



GEMEINDE UNTRASRIED

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„WAIZENRIEDER WEG“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfassung

28.09.2023
15.02.2024
12.09.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail : mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1 Bevölkerungsentwicklung	3
2.2 Landesplanung	5
2.3 Regionalplan	5
2.4 Flächennutzungsplan	6
2.5 Bestehende Bebauungspläne	7
2.6 Denkmalschutz	7
2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3 Verfahren	7
4. Angaben zum Baugebiet	8
4.1 Abgrenzung und Größe	8
4.2 Eigentumsrechtliche Situation	8
4.3 Vorhandene Nutzungen	8
4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	8
4.5 Verkehrliche Anbindung	8
4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung des Baugebiets	8
5. Planinhalt	9
5.1 Allgemein	9
5.2 Art der baulichen Nutzung	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung	9
5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen	10
5.5 Grünordnung / Artenschutz	10
5.6 Bauliche Gestaltung	11
6. Baugrundgutachten	11
7. Immissionen / Emissionen	11
8. Niederschlagswasser	12
9. Fließweganalyse	12
10. Auswirkungen der Planung	12
11. Klimaschutz	12
12. Umweltbericht	12

Anlagen

Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraumbedarf
Baugrundgutachten
Schalltechnische Untersuchung
Erläuterungsbericht Erschließung
Fließweganalyse
Umweltbericht

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau in Untrasried veranlasst die Gemeinde dort, wo sie selbst über Grundstücke verfügt oder Miteigentumsanteile an Grundstücken hat, geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Zudem soll eine Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Sport- und Freizeitnutzung festgesetzt werden.

Eine dieser Flächen stellt der nördliche Randbereich von Untrasried dar. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Waizenrieder Weg“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Durch die Gemeinde Untrasried wurde eine Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraumbedarf in Auftrag gegeben. Der Bericht der LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH vom 28.05.2024 ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

Die Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraumbedarf kam zu folgendem Ergebnis:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Waizenrieder Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 1,20 ha am südöstlichen Ortsrand des Ortschafts Untrasried sollen Wohnbauflächen in Höhe von ca. 0,26 ha entstehen, die der Nachfrage nach Wohnraum vor Ort begegnen werden.

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Untrasried ist gemäß des Regionalplans der Region Allgäu (16) einem ländlichen Teilraum zugehörig, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Auch die verkehrsgünstige, geographische Lage der Gemeinde trägt dazu bei, dass die Gemeinde vermehrt als gut erschlossener Wohnort in günstiger Lage zwischen dem Unterzentrum Obergünzburg im Osten und nordöstlich vom Oberzentrum Kempten attraktiver wird. Dabei verzeichnet die Gemeinde Untrasried in den vergangenen Jahren ein Wachstum der Bevölkerung.

Der Bevölkerungszuwachs ist hauptsächlich dem positiven Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburtenüberschüssen zurückzuführen. Der Saldo der Wanderungen, der sich aus Zu- und Fortzügen zusammensetzt, zeigt zusätzlich seit dem Jahr 2020 eine positive Entwicklung. Von 2013 bis 2022 ist laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik die Bevölkerung von 1.513 EW auf insgesamt 1.643 EW angestiegen. Dies bedeutet einen Zuwachs von insgesamt 130 EW bzw. 8,59 %. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert bis 2033 weiterhin steigende Bevölkerungszahlen. Dies wird auch von der eigens durchgeführten Hochrechnung auf Basis der Daten des Einwohnermeldeamts Obergünzburg deutlich: Demnach soll der Bevölkerungszuwachs gemäß der Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik ca. 6,69 % betragen und die Bevölkerung auf ca. 1.690 EW anwachsen. Entsprechend der eigenen Hochrechnung ist im Jahr 2042 sogar mit einem Bevölkerungsstand von 1.898 EW zu rechnen. Im Vergleich zum aktuellen Einwohnerstand ist jedoch festzustellen, dass die für das Jahr 2022 vorausgerechneten Bevölkerungszahlen von 1.630 Einwohnern durch die Zahl der in Untrasried tatsächlich lebenden Personen gemäß den Daten des Einwohnermeldeamtes Obergünzburg mit 1.649 bereits im Jahr 2022 deutlich überschritten wurden. Insofern ist anzunehmen, dass der auf Basis der statistischen

Daten ermittelte Flächenbedarf konservativ geschätzt ist, tatsächlich aber ein höherer, realer Flächenbedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2033 bzw. 2042 besteht.

