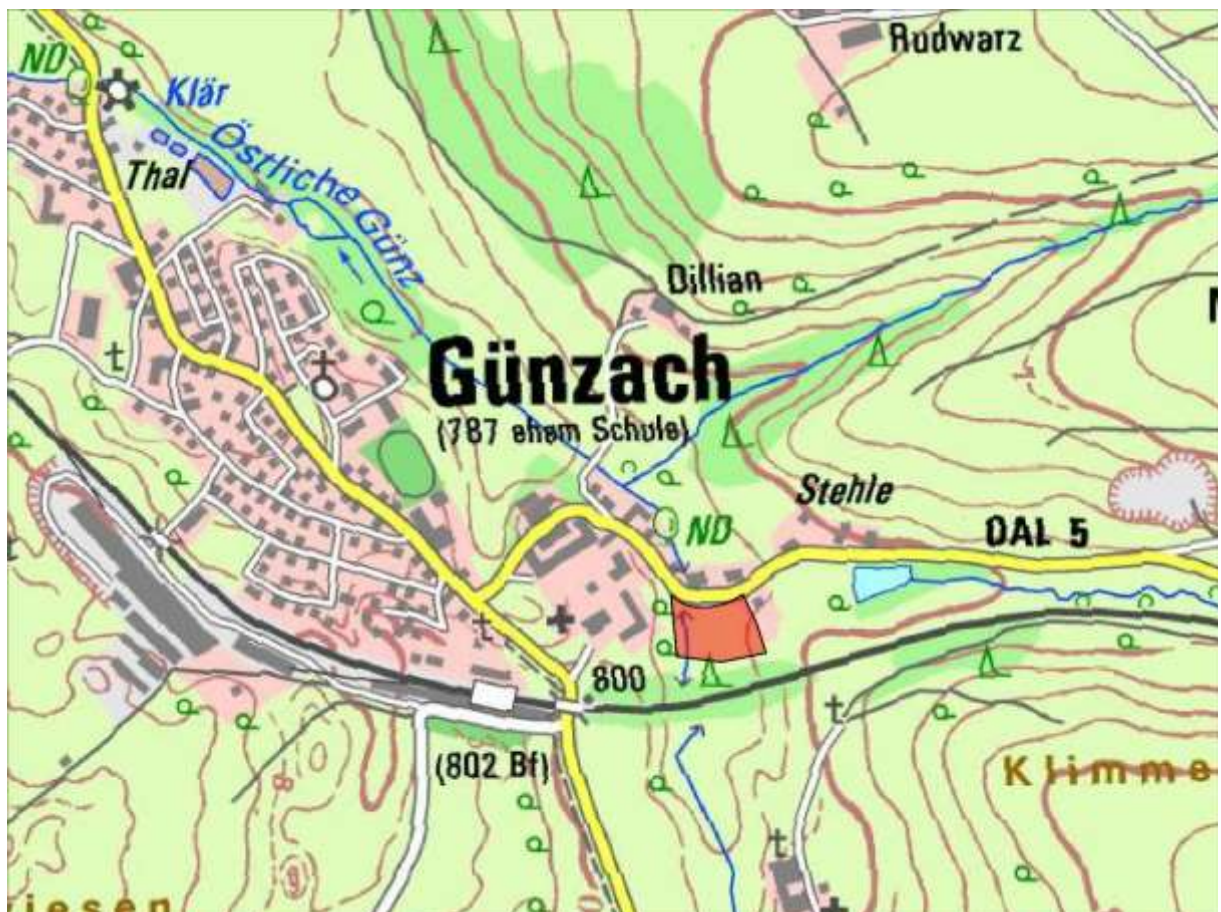


Gemeinde Günzach

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich Aitranger Straße

Begründung

Entwurf | Stand: 11.05.2021



GEGENSTAND

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich Aitranger Straße
Begründung Entwurf | Stand: 11.05.2021

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Günzach

Hauptstraße 9
87634 Günzach

Telefon: 08372 345
Telefax: 08372 8354

E-Mail: info@guenzach.de
Web: www.guenzach.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeisterin Wilma Hofer

