennt. Da zudem am Ostrand des Plangebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, wie sie auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind, vgl. obenstehende Abbildung 1: Ausschnitt gegenständliche Änderung und Abbildung 2, werden keine Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes durch die vorliegende Planung gesehen.

Gemäß der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung auch deutlich entfernt von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze sowie Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss- und Rückhalt. Auch festgesetzte Wasserschutzgebiete sind nicht in der Nähe. Lediglich das Vorranggebiet für Hochwasser H 42 liegt in einigem Abstand zum Plangebiet am Nordrand des Ortes Eggenthal, jedoch jenseits der Keltensstraße und in mindestens 250 m Distanz. Daher ist auch diesbezüglich nicht von einer Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch die Planung auszugehen.

Es liegen keine regionalen Grünzüge oder Trenngrünstreifen in näherer oder weiterer Umgebung des Plangebietes. Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Strüchern getroffen werden.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (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.

1.1.2. (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.

1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.2. (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.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.3.1 (G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in

- a) allgemeiner ländlicher Raum und
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
 - Verdichtungsraum.
- 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (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 Infra-struktur weiterentwickelt wird,
 - 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.
- (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
 - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
 - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
 - Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
 - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.
- ### 3. Siedlungsstruktur
- 3.1.1 (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.
- (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
- (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
- 3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- 3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- ### 4. Verkehr
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.
- 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
- (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
- ### 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.

5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(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.

7. Freiraumstruktur

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

7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.

7.1.4 (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu /zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

7.2.1 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

b) Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (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.

A I 2 (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.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

B I 1.1 (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.

B I 1.2 (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.

B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

5 Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone

Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabsgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

B I 2.3.2.9 (Z) Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirnach, Waldbach, östlich und westlich Günz, Gelnach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.

- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- (G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (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.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
- (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.
- B V 1.7 (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.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eggenthal besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch PLANUM Allgäu, Architekt Immler GmbH, in Kaufbeuren. Mit Bescheid vom 17.03.2005, Nr. IV-610-6/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die besagte Aufstellung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als Grünfläche entlang des Schleifbaches am Ostrand des Plangebietes dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung 3. Entlang dieses Baches stellt der Flächennutzungsplan auch einen Grünzug bzw. eine Fläche zur Freihaltung von Bebauung als wichtige Leitbahn für die überörtliche Raumstruktur, die Biotopvernetzung und das Lokalklima dar. Ebenfalls sind dort Pflanzungen entlang von Straßen und Wegen vorgesehen. Daher wird im Parallelverfahren zugleich mit der gegenständlichen Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wird die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft teils in gewerbliche Bauflächen, teils in gemischte Bauflächen umgewandelt. Außerdem werden die Grünflächen sowie die Verkehrsflächen im geplanten Gewerbegebiet an die gegenständliche Planung angepasst.

