



GEMEINDE UNTRASRIED

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„IM ÖSCHLE“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfassung

09.12.2021
03.03.2022
07.04.2022

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
PLANUNGSBÜRO U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

1.0 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich der Änderung betrifft die Fl.Nr 104/13, der Bereich der Erweiterung betrifft die Fl.Nr. 30 (TF) sowie Fl.Nr. 25 der Gemarkung Untrasried.



Übersichtsluftbild Bebauungsplanänderung

Bei der neu gebildeten Fl.Nr. 104/13 soll eine private Grünfläche zur innerörtlichen Durchgrünung in eine Baulandfläche umgewandelt werden.

Die südlichen Erweiterungsflächen bilden eine „Baulücke“, die im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Der südliche Erweiterungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

1.2 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Untrasried hat derzeit keinerlei Bauland anzubieten. Das Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes dient ausschließlich der Deckung des organischen Bedarfs. Insgesamt wurde 16 Bauparzellen mit Größen von ca. 550 - 900 m² für Ortsansässige vergeben. Der Hof wird gegenwärtig noch extensiv bewirtschaftet.

Die geplante Umnutzung sowie die Erweiterungsflächen befinden sich in Privatbesitz und dienen der heimischen Bevölkerung.

Die Erschließung der Fl.Nr 104/13 ist durch die Straße „Am Sonnenhang“ gesichert. Die Fl.Nr. 30 (TF) ist über den „Remmelsberger Weg“, die Fl.Nr 25 über die Bergstraße mit einer bestehenden Privatzuwegung angebunden. Der Bergweg soll aufgrund der Anträge der Anlieger, die hier bereits wohnen, ausschließlich für Land- und Forstwirtschaft, für Fußgänger sowie für Rettungs- und Müllfahrzeuge nutzbar sein, um Störwirkungen auszuschließen. Dies gilt natürlich dann auch in umgekehrter Richtung.

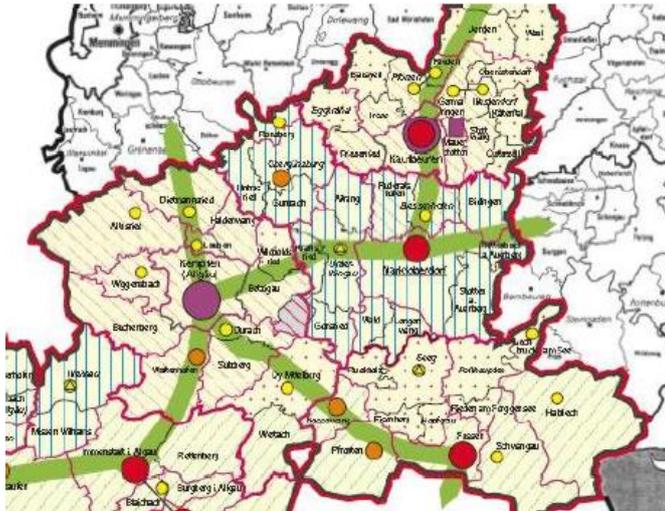


Bergstraße

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Untrasried liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll, unmittelbar an der regionalen Entwicklungsachse zwischen dem möglichen Oberzentrum Kaufbeuren und dem Oberzentrum Kempten, die im neuen Regionalplan zwar nicht mehr dargestellt ist, aber dennoch den Verflechtungsbereich für die Versorgung mit Arbeitsplätzen und den Einzugsbereich für die Güter des nicht alltäglichen Bedarfes aufzeigt.



Auszug ehemaliger Regionalplan

Die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt über das Unterzentrum Obergünzburg.

Siedlungsschwerpunkte im Umfeld von Untrasried sind nicht ausgewiesen.