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

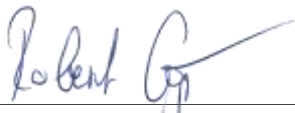
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 11.05.2011


Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
1	Anlass und Zielstellung	4
1.1	Standortentscheidung / Alternativstandorte	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	5
2.2	Regionalplan Allgäu (2007)	7
3	Lage und Größe des Änderungsbereiches	8
4	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen	9
5	Änderungsdarstellungen	10
6	Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange	11
7	Berücksichtigung ortsgestalterischer und denkmalpflegerische Belange	12
8	Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft	12
9	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	12
10	Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes	13
11	Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
12	Ausfertigung	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	6
Abbildung 2: Ausweisungen des Regionalplans Allgäu, unmaßstäblich (grün: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, blau: Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung, rot: Untersuchungsgebiet)	7
Abbildung 3: Luftbildübersicht-Plangebiet	9
Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Günzach (mit Änderungsbereich, nicht maßstäblich)	10
Abbildung 5: Ausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Günzach (schwarze Markierung Änderungsbereich FNP, nicht maßstäblich)	11

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Zielstellung

Die Fa. Streicher Landtechnik GmbH in Günzach benötigt zur Erweiterung seines Betriebes dringend gewerbliche Entwicklungsflächen im direkten Anschluss an den bestehenden Betrieb. Es ist geplant, auf dem gegenüberliegenden Grundstück FINr. 782 (Teilfläche) und FINr. 782/2 der Gemarkung Günzach südlich der Aitranger Straße (OAL 5) ein neues Werkstattgebäude mit Lager- und Aufstellflächen für Maschinen und Geräte zu errichten. Das bisher als Werkstatt dienende Gebäude nördlich der Aitranger Straße soll anschließend als Büro und Ausstellungsfläche verwendet werden.

Die Gemeinde Günzach beabsichtigt daher im östlichen Gemeindegebiet südlich der Aitranger Straße die baurechtliche Ausweisung einer Gewerbefläche. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll der dringende örtliche Bedarf an Gewerbeflächen zur Erhaltung eines langjährig ortsansässigen Betriebes und die Erhaltung von Arbeitsplätzen gesichert werden. Das Gebiet wird derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Grünfläche und als Ausgleichfläche zur Entwicklung von Fließgewässerschnitten dargestellt. Parallel wird für das Vorhaben der Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Aitranger Straße“ aufgestellt. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan an die neue Gebietsentwicklung angepasst werden. Die Anbindung des Baugebietes ist über die bestehende Aitranger Straße OAL gesichert. Der Änderungsbereich entspricht in Umfang und Lage dem des Geltungsbereiches des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

1.1 Standortentscheidung / Alternativstandorte

Bereits seit Jahren sucht die Fa. Streicher Landtechnik GmbH geeignete Erweiterungsflächen für ihren Betrieb. Am derzeitigen Standort fehlen dringend Aufstellflächen für Landmaschinen und Geräte, so dass bereits heute Ausweichflächen auf der gegenüberliegenden Seite der Aitranger Straße genutzt werden und dort bisweilen die Verkehrssituation beeinträchtigen. Außerdem erfüllt die bestehende Werkstatthalle nicht mehr die heutigen Anforderungen zur Instandhaltung moderner Landmaschinen.

Im Vorfeld wurden daher mögliche Standorte in Kraftisried an der B12, wie auch im Gewerbegebiet Immenthal der Gemeinde Günzach untersucht. Der Standort in Kraftisried eignet sich für eine Betriebsumsiedelung nur bedingt, da hier Einschränkungen in Form von Abstandsflächen zur B12 vorliegen, die mit den Betriebsanforderungen der Fa. Streicher nicht in Einklang zu bringen sind. Ebenfalls eignen sich Flächen im Gewerbegebiet Immenthal nur eingeschränkt, da diese zu weit entfernt von dem Einzugsgebiet des Kundenstammes des Betriebes liegen, der vor allem aus dem südöstlichen Landkreis stammt. Aus diesem Grund wird ein Standort für eine Betriebserweiterung in unmittelbarer Umgebung an den bestehenden Betrieb favorisiert. Dieser Standort steht jetzt südlich der Aitranger Straße zur Verfügung. An diesem Standort besteht die Möglichkeit, nur bestimmte Betriebsteile der Firma auszulagern, ohne den gesamten Betrieb umsiedeln zu müssen, was hohe

Investitionskosten verursachen würde. Das bisher als Werkstatt dienende Gebäude soll anschließend als Büro und Ausstellungsfläche verwendet werden. Dies wirkt sich neben den dann reduzierten Lärmemissionen am bestehenden Firmengelände auch günstig auf den Flächenverbrauch aus. Somit ergeben sich am gewählten Standort besondere Synergieeffekte, die an den bisher untersuchten Alternativstandorten so nicht vorlagen.