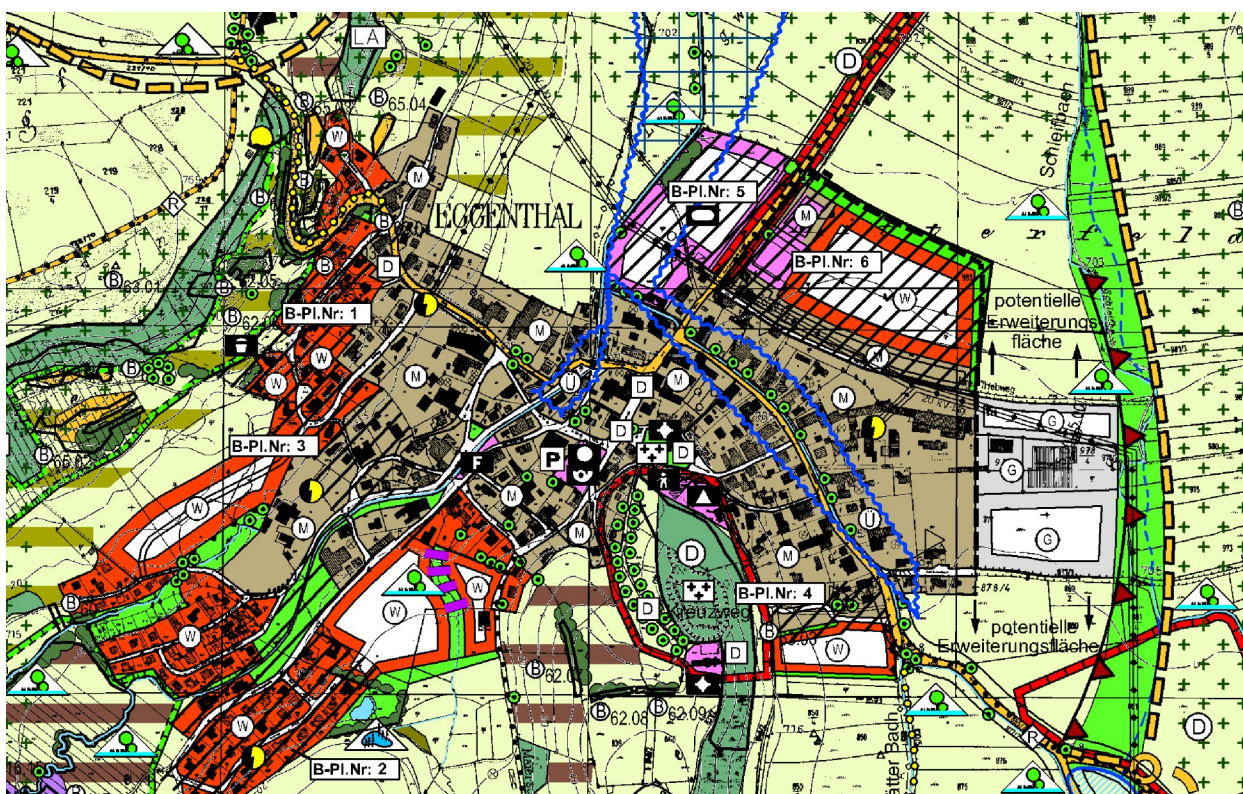


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eggenthal, unmaßstäblich. Das aktuelle Plangebiet ist zu großen Teilen als potentielle Erweiterungsfläche der gewerblichen Bauflächen am Ostrand von Eggenthal dargestellt.

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Östlich des Plangebietes liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“. Dieses Gebiet liegt allerdings in einem gewissen Abstand zum Plangebiet und ist von diesem durch den Schleifbach getrennt. Da zudem am Ostrand des Plangebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, wie sie auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind, vgl. obenstehende Abbildung 1: Ausschnitt gegenständliche Änderung und Abbildung 2, werden keine Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes durch die vorliegende Planung gesehen.

Im Arten und Biotopschutzprogramm Ostallgäu finden sich diverse Eintragungen in der Nähe des gegenständlichen Plangebietes. So finden sich entlang des Hochstetter Bächles sowie des Rohrwanger Mühlbaches und des Wörthbaches gemäß Karte 2.1 Gewässer des ABSP Landkreis Ostallgäu Bereiche zur Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer als regionale Ausbreitungsachsen. Diese werden in untenstehender Abbildung 4 als blaue Pfeile dargestellt. Da alle betroffenen Bäche jedoch einen gewissen Abstand zum gegenständlichen Plangebiet haben, ist hier nicht von einer Beeinträchtigung der ABSP-Darstellung durch die Planung auszugehen.

