

# GEMEINDE OBERNDORF AM LECH

Eggelstetter Str. 3  
86698 Oberndorf am Lech  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM PARALLELVERFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES "AM MÜHLBACH"

---

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## FNP-ÄNDERUNG

## VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 06.03.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1	Planungsanlass.....	3
2	Raumordnung und Landesplanung .....	3
3	Lage des Plangebietes / Bestand .....	4
4	Erschließung .....	4
5	Flächennutzungsplan.....	4
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
1	Allgemeines .....	5
2	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen .....	5
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit.....	5
<b>C</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>7</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	7
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	7
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung .....	7
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	7
5	Öffentliche Auslegung (Offenlegung).....	7
6	Feststellungsbeschluss.....	7
7	Genehmigung .....	8
8	Wirksamwerden .....	8

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Mühlbach“ ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberndorf am Lech erforderlich. Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht dort „Flächen für die Landwirtschaft“ vor.<sup>1</sup>

Die bisherigen Darstellungen werden in den betroffenen Bereichen im Wesentlichen in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ und Grünfläche geändert.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Mühlbach“ im Sinne von § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB vorgenommen.

### 2 Raumordnung und Landesplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)**<sup>2</sup> weist die Folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

#### 3.1 Flächensparen

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

#### 3.2 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.

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

**(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. [...]

Der **Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)**<sup>3</sup> weist im Teil B des Erläuterungstextes zum RP die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze auf:

#### BV Siedlungswesen

##### 1 Siedlungsstruktur

**1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

**1.5 (Z)** Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die Prüfung der Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung kann der Begründung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Mühlbach“ entnommen werden.

<sup>1</sup> GEMEINDE OBERNDORF AM LECH, 1. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2015), Verfasser: Ingenieurbüro Marcus Kammer, Donauwörth

<sup>2</sup> BAYERISCHE STAATSRÉGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München