Der geplante Standort liegt im Einflussbereich des Autenrieder Bachs sowie in der Nähe des denkmalgeschützten ehem. Jagdschlusses Günzach samt einem Bodendenkmal. Aus diesem Grund sind hier im Rahmen der Bauleitplanung sowohl wasserwirtschaftliche, als auch städtebauliche und denkmalchutzbezogene Belange besonders zu berücksichtigen. In Verbindung mit den konkreten Ergebnissen aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und der hierfür umfangreich vorliegenden Fachgutachten kann jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Gebietsentwicklung keine unlösbaren Konflikte in den jeweiligen Schutzgütern verbleiben.

Der gesamte überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gekennzeichnet und sollte von Bebauung freigehalten bleiben. Die Gemeinde Günzach steht dem Vorhaben positiv gegenüber und möchte die bisher im Flächennutzungsplan definierten Ziele an die aktuellen Entwicklungsbedarf anpassen und damit die Voraussetzungen zur Erhaltung des Betriebes im Ort Günzach ermöglichen und somit Arbeitsplätze schaffen bzw. erhalten. Das Landratsamt Ostallgäu kann dem Vorhaben in diesem besonderen Einzelfall zustimmen, wenn die Planung mit den einschlägigen Umweltbelangen in Einklang gebracht werden kann und keine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich erfolgt.

Bezüglich der Landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens zur geplanten Gebietsentwicklung wird auf das nachfolgende Kap. 2 verwiesen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1).



Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich

Raumstrukturell ist die Gemeinde Günzach dem allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Kaufbeuren zuzuordnen (vgl. Strukturkarte des LEP, Abb. 1). Grundsätzlich sollen sich Verdichtungs-räume und ländliche Räume gegenseitig ergänzen, indem sie im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Außerdem ist die Gemeinde als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen für die das sog. Vorrangprinzip (Kap.2.2.4) gilt:

(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.

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind gemäß LEP besonders der demographische Wandel und seine Folgen bei der Neuausweisung von Bauflächen zu beachten. Außerdem sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (G 3.1). In Siedlungsgebieten sind vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung auszuschöpfen (Z 3.2). Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (Z 3.3).

Für die Freiraumstruktur wird der Grundsatz definiert, dass Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln sind, da sie die unverzichtbare Lebensgrundlage und den Erholungsraum des Menschen darstellen (G 7.1.1)

Fazit

Das Vorhaben ist mit dem LEP vereinbar, da es dazu beiträgt, dass durch die Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebes der Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf gestärkt werden kann. Die Zielvorgaben der Siedlungsentwicklung werden in der gegenständlichen Planung erreicht, da die Neuausweisung an bestehendes Ortsgebiet angrenzt und den bestehenden Dorfrand abrundet.

Im Rahmen einer Vorprüfung durch die Regierung von Schwaben wurde mit Schreiben vom 19.11.2019 (24-4622.81 08-7/1) festgestellt, dass bei der vorliegenden Fläche im Hauptort Günzach eine Anbindung durch die umliegenden Gebäude bzw. Nutzungen vorliegt. Das LEP-Ziel 3.2 „Innen- vor

Außenentwicklung“ sei in diesem Fall nicht einschlägig, da es sich um eine Betriebserweiterung in Ortslage handle. Zudem hat die Gemeinde bereits alternative Standorte geprüft.

2.2 Regionalplan Allgäu (2007)

Die Gemeinde zählt laut Regionalplan Allgäu zum Mittelbereich Marktoberdorf, der vollständig als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen ist. Durch die Gemeinde verlaufen keine bedeutenden Entwicklungsachsen, eine Mittelpunktfunktion liegt nicht vor.