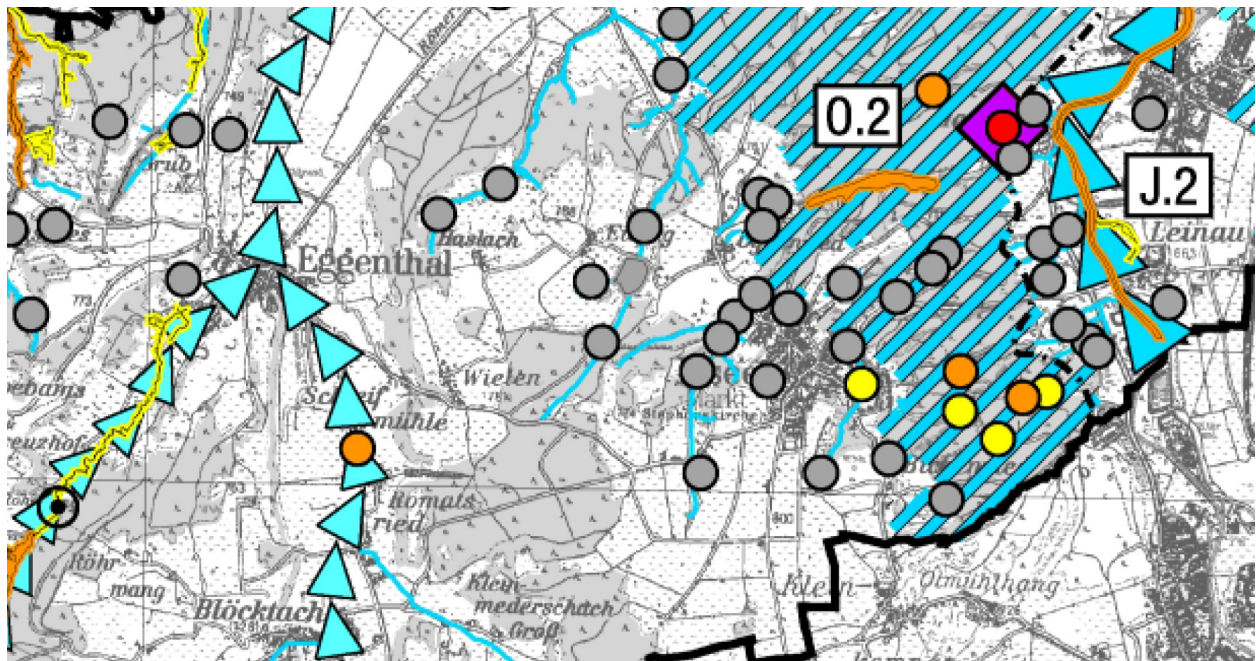


Abbildung 4: Karte 2.1 Gewässer des ABSP Landkreis Ostallgäu mit Bereichen zur Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer als regionale Ausbreitungsachsen (blaue Pfeile), unmaßstäblich.

Auch die Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP weist Eintragungen entlang der Bäche rund um Eggenthal auf, vgl. untenstehende Abbildung 5. In der Nähe des Plangebietes liegen vor allem Flächen zur Optimierung kleinerer Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum, in der Karte Feuchtgebiete als blassgrüne Schraffuren dargestellt. Entlang des Rohrwanger Mühlbaches und des Wörthbaches liegen Bereiche zur Optimierung der größeren Bachtäler als regionale Feuchtverbundachsen. Letztere sind allerdings zu weit vom Plangebiet entfernt, um durch die Planung negativ beeinflusst zu werden. Näher am Plangebiet liegen die vorgenannten Flächen zur Optimierung kleinerer Bachauen, welche auch den direkt am Ostrand des Plangebietes verlaufenden Schleifbach betreffen. Da jedoch am Ostrand des Plangebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, werden keine Beeinträchtigungen des Bachbereiches durch die vorliegende Planung gesehen.

