



Markt Ottobeuren

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: 03.02.2026

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

1. Planzeichnung M 1:5.000 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
 - I Begründung mit Umweltbericht
 - II Verfahrensvermerke

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



2. Textteil

I Begründung

1 Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan des Marktes Ottobeuren wurde im Jahr 2001 genehmigt. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan 6-mal geändert. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich von Oberhaslach ist aktuell im Verfahren.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im südlichen Bereich von Ottobeuren Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt ca. 3,78 ha.

Die Grenze der räumlichen Geltungsbereiche wurde in der Planzeichnung mit einer rot gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden und Südosten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen an die Günz und im nördlichen und nordöstlichen Bereich an die bestehende Bebauung von Ottobeuren.



Luftbild

© BayernAtlas



3 Anlass der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt der Markt Ottobeuren das Ziel auf den dringenden Bedarf und die Nachfrage nach Wohnbauland in allen Ortsteilen zu reagieren. Das grundsätzliche Ziel der Änderung besteht in der langfristigen, bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland, vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung und junge Familien.

Die vorhandenen Bauplätze in den Baugebieten, die in den vergangenen Jahren durch den Markt Ottobeuren ausgewiesen wurden, wurden zwischenzeitlich größtenteils veräußert. Weitere verfügbare innerörtliche Baulücken zur Neuausweisung von Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Da aufgrund sehr starker Nachfrage seitens der Bevölkerung weitere Bauflächen benötigt werden, ist eine Ausweisung der dafür notwendigen Flächen lediglich am Ortsrand möglich

4 Planungsrechtliche Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

liegt Ottobeuren im allgemeinen ländlichen Raum in der Region Donau-Iller. Für den allgemeinen ländlichen Raum werden folgende Grundsätze formuliert:

(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, seine Bewohner*innen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.

Regionalplan (RP)

Der Markt Ottobeuren wird im Regionalplan Donau-Iller als Unterzentrum dargestellt. Gemäß der Raumstrukturkarte liegt Ottobeuren in der Raumkategorie Ländlicher Raum. Generell decken sich die Aussagen des LEP mit denen des Regionalplans des Regionalverbands Donau-Iller.

5 Planungsinhalt

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen und werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt

Durch die Änderungen werden die Flächen als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit einer zwingenden Ortsrandeingrünung dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt ca. 3,78 ha und liegt direkt südlich im Anschluss an die bestehende Bebauung.

Für Details zur geplanten Bebauung wird auf das parallel laufende Verfahren zum Bebauungsplan „Im Mühlesch“, der den Bereich der Flächennutzungsplanänderung Abdeckt verwiesen.



Die Themen der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbehandlung werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Mühlesch“, behandelt.

Das landschaftsplanerische Konzept für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für die geplanten Wohnbauflächen eine zwingend notwendige Eingrünung zur freien Landschaft vor.

Die Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung in Richtung Süden zur freien Landschaft auf privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen wird vorgesehen. Ferner wird Richtung Osten zur Staatsstraße ein 10m breiter Grünstreifen eingeplant.

Zusätzlich wird die Festsetzung einer m²-bezogenen Pflanzbindung auf privaten Flächen mit Laubbäumen zur Gebietsdurchgrünung des Planungsgebietes festgesetzt.

6 Denkmalschutz

15.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, 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 DSchG:

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 – 81570, Fax 08271 – 815750, e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

7 Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Bereich der Grenze zwischen den Flur-Nrn. 837/4 und 837/5, Gemarkung Ottobeuren, eine Freileitung.

8 Alternativenprüfung

Tatsächlich verfügbare und zur Umsetzung mögliche Standortalternativen bestehen bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen in Ottobeuren nicht.

Da die Flächen des Planungsumgriffs direkt im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan anschließen, ist die weitere Entwicklung dieser Flächen vorgesehen.

Nach den Berechnungen des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerung im Landkreis Unterallgäu bis zum Jahr 2039 zwischen 2,5 und 7,5 % wachsen.

Für den Markt Ottobeuren wird bis zum Jahr 2039 ein Bevölkerungswachstum von ca. 5 % vorhergesagt. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde neues Bauland als Grundlage für



bezahlbaren Wohnraum für junge Familien aus der Gemeinde zur Verfügung stellen, damit diese zukünftig den Ort nicht verlassen müssen.
Zusätzlich wird dadurch der Anteil der jüngeren Generation im Gemeindegebiet gestärkt.

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die durch die Planung betroffen sind.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.1 Landschaftsbild

Bestand:

Der Umgriff wird im Bestand als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich nur im mittleren Bereich in Ost-West-Richtung verlaufend entlang einer kleinen Geländekante wild aufwachsende Sträucher und Bäume.

Westlich grenzt die Günz mit dem vorhandenen Uferwald an die Fläche an.

Bewertung:

Innerhalb des direkten Planungsgebietes fehlen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen fast gänzlich. Der Bereich ist nutzungsbedingt weitgehend ausgeräumt. Westlich des Baufeldes befinden sich das Biotop 35.07.