Diese dargestellten Bevölkerungsentwicklungen begründen eine steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum bis 2033 bzw. 2042 (äußerer Bedarf). Ebenso bedingt der Auflockerungsbedarf im Bestand (Rückgang der Belegungsdichte von Wohnungen) einen zunehmenden Bedarf an Wohnraum (innerer Bedarf). Eine Auflockerung ist somit stets auch mit einem zunehmenden Flächenverbrauch verbunden.

Relativer Wohnraumbedarf bis 2033 bzw. 2042

Durch Berechnung des Wohnraumbedarfs (äußerer und innerer Bedarf) ergibt sich für die Gemeinde Untrasried bis zum Jahr 2033 ein zusätzlicher relativer Bedarf von insgesamt 2,86 ha. Bis 2042 steigt dieser Bedarf weiter auf insgesamt 7,29 ha an.

Vorhandene Potenzial- und Reserveflächen

Diesem Flächenbedarf stehen wiederum insgesamt 5,98 ha an Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, die sich aus 2,62 ha an Potenzialflächen und 3,36 ha an Reserveflächen zusammensetzen und dem ermittelten Bedarf grundsätzlich zur Verfügung stehen. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Dies ist u. a. abhängig von den Eigentumsverhältnissen, der Verkaufsbereitschaft, den Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder der Wohnungsmarktlage. Nach genauerer Betrachtung sind von den vorhandenen Potenzialflächen 1,55 ha tatsächlich verfügbar. Bei den Reserveflächen sind wiederum 0,82 ha mobilisierbar.

Absoluter Wohnraumbedarf bis 2033 bzw. 2042

Nach Abzug der tatsächlich verfügbaren Potenzial- und Reserveflächen im Betrachtungszeitraum vom relativen Wohnraumbedarf, ergibt sich bis zum Jahr 2033 ein absoluter Bedarf an Wohnraum in Höhe von 0,49 ha. Bis zum Jahr 2042 wird der Bedarf auf 4,92 ha ansteigen. Somit wird ersichtlich, dass der Flächenbedarf nicht annähernd über die vorhandenen Potenzial- (ungenutztes Baurecht) und Reserveflächen (vorbereitende Bauleitplanung) im Gemeindegebiet abgedeckt werden kann. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbau- bzw. Wohngebietsflächen neben den bereits vorhandenen Flächen ist somit zwingend erforderlich, um den Bedarf an Wohnraum decken zu können.

Fazit

Will die Gemeinde eine Abwanderung der vornehmlich ortsansässigen Bevölkerung in die Umlandgemeinden vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Bauplätzen befriedigen. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen neben den bereits vorhandenen Flächen ist somit erforderlich, um den Bedarf decken zu können.

Die geplante Neuausweisung der Wohngebietsflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 15 „Waizenrieder Weg“ kann einen Beitrag dazu leisten, den zu erwartenden Siedlungsdruck aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf) und dem Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf) zu entlasten. Jedoch wird der ermittelte absolute Wohnraumbedarf bis 2033 (0,49 ha) bzw. 2042 (4,92 ha) mit dem geplanten Gebiet von insgesamt ca. 1,20 ha, davon Wohnbaufläche von ca. 0,26 ha, nur bedingt gedeckt. Weitere Flächenneuausweisungen werden u. U. notwendig sein.

2.2 Landesplanung

Die Gemeinde Untrasried, mit ca. 1.700 Einwohnern, liegt im 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:

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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.

(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.

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes in Ortsrandlage kann eine Wohnbaufläche von ca. 11.500 m² generiert werden.

Die Gemeinde Untrasried strebt mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Neubaugebiets im Gemeindegebiet an.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

2.3 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema V Siedlungswesen folgende Aussage auf:

V Siedlungswesen

1.1 (G)

Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z)

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



Quelle Bayernatlas, unmaßstäblich

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.4 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Misch- und öffentliche Grünfläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 geändert.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, unmaßstäblich

2.5 Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den Bebauungsplan „Untrasried Süd“. Dieser wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Waizenrieder Weg“ zum Teil überplant.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Einzeldenkmäler als auch keine Sichtbeziehungen zum bestehenden historischen Ensemble.