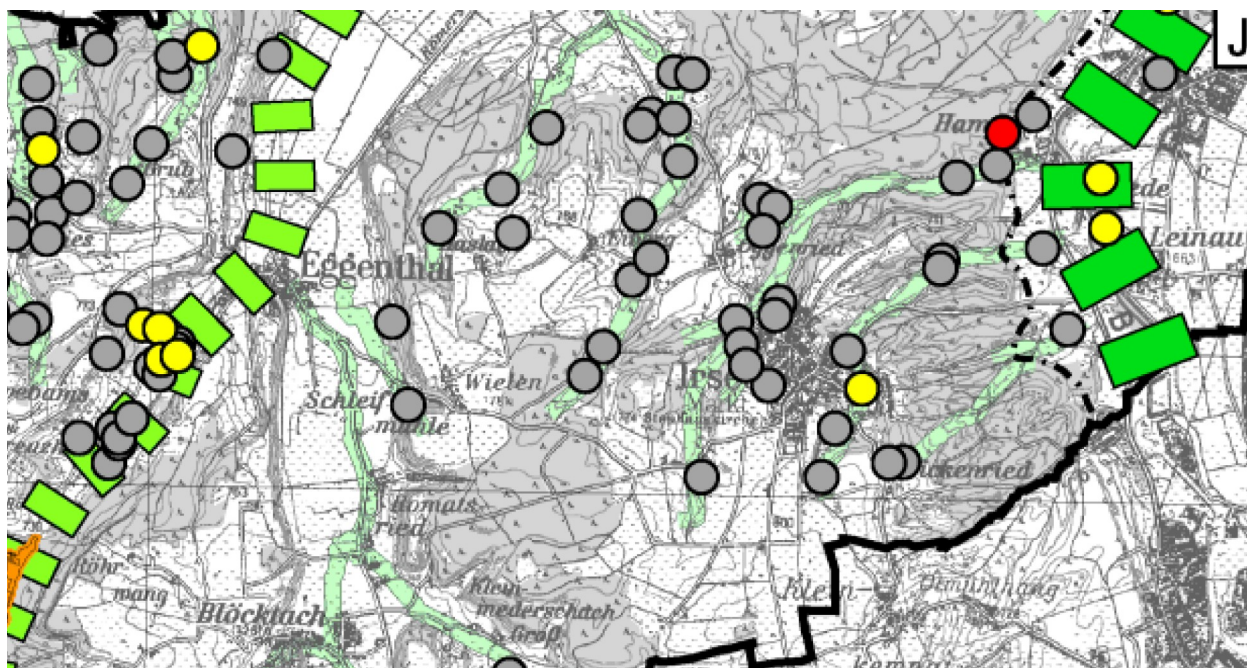


Abbildung 5: Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP Landkreis Ostallgäu mit Bereichen zur Optimierung der größeren Bachtäler als regionale Feuchtverbundachsen (grüne Rechtecke) sowie Flächen zur Optimierung kleinerer Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum, blassgrüne Schraffuren, unmaßstäblich.

Die Karte Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP weist im Umland von Eggenthal verschiedene Flächen für (zum Teil übernutzte) Trockenstandorte im Bereich ehemaliger Hutungen im Trockental zwischen Friesenried, Eggenthal und Baisweil auf, vgl. untenstehende Abbildung 6. Diese befinden sich jedoch außerhalb des gegenständlichen Plangebietes, weswegen auch hierbei nicht von einer Beeinträchtigung der ABSP-Darstellungen durch die Planung auszugehen ist.

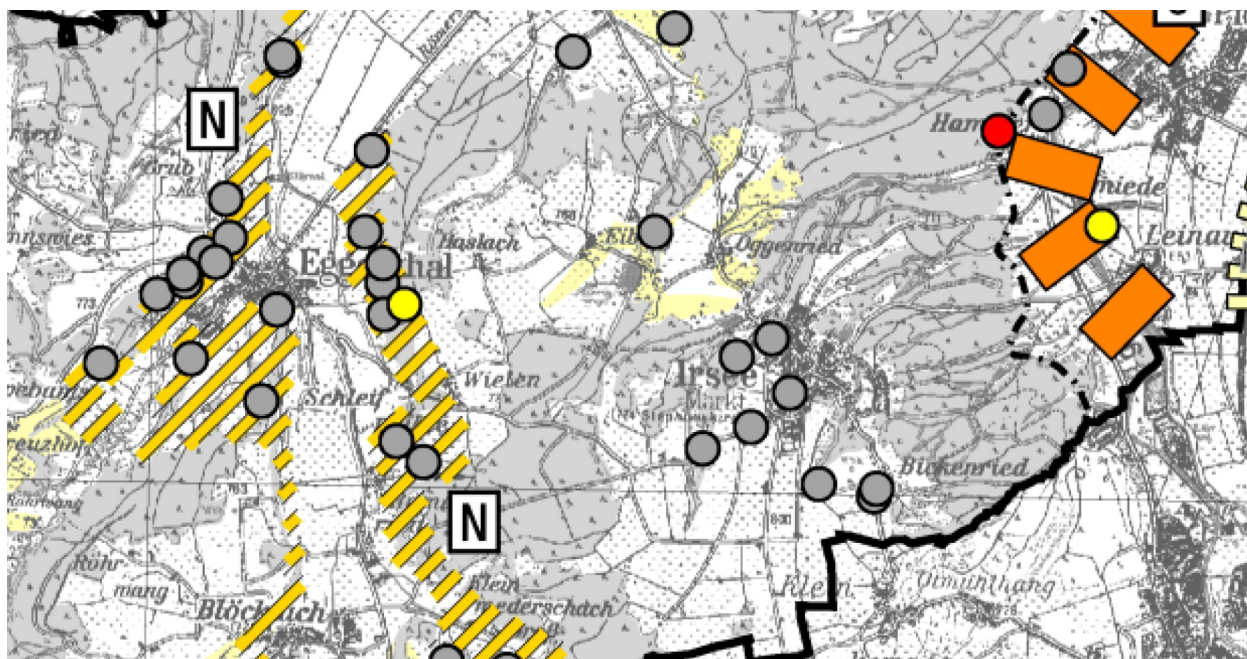


Abbildung 6: Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP Landkreis Ostallgäu mit orange diagonal schraffierten Flächen für (zum Teil übernutzte) Trockenstandorte im Bereich ehemaliger Hutungen im Trockental zwischen Friesenried, Eggenthal und Baisweil, unmaßstäblich