Abbildung 2: Ausweisungen des Regionalplans Allgäu, unmaßstäblich (grün: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, blau: Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung, rot: Untersuchungsgebiet)

Südlich der Bahnlinie ist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (d. h. Gebiet, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt) sowie ein Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung ausgewiesen. Diese liegen allerdings deutlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind folgende regionalplanerische Entwicklungsziele von Bedeutung:

Teil A, Überfachliche Ziele (RP 16, AI)

- Die Region soll vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung erhalten und in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit gestärkt werden (RP16, AI, 1).
- In der Region sollen Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen nachhaltig gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt werden (RP16, AI, 2).
- Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden (RP16, AII, 2.1).
- Die Auelebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere [...] entlang der Östlichen Günz [...] sollen erhalten und aktiviert werden (RP16, BI, 2.3.2.9).
- Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur soll hingewirkt werden. Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu (RP 16, B II, 1.2).

Fazit

Das Vorhaben ist mit dem Regionalplan Allgäu vereinbar, da es dazu beiträgt, durch die Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebes die wirtschaftliche Entwicklung der Region sowie die mittelständische Betriebsstruktur zu stärken. Durch die Umsetzung eines angepassten Ausgleichskonzepts kann mit Realisierung des Vorhabens ein Abschnitt des Autenrieder Bachs mit umgebenden Uferbereichen aufgewertet und somit als Lebensraum aktiviert werden.

3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Landkreis Ostallgäu im Osten der Gemeinde Günzach südlich der Aitranger Straße in einer Geländesenke. Das Gebiet wird im Westen durch den Autenrieder Bach als maßgebliche Vorflut geprägt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,10 ha und umfasst eine Teilfläche der FlNr. 782 und die gesamte FlNr. 782/3 der Gemarkung Günzach. Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es grenzen die folgenden Nutzungen an:

- Im Süden: Grundstücke der Deutschen Bahn AG, Bahndamm mit biotopkartierten Feldgehölzen;
- Im Westen: Hangkante, als Grünland genutzt; angrenzend befindet sich das Baudenkmal „Jagdschloss und Schlossbrauerei“ mit Nebenanlagen; sowie ein Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Günzach“;
- Im Norden: Aitranger Straße (OAL 5) mit bereits bestehendem Parkplatz der Fa. Streicher
- Im Osten: Hangkante, als Grünland genutzt, mit Wohngrundstück.



Abbildung 3: Luftbildübersicht-Plangebiet

4 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Günzach (2012) ist der Standort des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Westen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ gekennzeichnet und sollte von Bebauung freigehalten bleiben. Entlang des Fließgewässers (Autenrieder Bach) ist die Kennzeichnung „Schaffung von Gewässersäumen an Bächen und Gräben, die Ausbildung feuchter Vernetzungsstrukturen, natürliche Gewässerdynamik zulassen“ eingetragen.

Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan an die geplante Gebietsentwicklung erforderlich, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird.

