



# Gemeinde Untereggen

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: 13.06.2022

### Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung M 1:5.000 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
  - I Begründung
  - 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 der Gemeinde Unteregg wurde im Jahr 2004 genehmigt. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan einmal geändert (Stand der 1. Änderung 17.12.2013). Aktuell befindet sich die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Genehmigungsverfahren. Im Rahmen der dritten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Ortsteil Unteregg neue Bauflächen ausgewiesen werden.

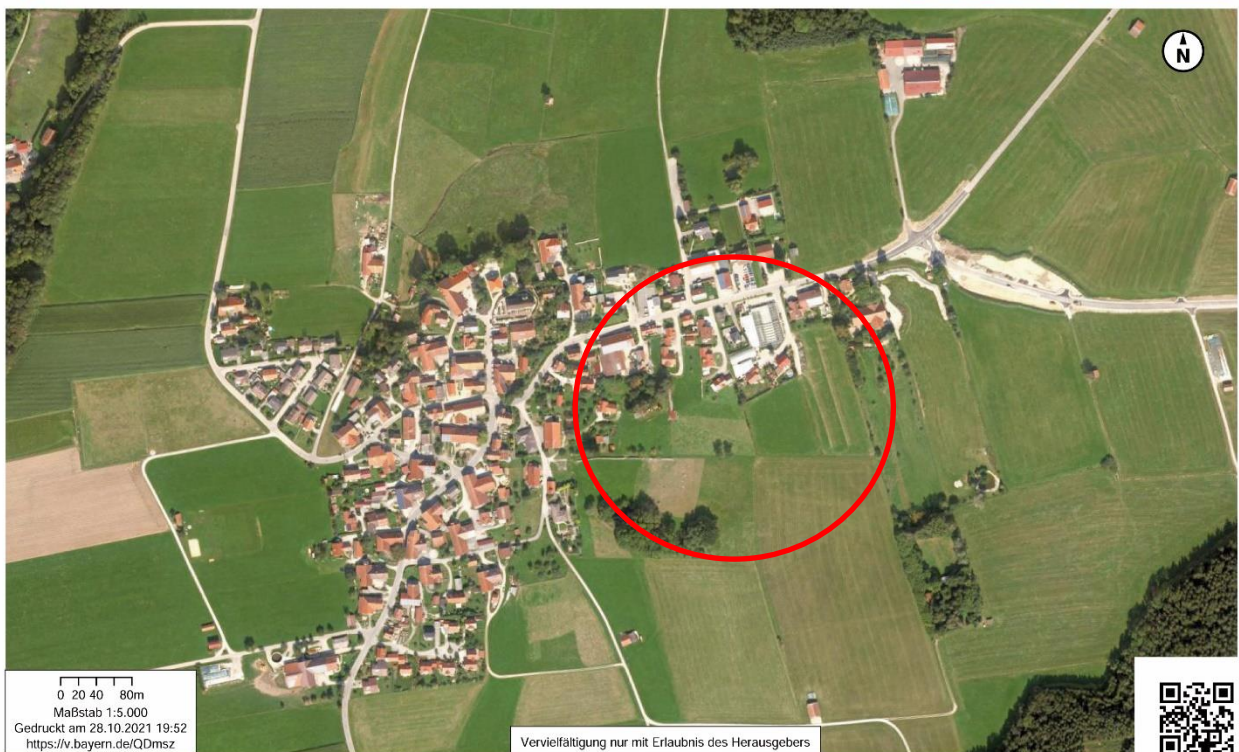
#### 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt ca. 2,3 ha.

Die Änderung umfasst die Flur-Nrn. 99, 99/2, 99/9, 99/13, 100/2, 100/11, 100/12, 101, 100/10, 100/12, 101/2 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 99/8 und 100/4.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung, im Westen, Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Unteregg, Luftbild



### 3 Anlass der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Unteregg 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 die Gemeinde Unteregg ausgewiesen wurden, wurden zwischenzeitlich bereits alle veräußert. Weitere 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 Planungsinhalt

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen und werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft, am Ortsrand als Eingrünung von Bauflächen und Bauwerken und in Teilbereichen als bedeutsame Freiflächen im Siedlungsumfeld dargestellt, die von Bebauung freigehalten werden sollten.

Durch die Änderungen werden die Flächen als Dorfgebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit einer zwingenden Ortsrandeingrünung dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt ca. 2,3 ha und liegt direkt südlich im Anschluss an die bestehende Bebauung. Teilflächen am nördlichen Rand des Planungsumgriffs sind bereits bebaut.

Für Details zur geplanten Bebauung wird auf das parallel laufende Verfahren zum Bebauungsplan ‚Unteregg-Ost I‘, der einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung abdeckt, sowie das Konzept für die zukünftige Entwicklung des gesamten Planungsumgriffs vom 05.07.2021 verwiesen.

Die Themen der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbehandlung werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Unteregg-Ost I‘ behandelt.

Das landschaftsplanerische Konzept für die 3. 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 und Osten zur freien Landschaft auf privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen wird vorgesehen.