Zuletzt zeigt die Karte Wälder und Gehölze des ABSP entlang der bereits genannten Bäche Flächen zur Erhaltung und Förderung von Gewässerbegleitgehölzen und Auwäldern in den Überschwemmungsbereichen der Talauen, vgl. untenstehende Abbildung 7. Auch hier besteht jedoch, wie bei vorangegangenen Eintragungen zu den verschiedenen Bächen rund um Eggenthal, keine Gefahr einer Beeinträchtigung der ABSP-Darstellungen

durch die Planung, auch hier aufgrund der gegebenen ausreichenden Entfernung zum gegenständlichen Plangebiet.

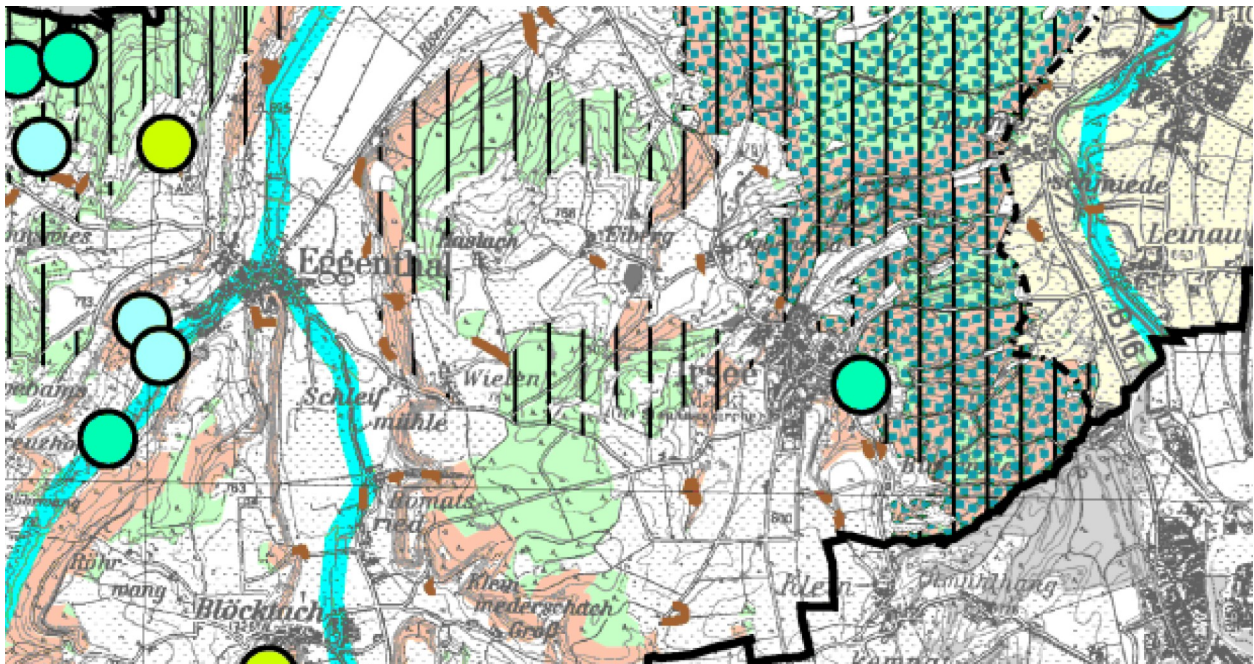


Abbildung 7: Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP Landkreis Ostallgäu mit Flächen zur Erhaltung und Förderung von Gewässerbegleitgehölzen und Auwäldern in den Überschwemmungsbereichen der Talauen (blaue Schraffur), unmaßstäblich

Somit ergibt die Bestandsaufnahme, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit Erkenntnissen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine Naturschutzgebiete, kein Wald oder sonstige Schutzflächen. Es wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes verzeichnet sind. Insofern ergab sich keine Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

4. Bestand

4.1 Geologie

Im größeren Teil des Plangebietes finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Im kleinen Teil des Plangebietes, entlang des Schleifbaches, finden sich laut derselben Karte „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:250.000) des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe (>1E-3 - 1E-2) Versickerungsfähigkeit vor.