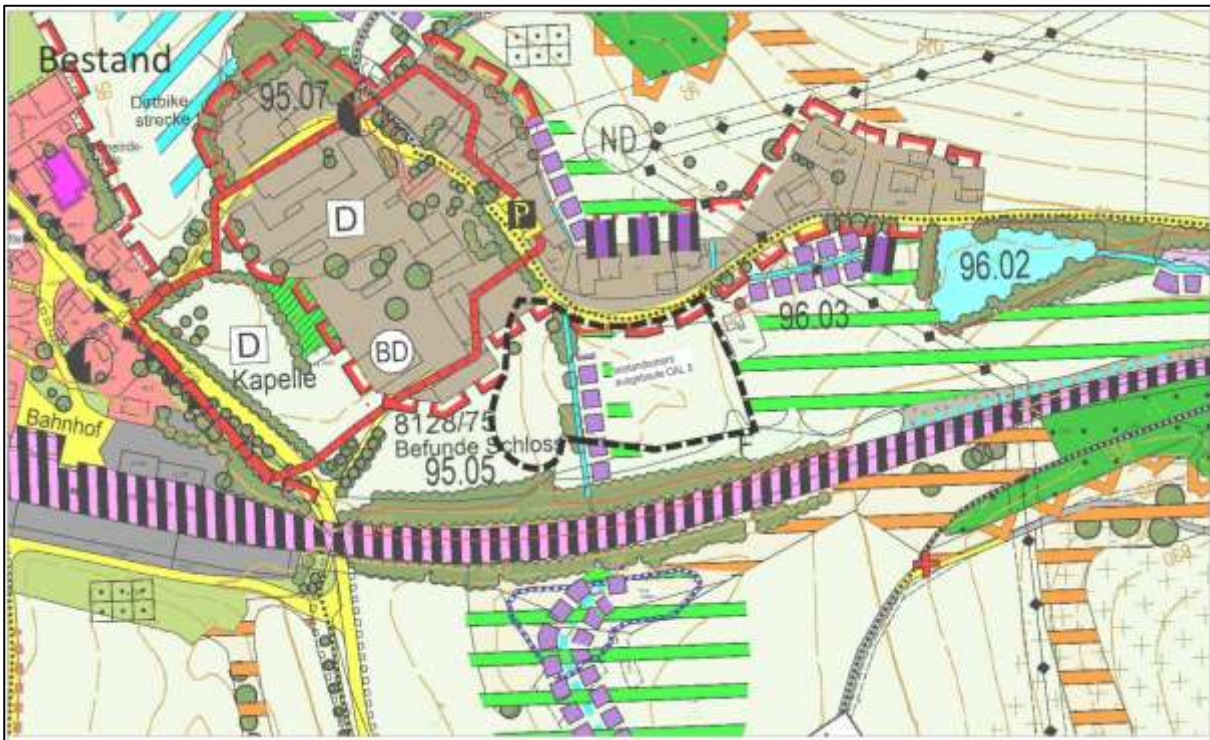


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Güzach (mit Änderungsbereich, nicht maßstäblich)

5 Änderungsdarstellungen

Im Änderungsbereich (Gesamtfläche ca. 1,10 ha) werden folgende Flächen dargestellt:



Abbildung 5: Ausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Günstach (schwarze Markierung Änderungsbereich FNP, nicht maßstäblich)

Im Änderungsbereich werden folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

- Ausweisung einer Gewerbefläche im östlichen Bereich gem. § 1 (3) BauNVO, Flächenanteil ca. 0,64 ha:

Ziel: Die gewerblichen Bauflächen dienen der Deckung des lokalen Bedarfs von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sollen im Bebauungsplan die in einem Gewerbegebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes und der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

- Ausweisung von Flächen für Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche im Bereich der westlichen Talmulde gemäß § 5 Abs. 2a BauGB, ca. 0,45 ha:

Ziel: Die Ausgleichsfläche dient zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft und zur Aufwertung der Natur mit ökologisch bedeutsamen Strukturen. Hierbei werden die bislang getroffenen Zielaussagen des Flächennutzungsplanes weiter konkretisiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sehen eine Renaturierung des Gewässerabschnittes mit Zulassen einer natürlichen Gewässerdynamik durch einen Geländeabtrag mit Schaffung naturnaher Retentionsflächen vor, welche das Grundgerüst zum Aufbau von feuchten Vernetzungsstrukturen entlang von Fließgewässern bilden. An den Böschungen sind artenreiche Blühwiesen zu entwickeln, die weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Die Uferbegleitgehölze dienen auch als Randeingrünungen zur Einbindung der Gewerbefläche und sind mit heimischen naturnahen Gehölzstrukturen anzulegen.

- Weitere Änderungsfestlegungen sind nicht vorgesehen.