HINWEIS:

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.

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Angaben zum Baugebiet

4.1 Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Untrasried.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke der Fl.Nr. 1/3, 64, 64/2, 87 und 87/25, Gemarkung Untrasried.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 12.000 m².

Die Grundstücke werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch Grünflächen und im Nordosten und Westen durch Wohnbebauung und im Nordwesten durch Flächen für Gemeinbedarf begrenzt.

4.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich im Besitz der Gemeinde.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet wird über den Waizenrieder Weg sowie noch eine noch zu erstellende Stichstraße sowie private Erschließungsstraßen erschlossen.

4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung des Baugebiets

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Waizenrieder Weg, in der auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhalts des wertvollen und schützenswerten Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Durch die Entwicklung der Wohnfläche ermöglicht die Gemeinde den einheimischen Bürgern die Schaffung von Bauplätzen und reagiert dadurch auf die Notwendigkeit zur Generierung von Bauflächen innerhalb des bestehenden Ortsgebietes.

Die Ausweisung des Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Kindergarten, Sport- und Freizeitnutzung“ soll eine Erweiterung der bestehenden Fläche mit Mehrzweckhalle sichern.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Geltungsbereich wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, ebenso die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausweisung einer anderen, insbesondere einer gewerblichen Nutzung anstelle einer Wohnbebauung widerspräche dabei der oben dargestellten Zielsetzung der Gemeinde, auf den Grundstücken Baurecht für eine maßvolle Nachverdichtung mit Geschößwohnungsbau zu schaffen. Diese Zielsetzung entspricht auch den Vorgaben des LEP an eine Nutzung von Innenbereichsflächen vorrangig vor der Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich.

5.2.2 Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kindergarten, Sport- und Freizeitnutzung“

Der Geltungsbereich wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung in ein Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.

Die Ausweisung begründet sich dahingehend, dass notwendige Erweiterungsflächen der nördlich gelegenen Mehrzweckgebäude (Kindergarten, Turnhalle, Schützenheim) benötigt werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse und durch die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen (jeweils Obergrenzen) bestimmt.

5.3.1 Grundfläche, max. Zahl der Vollgeschosse

Die GRZ wird mit 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen sind zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

5.3.2 Gebäudehöhe

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil zugeordnet.
Die Maximale Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.

5.4.2 Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Tiefgaragen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, Garagen und die Zufahrt der Tiefgarage sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Baufenstern zugelassen.

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO §14 i.V. Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind innerhalb und außerhalb zulässig.

Für Nebengebäude wird als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe das natürliche Gelände, hangoberseitig, festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5.5 Grünordnung und Artenschutz

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Untrasried Süd“ festgesetzte Ausgleichsfläche weitgehend auch als Ausgleichsfläche in den hier vorliegenden Bebauungsplan zu integrieren. Entsprechend wird die geplante Bebauung südlich die Waizenrieder Weges durch einen großzügigen, ca. 10 Meter breiten Grünzug nach Westen abgegrenzt. Um die Bebauung auch nach Süden landschaftsgerecht einzubinden, ist auch dort eine Eingrünung aus heimischen Gehölzen vorgesehen.

Zudem wird eine angemessene innere Durchgrünung des Planbereiches, die dem ländlichen Charakter der Gemeinde entspricht, festgesetzt: So sind für die nicht über- oder unterbauten Grundstückflächen quantitative Pflanzgebote festgesetzt, die eine Begrünung des Baugrundstückes ohne genaue Ortsvorgabe für die Pflanzungen sicherstellen. Gleichfalls sind die zu pflanzenden Einzelbäume per Planzeichen als Standortvorschlag festgesetzt.

Um auch bei der geplanten, verdichteten Bauweise ausreichend Grünflächen, die positiv auf das lokale Klima und die Niederschlagswasserversickerung wirken, vorzuhalten, ist festgesetzt, dass Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten sind.