4.2 Landschaft / Landschaftsbild

Der Bebauungsplanbereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirmach mit Hangzone“ auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Die überbaubaren Flächen liegen zwischen ca. 702,50 m üNN Höhe im Norden und ca. 704,50 m üNN Höhe im Süden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung ist als mittel zu bezeichnen, da das neue Baugebiet durchaus weit in die offene Landschaft hineinragt. Dem wird allerdings begegnet durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern des Plangebietes, vor allem entlang des Schleifbaches.

4.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Eggenthal, östlich der Wohnbebauung entlang des Allgäuweges, westlich des Schleifbaches und überwiegend nördlich, zu einem kleinen Teil auch südlich des Mittleren Triebweges sowie dessen Verlängerung nach Osten. Im Norden und Osten schließt sich die

freie Feldflur an, die überwiegend als Intensivgrünland genutzt wird. Im Süden liegen bereits gewerblich genutzte Flächen. Im Westen liegt Wohnbebauung. Im Bereich des Plangebietes steigt das Gelände von ca. 702 m üNN im Nordwesten bis zu ca. 704,50 m üNN im Süden an.

4.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Eggenthal sind die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten finden sich in umliegenden Städten wie Kaufbeuren, Bad Wörishofen oder Mindelheim oder den umliegenden Nachbargemeinden. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt in die Kläranlage Eggenthal. Die Stromversorgung soll durch die LEW sichergestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die teils im Plangebiet liegenden Straßen Mitterfeld sowie Mittlerer Triebweg sehr gut erschlossen. Beide münden westlich des Plangebietes in die Keltenstraße, welche eine der Hauptverkehrsachsen Eggenthals darstellt. Über diese besteht im weiteren Verlauf auch Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung über weitere Planstraßen. Diese sind teils mit Längsparkplätzen versehen und mit Fußwegen sowie einer umfangreichen Begleiteingrünung ergänzt.

4.6 Nutzungen

Das für künftige gewerbliche sowie Wohnnutzung vorgesehene Gebiet wird derzeit als Intensivwiese genutzt. Im Norden und Osten schließt sich die freie Feldflur an, die überwiegend als Intensivgrünland genutzt wird. Im Süden liegen bereits gewerblich genutzte Flächen. Im Westen liegt Wohnbebauung.

4.7 Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet finden sich keine kartierten Denkmäler. Westlich des Plangebietes verläuft eine ehemalige Straße der römischen Kaiserzeit, welche als Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-8029-0058 ausgewiesen ist. Im Ort Eggenthal liegen zwei weitere Bodendenkmäler, beschrieben als Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Afra mit der Aktennummer D-7-8029-0148 sowie als Burgstall des hohen und späten Mittelalters, Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit mit der Aktennummer D-7-8029-0056. Außerdem sind noch diverse Baudenkmäler kartiert. All diese genannten Denkmäler liegen allerdings in mindestens 100 m Entfernung vom Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung. Die überbaubaren Areale des Bebauungsplanes liegen sogar in 350 m und mehr Distanz zu den genannten Denkmälern. Daher ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung zu rechnen.

Dennoch sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf den richtigen Umgang mit entsprechenden Funden gemäß BayDSchG wird in den Hinweisen zur Satzung hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es sind keine anthropogenen Altlasten bekannt.

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.

4.9 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet selber verlaufen keine Gewässer. Am Ostrand des Plangebietes verläuft jedoch der Schleifbach, entlang dessen Verlauf im Plangebiet umfangreiche Eingrünungen gemäß den Darstellung des Flächennutzungsplanes festgesetzt sind. Es liegen keine Hochwasserflächen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung. Laut Hydrogeologischer Karte (1:250.000) des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe (> 1E-3 - 1E-2) Versickerungsfähigkeit vor.