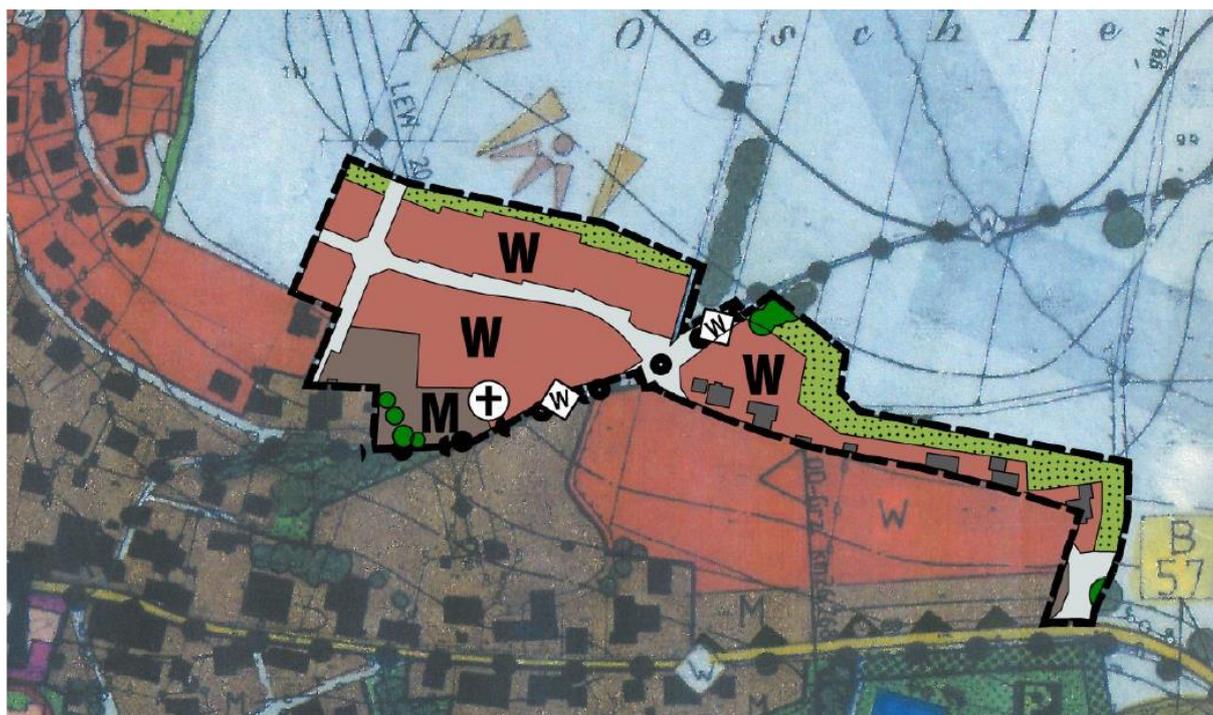
Als Maßstab für die Siedlungstätigkeit der Gemeinden ist vor allem die organische Entwicklung anzusehen. Deren Umfang bemisst sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Im Wohnsiedlungsbereich umfasst die organische Entwicklung neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auch den einer angemessenen Zuwanderung, z.B. von Personen, die am Ort oder einer Nachbargemeinde einen Arbeitsplatz haben. Nicht in den Rahmen einer organischen Entwicklung fällt eine von außen herangebrachte übermäßige Zuwanderung.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Untrasried verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der durch die Kreisplanungsstelle und dem Landschaftsplanungsbüro Frank-Krieger, Kaufbeuren ausgearbeitet wurde. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Ostallgäu am 10.11.1999 mit Bescheid Nr. V-610-6/2. Durch Bekanntmachung am 22.11.1999 wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam.

Die Änderungsfläche der Fl.Nr 104/13 liegt im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet der rechtswirksamen Fassung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die südlichen Erweiterungsflächen sind als MD (Dorf Mischgebiet) festgesetzt. Daher entwickelt sich der Erweiterungsbereich aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.



Auszug 2. Flächennutzungsplanänderung

1.3.3 Bebauungsplan Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Erweiterungsgebiet befindet sich in innerörtlicher Lage von Untrasried.
- Der Änderungsbereich der Fl.Nr. 104/13 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Im Öschle“

Die zulässige Grundfläche im gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereiches beträgt nur 540 m². In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter - „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ - bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Sollte sich eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, z.B. beim Abriss der Gebäude, oder ähnlichem ergeben, sind diese der UNB umgehend mitzuteilen und entsprechend den Vorgaben des speziellen Artenschutzes abzuarbeiten."

Die Flächen die im Rahmen der Bebauungsplanänderung und Erweiterung geändert werden, befinden sich in Privatbesitz

1.3.4 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und Erweiterung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Lediglich ein Flurkreuz entlang des Höhenweges ist zu erwähnen, welches nach erfolgter Vermessung noch in den Urplan aufgenommen wird.