Zusätzlich wird die Festsetzung einer m<sup>2</sup>-bezogenen Pflanzbindung auf privaten Flächen mit Laubbäumen zur Gebietsdurchgrünung des Planungsgebietes festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr.: 070-6707-01) wird Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.



## 5 Alternativenprüfung

Tatsächlich verfügbare und zur Umsetzung mögliche Standortalternativen bestehen bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Unteregg nicht.

Im Ortsteil Unteregg gibt es insgesamt 4 jeweils kleinflächige Gebäudeleerstände, bestehend aus zwei sanierungsbedürftigen, derzeit nicht bewohnbaren Austragshäusern ehemaliger Landwirtschaften sowie zwei Wohnteile ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen, deren Wirtschaftsteil jedoch noch genutzt wird. Daneben wurde ein untergenutztes Grundstück nahe dem südöstlichen Ortsrand registriert, dessen Bebaubarkeit durch ein steil Richtung Osten abfallende Hanglage jedoch eingeschränkt ist. Klassische Baulücken oder mit Baurecht ausgestattete Bereiche gibt es an insgesamt drei Bereichen nördlich und südlich der Mindeltastraße in der östlichen Hälfte der Ortslage sowie als Einzelfall im Bebauungsplan „Unteregg – Süd“. Zusammengefasst ergeben diese Potentialflächen einen theoretischen Entwicklungsvorrat von rund 0,8 ha, sind aber für die Gemeinde nicht verfügbar. Eine Verkaufsbereitschaft der derzeitigen Eigentümer besteht an keiner der genannten Stellen, so dass nur für insgesamt 4 Bauparzellen mit Baurecht innerhalb von rechtsgültigen Bebauungsplänen der Weg unter Anwendung des § 176 BauGB für die Gemeinde in Frage kommt. Das tatsächlich aktivierbare Innenentwicklungspotential im Ortsteil Unteregg liegt deshalb bei lediglich ca. 0,3 ha.

Ähnlich verhält es sich in den Ortsteilen Oberegg mit ca. 0,35 ha verfügbarer Fläche und in Warmisried mit auch ca. 0,35 ha verfügbarer Fläche.

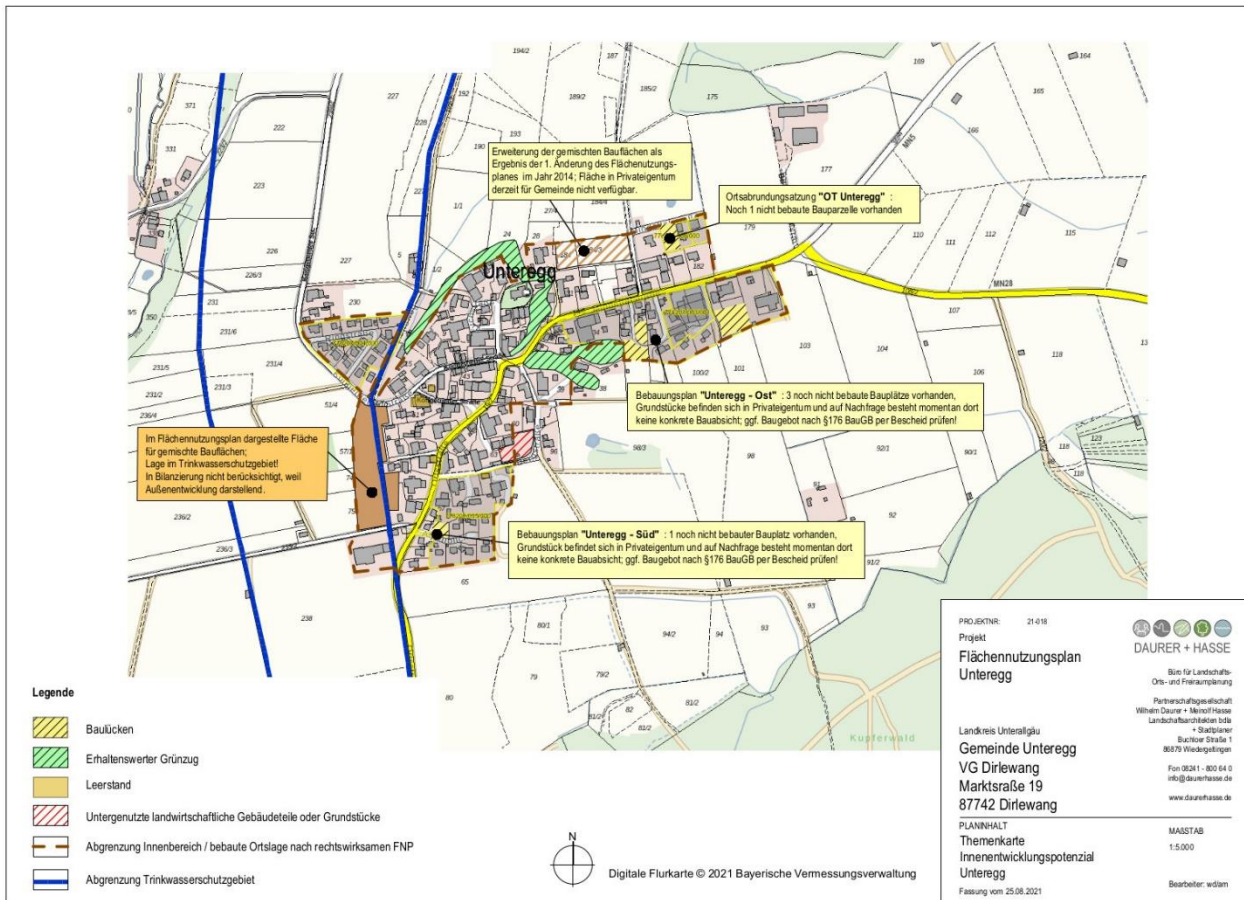
Bezüglich der Verfügbarkeit von bereits ausgewiesenen Bauflächen wird auch auf die Themenkarten Innenentwicklungspotential Unteregg und die weiteren Ortsteile des Büros Daurer und Hasse vom 25.08.2021 verwiesen.