<sup>3</sup> REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg

### 3 Lage des Plangebietes / Bestand

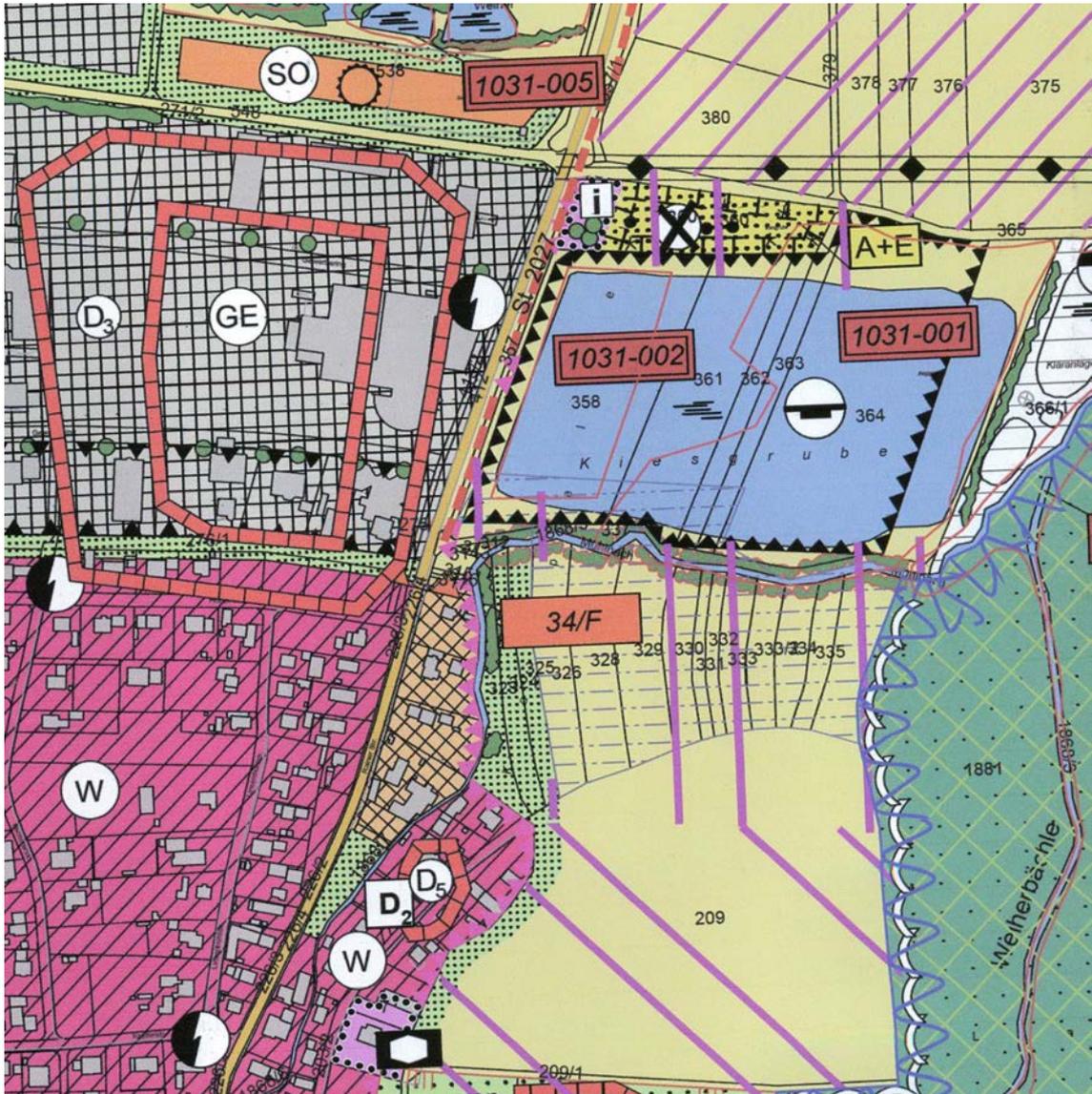
Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech und umfasst intensiv genutzte Ackerflächen entlang des Mühlbachs.

### 4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kapellstraße im Südwesten erschlossen.

### 5 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5000)



## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeines**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Mühlbach“ wurde zeitgleich ausgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen.

Daher wird an dieser Stelle lediglich die allgemeinverständliche Zusammenfassung wiedergegeben und darüber hinaus im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.

#### **Zusammenfassung:**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker genutzte Bereiche.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ kommt es zu Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Insgesamt wird eine Fläche von 13.243 m<sup>2</sup> überplant. Die Eingriffsfläche beträgt 4.800 m<sup>2</sup>. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 7.680 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Der Überwiegende Teil des Plangebietes verbleibt als Koppelfläche.

Die Minderungsmaßnahmen strukturieren das Plangebiet und binden es landschaftlich ein. Der verbleibende Eingriff planintern auf Fl.-Nr. 323 Gemarkung Oberndorf am Lech ausgeglichen.