1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung

Änderungsbereich Fl. Nr. 104/13

Der Änderungsbereich liegt inmitten des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 „Im Öschle“ und ist im Norden, Westen und Osten von Neubebauungen umgeben. Im Süden grenzt die bestehende Hofstelle und eine private Grünfläche an.

Die südlich gelegenen Erweiterungsflächen werden im Norden, Westen und Süden durch bestehende Bebauungen und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



Auszug Luftbildkarte

Das Gelände der südlichen Erweiterungsflächen kann als stark ansteigender Hang mit einem Höhenunterschied von ca. 9,0 m beschrieben werden.

1.4.2 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung der Fl.Nr 104/13 ist durch die Straße „Am Sonnenhang“ gesichert. Die Fl.Nr. 30 (TF) ist über den „Remmelsberger Weg“, die Fl.Nr 25 über die Bergstraße mit einer bestehenden Privatzuwegung angebunden.

1.4.3 Gebietscharakter

Bei dem im Osten anschließendem Gebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Im Süden und Osten schließt das Dorfgebiet als gemischte Fläche an. Im Westen zeigt der bestehende Flächennutzungsplan sowohl eine gemischte Fläche als auch eine Wohnbaufläche an.

2.0 Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Gebietscharakter

Das Gebiet der Änderung und der Erweiterungsflächen wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen nach BauNVO werden ausgeschlossen.

2.1.2 Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung wurden unter B planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die durch die Änderung und Erweiterung weiterhin rechtswirksam bleiben und lediglich in wenigen Punkten anzupassen waren.

zu B1. Art der baulichen Nutzung

unverändert

zu B2. Maß der baulichen Nutzung

unverändert

zu B3. Bauweise

Hier wurde ein Zusatz eingefügt zur Zulässigkeit von begrünten Flachdachgaragen und Carports. Die Gemeinde reagiert hierbei auf den ökologischen Gesichtspunkt einer nachhaltigen Regenrückhaltung bei diesen Baukörpern. Zudem wirken diese bei hängigem Gelände nicht so massiv in die Landschaft wie Satteldachgaragen.

Die restlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

zu B4. Mindestgröße von Grundstücken

unverändert.

zu B5. Garagen/Stellplätze/ Nebengebäude

unverändert

2.2 Verkehr

zu B6. Verkehrsflächen

unverändert

2.3 Wasserwirtschaft

zu B7. Flächen für die Regenrückhaltung

gilt für den Änderungsbereich der Fl.Nr 104/13 unverändert

Aus Gründen der Regenrückhaltung (Hochwasserspitzen) werden Maßnahmen zur Verdunstung sowie zur Rückhaltung vorgeschrieben. Ein Sickerstest wurde im Bodengutachten von Ing.büro ICP, Altusried vom 14.11.2014 im Rahmen des Bodengutachtens durchgeführt. Dieser hat ergeben, dass überwiegend keine Sickerfähigkeit vorhanden ist (Deckschichten, Geschiebemergel $k_f < 1 \times 10^{-7}$ m/s Moränenkies ca. 3×10^{-5} m/s erst in großer Tiefe). Da

Moränenkies aber nur eingeschränkt in geringen Schichtstärken vorkommt und unregelmäßig verbreitet ist, kann es nicht zur Versickerung herangezogen werden. Daher werden die Zisternen in den einzelnen Grundstücken nicht ge-
 locht, sondern geschlossen mit Drossel und Speicher zur Wasserentnahme ausgeführt. Die Überläufe dieser Zisternen und die Straßentwässerung werden über einen neuen RW-Kanal DN 300 zum Teil in den bestehenden Regenwasserkanal DN 300, der über den Sonnenhang zum Stauraumkanal in der ST 2011 (DN 2000, 71 m Länge) führt, und zum Teil in den bestehenden Regenwasserkanal in der Bergstraße, eingeleitet. Für nicht erlaubte Einleitungen aus bestehenden Ortskanalisation in die westliche Güz sind im Rahmen der Erschließungsplanung Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Der Stauraumkanal hat laut Auskunft des Ing. Büros Jellen & Co ausreichend Kapazitäten zur Aufnahme des zusätzlichen Regenwassers. Der Straßentwässerung werden, wo möglich, Sickermulden entlang der Straßen vorgeschaltet, um den Verdunstungseffekt zu nutzen.