Da diese Flächen nicht von den privaten Eigentümern aktuell nicht verkauft werden versucht die Gemeinde den Eigentümern Tauschflächen anzubieten.

In der langfristigen Entwicklung sind diese Flächen für die Gemeinde aber trotzdem notwendig. Es ist deshalb nicht möglich, auch im Sinnen einer Flächensparenden Siedlungsentwicklung, im FNP dargestellte Wohnbauflächen, die aktuell nicht verfügbar sind, zurückzunehmen.

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 die Gemeinde Unteregg wird bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungswachstum von ca. 3 % vorhergesagt. Aufgrund des zu erwartenden demografischen Wandels wird die Gemeinde Unteregg gemäß der Strukturkarte des LEP Bayern als „Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt“. 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.

Die detaillierte Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs (gemäß Auslegungshilfe der Regierung von Schwaben vom 07.01.2020) wird im Bebauungsplanverfahren dargestellt.





## 6 Umweltbericht

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

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Landschaftsbild

Bestand:

Die Planungsflächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen. Die Flächen liegen südlich im Anschluss der bestehenden Bebauung.

Bewertung:

Innerhalb des direkten Planungsgebietes fehlen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen. Der Bereich ist nutzungsbedingt weitgehend ausgeräumt.

Prognose:

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

Durch die bereits bestehende Bebauung verändert sich das Landschaftsbild nur gering.

#### Mensch

Bestand und Bewertung:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keinen direkten Erholungswert.

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Umfeld des Planungsbereiches bestehen keine verkehrliche- oder anderweitigen Anlagen, von denen auszugehen wäre, dass sie die geplante Wohnbebauung durch schädlichen Lärm beeinträchtigen könnten. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind für das Planungsgebiet nicht notwendig.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.

die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

Prognose:

Durch die Bebauung sind keine Einschränkungen zu erwarten.



### **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, da die Hauptwinde von Westen kommen.

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.

### **Geologie und Boden**

#### Bestand:

Nach Angabe des Baugrundgutachtens stehen im geplanten Baugebiet pleistozäne bis holozäne Hanglehme oder Schwemmsande an.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussage der Gemeinde Unteregg im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### 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 Baumaßnahmen 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.

### **Wasser: Oberflächen- und Grundwasser**

#### Bestand und Bewertung:

Im direkten Planungsumgriff sind keine offenen Gewässer vorhanden. Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche.

Bei den bis 3,30 m unter Geländeoberkante angesetzten Schürfen wurde am Erkundungstag kein Grundwasser angetroffen.

#### Prognose:

Die geplanten Baumaßnahmen haben keinen direkten Einfluss auf das Grundwasser.



### Arten und Lebensräume

#### Bestand:

Die Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen ohne jegliche Gehölzstrukturen. Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### 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.

### 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.

### Tabellarische Zusammenfassung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
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

### **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 daher in Laufe des Verfahrens nicht weiterverfolgt.

## **7 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:

### **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.

### **Schutzgut Wasser**

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

### **Schutzgut Boden**

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

### **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.



## 8 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 Leitfadens, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

### Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Unteregg

Markt Rettenbach, den 20.06.2022, .....

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 der Gemeinde Unteregg hat in der Sitzung vom 24.01.2022 die Aufstellung der 3. 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 25.02.2022 bis 24.03.2022 durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am 17.02.2022 hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom 24.02.2022 um Stellungnahme bis 24.03.2022 gebeten.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 13.06.2022 wurde mit den beschlossenen Änderungen am 20.06.2022 gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in in der Fassung vom ..... mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Unteregg hat in der Sitzung vom ..... die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in in der Fassung vom ..... gemäß § 5 BauGB beschlossen.

Unteregg, den ....., .....

1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

(Siegel)



6. Das Landratsamt Unterallgäu hat die 3. 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Dirlawang Zimmer 14 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über deren Inhalt Auskunft erteilt.

Unteregg, den ....., .....

1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

(Siegel)

**Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Unteregg.

Markt Rettenbach, den 20.06.2022, .....

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