6 Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Die durch das Vorhaben verursachten Versiegelungen und Überbauungen beeinflussen maßgeblich Gebiete geringer Bedeutung und sollen nach derzeitigem Kenntnisstand durch die gewässerökologische und naturschutzfachliche Aufwertung des angrenzenden Autenrieder Bachs innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden. Es wird dazu auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen. Die Relevanzuntersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat keine Hinweise darauf ergeben, dass mit Umsetzung von Vorhaben auf der Baufläche europarechtlich geschützte oder andere naturschutzfachlich wertgebende Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten. Bei Beachtung der allgemeinen artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass durch die geplante Gebietsentwicklung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

7 Berücksichtigung ortsgestalterischer und denkmalpflegerische Belange

Aufgrund der sensiblen Lage bestehen an diesem Standort besondere Anforderungen zur Einbindung der geplanten Gewerbefläche in das Orts- und Landschaftsbild. Es werden zwar Sichtbezüge zum westlich höher liegenden Baudenkmal (ehemaliges Jagdschloss und Brauerei Günzach) durch die geplante Bebauung nicht maßgebend beeinträchtigt, da ein direkter Sichtbezug zu den denkmalschützten Gebäuden nicht vorliegt. Dies ist dadurch begründet, da das Vorhaben selbst gegenüber dem Baudenkmal in einer Geländesenke errichtet wird und störende Blickbezüge durch dazwischenliegende Bestandsgebäude und Gehölzbestände unterbrochen werden. Dennoch ist die Gewerbefläche entlang der Aitranger Straße in Fahrtrichtung Ost einsehbar. Dies wird durch die erforderliche Geländemodellierung (Geländeauftrag für den Hochwasserschutz) noch verstärkt. Aus diesem Grund sind im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. im Baugenehmigungsverfahren besondere Regelungen an die bauliche Gestaltung der Gebäude und an die Grünordnung zu treffen.

Im Bereich des oberen Hangabschnittes im Westen des Änderungsbereiches sind Bodendenkmäler zu vermuten, obwohl der Änderungsbereich außerhalb des angrenzenden Bodendenkmales „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Günzach“ liegt. Entlang der Hangkante könnten sich historische Befestigungsstrukturen / Stützmauern erhalten haben und Fundmaterial in den Hangbereich verlagert worden sein. Daher sind die allgemeinen Vorschriften und Schutzmaßnahmen zu Bau- und Bodendenkmälern im Rahmen des Bebauungsplanes und bei der weiteren Genehmigung und Umsetzung der geplanten Gebietsentwicklung besonders zu beachten. So sind bei Bodeneingriffen in den westlichen Hangbereich und bei der Bebauung des Grundstücks eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8 Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft

Die geplante Gewerbeflächenausweisung sieht umfangreiche Geländemodellierungen durch die erforderliche Hochwasserfreilegung und den erforderlichen Retentionsraumausgleich vor. Damit besteht die Möglichkeit, die im Flächennutzungsplan bereits als Ziel formulierte Aufwertung und Renaturierung des Gewässerabschnittes unabhängig vom Hochwasserschutzkonzept Östliche Günz umzusetzen. Die geplante Gebietsentwicklung darf jedoch spätere Maßnahmen des Hochwasserschutzkonzeptes Östliche Günz nicht beeinträchtigen und ist somit mit dem Hochwasserschutzkonzept Östliche Günz abzustimmen. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass mit der Bebauung keine Verschlechterung der bestehenden Abflusssituation ausgelöst wird.

9 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Plangebiets ist eine Nutzung von Solarenergie grundsätzlich möglich.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird deshalb empfohlen die Ausrichtung der Gebäude und die Verwendung von Gründächern entsprechend zu regeln.

10 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt teilweise im Einwirkungsbereich der verkehrsbedingten Auswirkungen der OAL 5 (Aitranger Straße). Durch die geplante Gebietsentwicklung sind Lärmemissionen im Plangebiet zu erwarten. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ein Lärmschutzgutachten erstellt. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung des Lärmschutzes durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festzulegen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten sicherzustellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine konfliktfreie Entwicklung des Plangebietes nach den geltenden Lärmschutzbestimmungen erwartet werden.

11 Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Aitranger Straße (OAL 5) sichergestellt.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Ostallgäu.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind über das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zur Kläranlage Obergünzburg zugeleitet. Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben. Aufgrund der geringen Anschlusswerte, die mit der vorliegenden Planung verbunden sind, ist davon auszugehen, dass die Kläranlage imstande ist die zusätzlichen Abwassermengen problemlos aufzunehmen.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch die Lechwerke-AG (LEW) gesichert.

12 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung (Seite 1 bis 13) und dem Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Günzach, den

.....

Wilma Hofer (Erste Bürgermeisterin)



(Siegel)