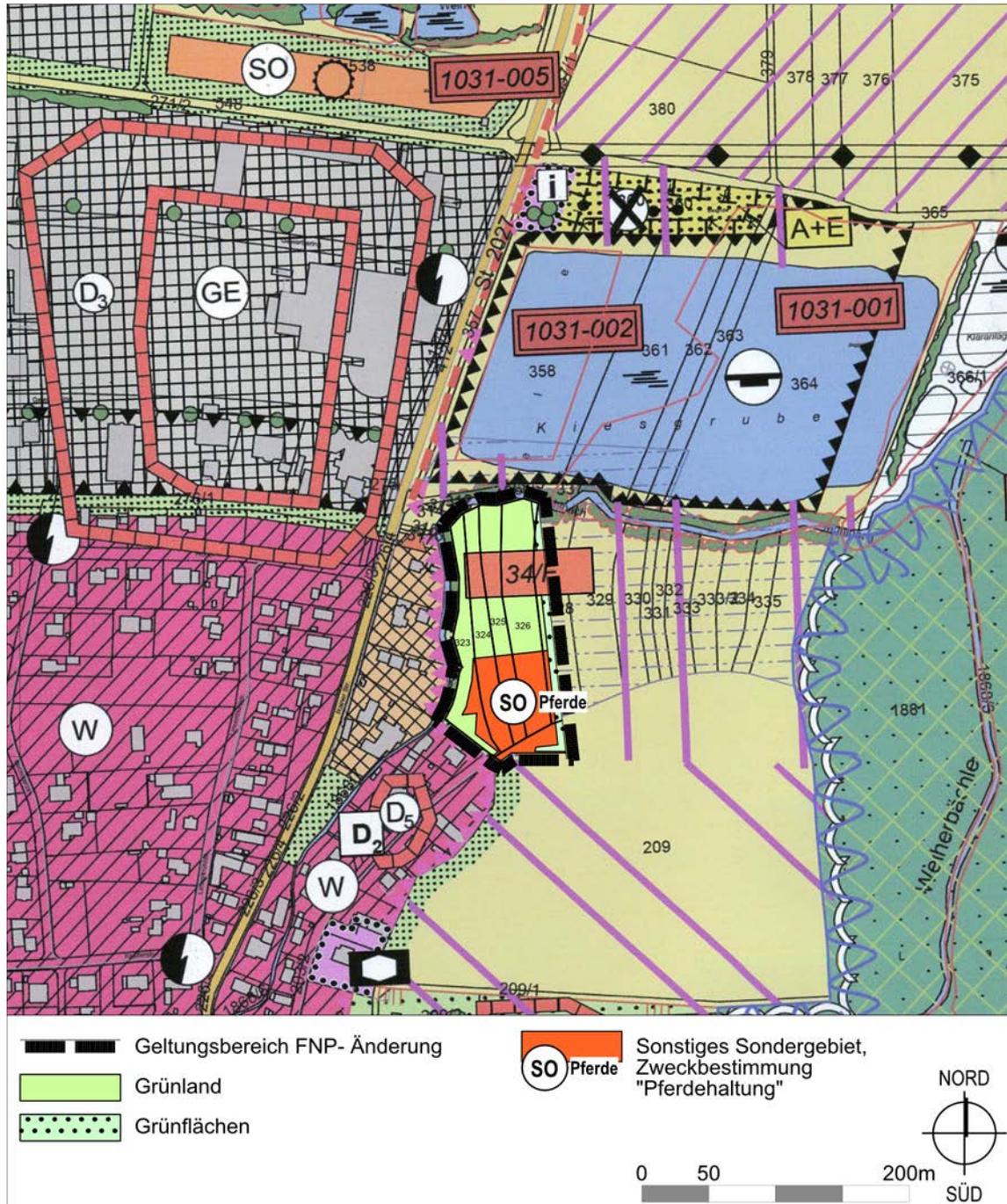
### **3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen.

Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

## C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Mühlbach“ wie folgt geändert (Maßstab 1:5000)



Vorentwurf vom 06.03.2023

Oberndorf am Lech, den .....

Kirchheim am Ries, den .....

.....  
 Franz Moll,  
 1. Bürgermeister (Siegel)

.....  
 Dipl.-Ing. Joost Godts  
 Planungsbüro Godts

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Oberndorf am Lech hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **06.03.2023** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Mühlbach“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **06.03.2023** gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat Oberndorf am Lech hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... durchgeführt.

### 4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Oberndorf am Lech hat am ..... den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 5 Öffentliche Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 6 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Gemeinderat die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ....., **zuletzt geändert am** ..... in seiner Sitzung am ..... durch Beschluss fest.

Oberndorf am Lech, den .....

.....  
Franz Moll, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 7 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

Nr. .... vom ..... gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt

Donauwörth, den .....

(Siegel)

## 8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. §6 Abs.5 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberndorf am Lech zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberndorf am Lech, den .....

.....  
Franz Moll, 1. Bürgermeister

(Siegel)