In Bezug auf den Artenschutz ist festzustellen, dass das von Bebauung teilweise eingerahmte, mit artenarmem Grünland bewachsene Grundstück nur geringes Potential für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aufweist. Insofern ist es zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausreichend, in Bezug auf den Artenschutz auf die Verbote des § 39 BNatSchG hinzuweisen, nach denen es nicht zulässig ist, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Bereich der Flurnummer 970, Gemarkung Untrasried. Auf der bei der Hofstelle Habranz gelegenen Fläche stellt die Anlage einer Streuobstwiese eine landschaftstypische Maßnahme dar, die dort sowohl ökologischen Nutzen hat als auch in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft passt (vgl. dazu auch ausführliche Erläuterungen im Umweltbericht).

5.6 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen des Punkts 2.1 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Dachgauben und Dachüberständen, Sonnenkollektoren haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung 1,3 (2) und (3) sowie 2.2 des Textteiles, in der die Anzahl und Standorte von Garagen, Stellplätzen sowie Carports und Nebenanlagen geregelt sind.

6. Baugrundgutachten

Durch die Gemeinde Untrasried wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Der Untersuchungsbericht Nr. 220705 der ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden vom 08.12.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Versickerung im geplanten Baugebiet nicht möglich ist und deshalb das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen in eine Vorflut abgeführt werden.

7. Immissionen / Emissionen

7.1 Immissionen

Durch das Büro hils consult wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit Bericht Nr. 24029-bpl-gew-gu01-v1 am 10.05.2024 erstellt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Belastung durch den bestehenden Betrieb die gebietsspezifischen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete an der geplanten Wohnbebauung eingehalten bzw. um mindestens 12 dB(1) unterschritten werden. Nachts findet in der Umgebung keine Betriebstätigkeit statt.

7.2 Emissionen

Auf mögliche Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind zu dulden.

8. Niederschlagswasser

Durch das Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf wurde mit Projekt Nr. 23027 vom 04.06.2024 ein Erläuterungsbericht zur Erschließung des Baugebiets durchgeführt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

9. Fließweganalyse

Durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH wurde am 18.09.2023 eine Fließweganalyse für das geplante Baugebiet erarbeitet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung kann der dringend benötigte Wohnraumbedarf für die Untrasrieder Bürger zum Großteil gedeckt werden. Da die Anzahl von Wohneinheiten nicht festgeschrieben wurde, kann davon ausgegangen werden, dass gegenüber bestehenden Wohnbebauungen in Untrasried hier mehr Wohnraum als üblich generiert werden kann.

11. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erkennen. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern fördert die Nutzung erneuerbarer Energien.

12. Umweltbericht

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Untrasried das Ziel, im Bereich um den Waizenrieder Weg ein neues Baugebiet auszuweisen. Für den westlich gelegenen Teil des hier vorliegenden Geltungsbereiches besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 7.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,19 ha. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes in der Zusammenfassung beschrieben. Auf die Ausführungen des Umweltberichtes, erstellt durch das Büro U-Plan, wird hier verwiesen.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich ausschließlich um Grünland mit geringer Bedeutung für den Naturschutz, jedoch mit guter Fruchtbarkeit und Eignung für die Landwirtschaft.

Im Weiteren hat die Planung Auswirkungen auf das Landschaftsbild: so wird zukünftig für Fußgänger bzw. Radfahrer, die von Süden auf dem Waizenrieder Weg nach Untrasried gehen / fahren, der Blick zur Kirche im Bereich der Wegkreuzung mit dem Marterl durch die geplanten Neubauten teilweise verstellt sein. Dennoch wird der Kirchturm als markanter Bezugspunkt vom Waizenrieder Weg, der nach Süden bis auf Höhen von über 850 m ü. NN ansteigt, sichtbar sein.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in der Durchgrünung des Gebietes mit ca. 27 Bäumen bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 16.615 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Unterwuchs im Umfang von 3.323 m² Fläche. Die Ausgleichsfläche (im Bereich der Flurnummer 970, Gemarkung Untrasried) liegt ca. 1,7 km südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei der Hofstelle Habranz und stellt in dem ländlichen Umfeld eine landschaftstypische Maßnahme dar, die dort sowohl ökologischen Nutzen hat und auch in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft passt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Gemeinde Untrasried,

Alfred Wölfle
1. Bürgermeister