Prognose:

Die Erweiterung des bebauten Gebietes führt zu einer Verschiebung des südlichen Ortsrandes von Ottobeuren. Der Ortsrand soll von den bebauten Grundstücken über eine Hecke mit heimischen Gehölzen allmählich in die Landschaft überleiten.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung verändert sich das Landschaftsbild nur gering

9.2 Mensch

Bestand und Bewertung:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keinen direkten Erholungswert.

Prognose:

Durch die Bebauung sind keine Einschränkungen zu erwarten.

9.3 Klima und Lufthygiene

Bestand:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im Allgäu sind Niederschläge über 1000 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter.

Bewertung:

Die Flächen dienen dem Luftaustausch.



Prognose:

Die maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung wird mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinen Kaltluftstaus führen.

Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Insgesamt ist der Eingriff nicht so erheblich, das mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen wäre.

Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

9.4 Geologie und Boden

Bestand:

Der Naturraum gehört zu den Iller-Lech-Schotterplatten. Laut geologischer Karte ist das Gebiet von jüngeren Deckenschottern mit Deckschichten (Lößlehm bzw. Decklehm, bereichsweise bis über 10 m) geprägt.

Bewertung:

Durch die Flächenversiegelung der Neubauten erfolgt ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen. Bei den Baumaßnahmen werden natürlich gelagerte Bodenschichten gestört und in ihrem biologischen Wirkungsgefüge beeinträchtigt.

Prognose:

Während der Baumaßnahme erfolgen Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Die einzelnen Oberbodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten. Die Randbereiche der Grundstücksnutzung müssen sich höhenmäßig dem natürlichen Geländeverlauf anpassen.

Die Flächenversiegelung wird bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechender abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

9.5 Wasser: Oberflächen- und Grundwasser

Bestand und Bewertung:

Im direkten Planungsumgriff sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Prognose:

Die Baumaßnahmen haben keinen direkten Einfluss auf das Grundwasser.

9.6 Arten und Lebensräume

Bestand:

Die Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen. Innerhalb des direkten Planungsgebietes fehlen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen fast gänzlich. Der Bereich ist nutzungsbedingt weitgehend ausgeräumt. Es befinden sich nur im mittleren Bereich in Ost-West-Richtung verlaufend entlang einer kleinen Geländekante wild aufwachsende Sträucher und Bäume.

Westlich grenzt die Günz mit dem vorhandenen Uferwald an die Fläche an. Hier befindet sich das Biotop 35.07.

Bewertung:

Die ausgeräumten Strukturen mit geringer Artenvielfalt sind ökologisch von geringer Bedeutung.



Prognose:

Durch die Durchgrünung des Baugebietes und die landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes wird die Artenvielfalt im Planungsumgriff erhöht.

9.7 Wechselwirkungen

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Bodenversiegelung und der Veränderung der Bodenoberfläche. Die Bodenversiegelung stellt einen Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss.

Entlang des Ortsrandes tritt durch die zusätzliche Wohnbebauung eine bauliche Verdichtung ein.

Vorübergehende Belastungen während der Bauphase wirken sich mit temporär hohen Lärm- und Staubemissionen vor allem auf die Anwohner aus.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Eingriff zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

9.8 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und die bestehende Ortsrandsituation bliebe unverändert erhalten.

Durch den Gemeinderatsbeschluss die bestehende Bebauung am Ortsrand weiter zu entwickeln, wird die Nullvariante im Laufe des Verfahrens nicht weiterverfolgt.

Tabellarische Zusammenfassung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume - Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch: Erholung Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	gering	mäßig



Positive Auswirkungen:	Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen:	ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen:	ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen:	mittelschwere Auswirkungen
Hohe Auswirkungen:	dauerhafte und erhebliche Auswirkungen

10 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

10.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze für die 5 m breite Ortsrandeingrünung.
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen innerhalb der Grundstücke.
- Ausbildung der Zäune ohne Sockel und mit 10 cm Abstand zum Boden.

10.2 Schutzgut Wasser

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege.

10.3 Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege.
- Schichtgerechte Lagerung und Widereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

10.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Lockere Pflanzung mit heimischen Gehölzen auf 5 m Breite entlang des neuen Ortsrandes.
- Rückschnitt von Gehölzen innerhalb der Sichtschutzpflanzung nur nach arttypischem Habitus, kein kastenförmiger Rückschnitt in der freien Landschaft.

11 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Bebauungsplanung entsprechend der jeweils gültigen gesetzlichen Vorgaben ermittelt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Ottobeuren

Markt Rettenbach, den 03.02.2026,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



II **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat des Marktes Ottobeuren hat in der Sitzung vom 08.04.2025 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vomum Stellungnahme bis gebeten.
3. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit den beschlossenen Änderungen am gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom mit Schreiben vom und bis einschließlich bzw. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat des Marktes Ottobeuren hat in der Sitzung vom die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom gemäß § 5 BauGB beschlossen.

Ottobeuren, den,

Josef Schmelcher, 1. Bürgermeister

(Siegel)



6. Das Landratsamt Unterallgäu hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung mit Bescheid vom gemäß § 6 BauGB genehmigt.
7. Die Genehmigung des Landratsamtes Unterallgäu wurde am gemäß § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit wirksam.
8. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus des Marktes Ottobeuren zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Ottobeuren, den,

Josef Schmelcher, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Ottobeuren.

Markt Rettenbach, den 03.02.2026,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de