Lage Bohrkern



Auszüge Baugrundgutachten

Hinsichtlich des Wassereinflusses auf die Kellergeschosse und erdberührten Bauteile ist größtenteils vom Lastfall "Sickerwasser in gering durchlässigen Böden" auszugehen. Bei Gründung in den lehmig-bindigen Böden wird Schichtwasser und über die Arbeitsraumverfüllung eindringendes Oberflächenwasser nicht ausreichend versickern (s.u.). Es ist daher eine auf drückendes Wasser ausgelegte Abdichtung (z.B. Ausführung in WU-Bauweise) erforderlich, sofern keine dauerhafte Entwässerung über umlaufende Dränaugen (unterhalb UK Bodenplatte) erfolgt.

Für den südlichen Erweiterungsbereich wurde eine Baugrunduntersuchung bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in Plan-, Textteil und Begründung nach Vorliegen der Untersuchung eingearbeitet.

zu B8. Schichtwasser, wild abfließendes Wasser

gilt für den Änderungs- und Erweiterungsbereich unverändert

Da mit Schicht- und Sickerwasser (Staunässe) gerechnet werden muss, sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszuführen, siehe auch vorgenannte Ausführungen des Bodengutachtens.

Die Bedenken des Landratsamtes aus dem Scopingtermin wurden dem Gemeinderat vorgetragen. Eine Sammlung des eventuell anfallenden Wassers entlang des nördlichen Ortsrandes durch einen kleinen Wall und Ableitung zum Vorfluter (Dorfbach) ist sehr aufwendig und der Dorfbach hat keine zusätzlichen Kapazitäten um zusätzliches Wasser aufzunehmen (DN 700).

Mitgliedern des Gemeinderates und den Bewohnern der unterhalb liegenden Anwesen an der Dorfstraße ist wild abfließendes Wasser in diesem Bereich nicht bekannt, vielmehr verläuft die Resultierende des Einflussbereiches so, dass bei Starkregenereignissen das Hangwasser mehr im östlichen Bereich Richtung Freibad auftritt. Um angemessen zu reagieren werden dennoch im Norden des Gebietes nach der nunmehr breiter festgelegten Eingrünung Rigolen vorgeschlagen, die untereinander nicht in Verbindung sind. Eventuell doch anfallendes Wasser soll somit nicht kanalisiert, sondern in der Fläche gehalten werden. Sollte dennoch Wasser über die Sickerrigole hinweg abfließen, so kann dieses Wasser zwischen den Häusern zur Planstraße C abfließen und wird hier über die Sickermulde aufgefangen, bzw. läuft weiterhin wie bisher über den Hang hinab, daher sind die Bauvorhaben dahingehend zu sichern (Lichtschächte, Garageneinfahrten), ohne aber die jeweiligen Nachbarn zu beeinträchtigen.

2.4 Ökologie

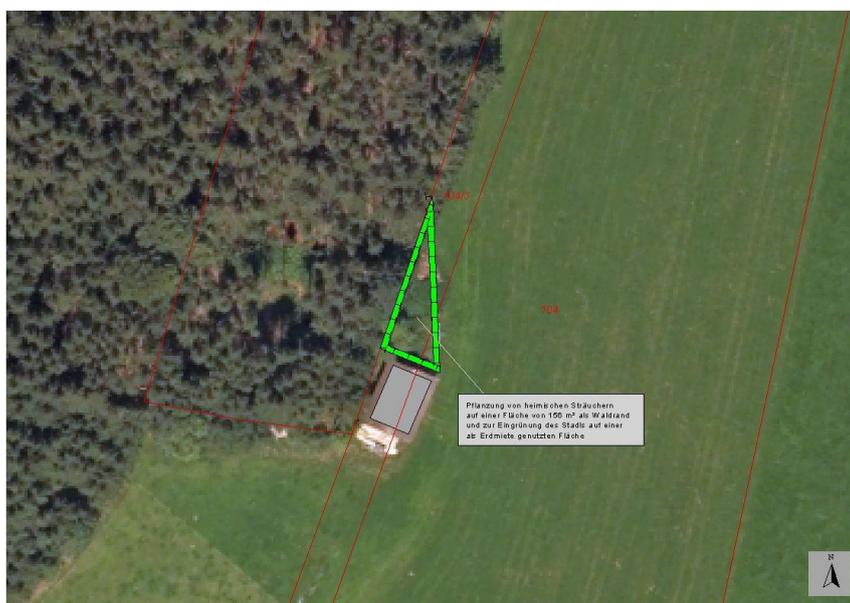
zu B 9 Öffentliche und private Grünflächen