5. Planung

5.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Wesentlichen die bestehende landwirtschaftliche Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Bereits bestehende gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen werden am Südrand des Plangebietes künftig als private Grünflächen dargestellt. Bestehende Straßen und Wege werden auch in der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes als Verkehrsflächen dargestellt, hinzu kommt eine durch das Plangebiet verlaufende Verkehrsfläche

für eine geplante Erschließungsstraße mit einer Wendemöglichkeit im Zentrum des Plangebietes. Diese Verkehrsfläche umfasst auch Raum für Fußwege, Stellplätze sowie einen Grünstreifen entlang der Straße. Das Plangebiet wird von Osten über die bestehenden Straßen Mittlerer Triebweg sowie Mitterfeld erschlossen.

Die gewerblichen und gemischten Bauflächen sind von Grünstreifen im Norden und Osten von der freien Landschaft abgeschirmt. Der breite Grünstreifen im Osten, entlang des Schleifbachs, war bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellt und wird in der gegenständlichen Planung, wenn auch leicht reduziert, übernommen. Im parallel zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan werden dort Bepflanzungsaufgaben festgesetzt. Damit soll eine umfassende Eingrünung des künftigen Gewerbe- und Mischgebietes gewährleistet werden.

5.2 Bestand und Flächenbedarf

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan teils als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen, die zugleich als potenzielle Erweiterungsfläche der südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen dargestellt ist. Teile der künftig als private Grünflächen vorgesehenen Flächen sind aktuell noch als Gewerbeflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat darüber hinaus eine Ortsrandeingrünung am westlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiet sowie einen breiten Grünstreifen entlang des östlich verlaufenden Schleifbachs dargestellt. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Verkehrsfläche des Mittleren Triebweges wird in der gegenständlichen Änderung beibehalten.

Die gewerbliche Baufläche umfasst ca. 1,48 ha, die gemischten Bauflächen ca. 0,40 ha. Die Eingrünung beläuft sich auf ca. 2,07 ha. Hinzu kommen noch ca. 0,63 ha Verkehrsflächen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die teils im Plangebiet liegenden Straßen Mitterfeld sowie Mittlerer Triebweg sehr gut erschlossen. Beide münden westlich des Plangebietes in die Keltenstraße, welche eine der Hauptverkehrsachsen Eggenthals darstellt. Über diese besteht im weiteren Verlauf auch Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung über weitere Planstraßen. Diese sind teils mit Längsparkplätzen versehen und mit Fußwegen sowie einer umfangreichen Begleiteingrünung ergänzt.

6. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht.

7. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

7.1 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll, dass der private Bauherr Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen wenig verschmutzten Flächen soweit möglich breitflächig über den bewachsenen Boden zur Versickerung bringt. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Gewerbliches oder industrielles Abwasser ist nach entsprechender Vorbehandlung nach dem Stand der Technik gemeinsam mit kommunalem Abwasser in der zentralen Kläranlage zu reinigen.

Abwasserintensive Betriebe bzw. Betriebe mit gefährlichen Stoffen (z. B. metallverarbeitender Betrieb) sollen im Einzelfall vor ihrer Ansiedlung besonders sorgfältig geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach § 58 WHG verwiesen. Für Einleitungen in eine öffentliche Abwasseranlage enthält die Abwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung, Anforderungen am Ort des Anfalls oder vor der Vermischung mit anderem Abwasser.

Hinweis:

Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen. Zusätzlich wird empfohlen, Dachflächen zu begrünen.

7.2 Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.2.1 Immissionsschutz

Durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG wird zum Bebauungsplan eine Immissionsschutz-Untersuchung für eine notwendige Geräuschkontingentierung erstellt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in die Planung eingearbeitet.

7.2.2 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.2.4 Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung von geschlossenen fensterlosen Fassaden beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die bestehende Infrastruktur sichergestellt.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt.

7.5 Stromversorgung

Die Lechwerke (LEW) werden am Verfahren beteiligt.

7.6 Erdgasversorgung

Die Schwaben Netz GmbH Augsburg wird am Verfahren beteiligt.

7.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH werden am Verfahren beteiligt.

8. Brandschutz

Die Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird am Verfahren beteiligt.

9. 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.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des parallel aufgestellten Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird für beide Bauleitpläne gemeinsam erstellt und liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

Kaufbeuren,
abtplan – architektur & stadtplanung

Gemeinde Eggenthal,

Thomas Haag, Stadtplaner

Karina Fischer, Erste Bürgermeisterin