



# GEMEINDE UNTRASRIED

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „FROHNENBERG“

### BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
Geändert:  
Endfertigung

04.06.2020  
13.08.2020  
08.10.2020

Städtebaulicher Teil  
ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



## 1. Planungsanlass

Am 05.03.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Untrasried die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Frohnenberg“ beschlossen.

Grund hierfür war der Antrag des Grundstückseigentümers auf einem Teilbereich der Flur Nummer 6 ein Zweifamilienhaus mit Garage zu erstellen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Untrasried, mit ca. 1.650 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 17 - Oberland, Region 14 - München und Region 15 - Donau-Iller.

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

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

#### 2.1.1 Abwanderung vermindern

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

#### 2.1.2 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.*

#### 2.1.3 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.*

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung, zumal es sich um eine geringfügige Flächenerweiterung eines bestehenden Baugebietes handelt.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zu dem Thema Siedlungsstruktur unter Punkt 1.2 und 1.3 folgende Aussagen auf:

*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.*

*Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.*

*Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.*

*Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untrasried ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche eingetragen. Somit entwickelt sich die Erweiterungsfläche aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht gegeben.



## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Gemäß der derzeit rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes „Frohnenberg“ liegt die geplante Erweiterungsfläche südlich des rechtswirksamen Geltungsbereiches. Im Bereich einer landwirtschaftlichen Fläche, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist.

## **2.5 Städtebaulicher Rahmenplan**

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## **2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Artenschutz**

Im geplanten Änderungsbereich sind nach dem Naturschutzrecht und in der näheren Umgebung keine Schutzgebiete vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## **3. Verfahren**

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

## **4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und geplante bauliche Maßnahmen der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst lediglich einen Teilbereich der Flur Nummer 6 mit einer Flächengröße von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, wobei der Erweiterungsbereich lediglich ca. 620 m<sup>2</sup> umfasst

Das Grundstück ist unbebaut. Um den geplanten Erweiterungsbau realisieren zu können ist es notwendig das bestehende Baufenster um 6,00 m nach Westen zu erweitern und entsprechend dem Antrag des Eigentümers die gewünschten Wandhöhen und die festgesetzte Dachneigung zu ändern.

Gemäß den Bestrebungen der innerörtlichen Nachverdichtung ist die Gemeinde Untrasried der Auffassung, den Bauwünschen des Antragstellers bezüglich Kniestockhöhen als auch Dachform stattzugeben. Der rechtswirksame Bebauungsplan aus dem Jahre 1994 stellt zudem auf Bauweisen der damaligen Zeit ab. Die vom Antragsteller gewünschte Bauweise orientiert sich an derzeit aktuellen Baukonzepten. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Untrasried der Auffassung, entgegen den ursprünglichen Festsetzungen, diese Bauweise zuzulassen.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Frohnenberg" bleiben rechtswirksam.

Das Gebiet wird im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, sowie im Norden und Osten durch bestehende Wohnbauflächen begrenzt.

### **4.2 Erschließung**

Das Änderungsgebiet ist über die Bergstraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt. Die Stromversorgung obliegt den LEW. Das Grundstück ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen gem. Din 4261 Teil 1 und Din 4261 Teil 3 lt. Bekanntmachung der Gemeinde Untrasried vom 04.03.1998

### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich im privaten Eigentum.

### **4.4 Boden / Wasser / Altlasten**

#### **4.4.1 Altlasten / Baugrund**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wird.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **4.5 Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### **4.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der Änderung, als auch in der näheren Umgebung, sind keine Bau-, Bodendenkmäler bzw. landschaftsprägende Naturdenkmäler vorhanden.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

## **5. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG sehen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung u. a. für die Bauleitplanung vor, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4) ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Kompensation im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen ist für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB durchzuführen bzw. eine naturschutzrechtliche Kompensation zu erbringen.

Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003) herangezogen.

### 5.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenaufschlüsselung			Kompensationsbedarf
Baufläche	Kompensationsrelevante Eingriffsfläche	Kategorie I / Typ B = 271,60 m <sup>2</sup>	(x 0,4) = 108,64 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche	Anrechenbare Fläche	Anrechenbar mit Faktor 0,5 [= 108,64 m <sup>2</sup> / 0,5]	= 217,28 m <sup>2</sup>
Summe Kompensationsflächenbedarf (gerundet)			220,00 m <sup>2</sup>

### 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der erforderliche Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 220 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung auf der Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nrn. 140 festgesetzt. Das Entwicklungsziel ist eine locker bestandene Streuobstwiese aus regionalen und alten Sorten. Damit soll das Lebensraumpotential für Vögel und Insekten erhöht werden und die angrenzenden Grünstrukturen ergänzt werden. Durch die Erhöhung der Strukturvielfalt wird das Gebiet zudem als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse gestärkt.

### 7. Umweltbericht (als Anlage beigefügt)

Untrasried, 19. Nov. 2020

  
Alfred Wölfl  
1. Bürgermeister