gilt für den Änderungs- und Erweiterungsbereich unverändert

zu B10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „im Öschle“ versucht die Gemeinde Untrasried der steigenden Nachfrage an Wohnbauflächen für die nachwachsende Bevölkerung gerecht zu werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Für den Bereich nördlich des Rimmelsberger Weges besteht bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Im Öschle“ Baurecht. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf dem Flurstück 104/13, Gemarkung Untrasried, nachverdichtet, indem hier zukünftig ein weiteres Wohnhaus mit Nebenanlage zulässig ist. Die bislang festgesetzte „private Grünfläche zur innerörtlichen Durchgrünung“ wird entsprechend um 784 m² Fläche verkleinert. Da die private Grünfläche zur innerörtlichen Durchgrünung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Öschle“ in die Ausgleichsermittlung (vgl. Umweltbericht zum B-Plan Nr. 12 „Im Öschle“) einbezogen wurde, ist dieser Sachverhalt auch nun innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. In der Konsequenz wird der zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf entsprechend der damaligen Vorgehensweise (784 m² x 0,2) mit 156 m² Fläche ermittelt. Der durch die 1. Änderung erforderlich werdende Ausgleich im Umfang von 156 m² wird in Form einer Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern nördlich des bestehenden Stadls auf den Flurnummern 104 und 104/3, Gemarkung Untrasried durchgeführt. Auf der Fläche, die derzeit als Miete für humosen Oberboden genutzt wird, entsteht dadurch eine Waldrandfläche, die zudem das südlich gelegene Gebäude eingrünt (vgl. Abbildung unten). Aus diesem Grund wird die bisherige Festsetzung zu der Ausgleichsfläche um diesen Aspekt ergänzt. Damit können in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.



Neu in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde die südlich des Rimmelsberger Weges gelegenen Flurstücke 25 und 30 (TF), Gemarkung Untrasried, aufgenommen. Bei den beiden noch weitgehend unbebauten Grundstücken handelt es sich um Flurstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB). Hier wurde mit Blick auf die nun vorgesehene Bebauung

eine landschaftsgerechte Eingrünung aus Einzelbäumen festgesetzt. Zudem gelten für diese Grundstücke weiterhin die unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen. Ein Ausgleich für diese Bebauung ist nicht erforderlich, da hier bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB vorhanden ist.

2.5 Gestaltung

In der Satzung wurden unter C bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu C1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

gilt unverändert

zu C2. Einfriedungen

gilt unverändert

zu C3. Gestaltung der unbebauten Flächen

gilt unverändert

zu C4. Die Abstandsflächen nach Bayer, Bauordnung bleiben in Kraft, da für eine Abweichung keine städtebaulichen Gründe vorliegen.

2.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW. Gegenwärtig verläuft über das Plangebiet eine Hochspannungsleitung (20-kV-Freileitung M2V); die ins Erdreich verlegt werden muss. Ein entsprechendes Konzept zur Verkabelung wurde von LEW ausgearbeitet. Die Umsetzung ist für das Kalenderjahr 2015 vorgesehen.

Zudem besteht für die Versorgung von Bergstraße 33 eine isolierte 1-kV-Freileitung, die vor mechanischer Beschädigung zu schützen ist.

Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird um Auskunft gebeten, ob neue Standorte für Trafos erforderlich werden.

2.7 Altlasten

Das Sachgebiet 42 am Landratsamt Ostallgäu hat mitgeteilt, dass im Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungen vorliegen.

2.8 Telekommunikation

Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49391580213737

Telefon: +49 251 788777701

2.9 Entsorgung

Für die Müllabfuhr werden an „Am Sonnengang“ Flächen für einen Wendehammer vorgesehen. Dies betrifft den Änderungsbereich der Fl.Nr. 104/13.

Die Fl.Nr. 25 ist an die westlich gelegene Bergstraße angebunden. Der Bereich der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 30 (TF) wird über die Dorfstraße entsorgt.

Gemeinde Untrasried,

Alfred Wölfle
1. Bürgermeister