



# Gemeinde Unteregg

## Bebauungsplan “Unteregg-Ost 1“

nach § 13b BauGB

Stand: 22.02.2023

### Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
  - I Präambel
  - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
  - III Begründung
  - IV 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 Präambel

#### Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Unteregg erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S.296) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S.82) den

#### Bebauungsplan „Unteregg-Ost 1“

bestehend aus Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

#### Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (bezüglich der Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

#### Gemeinde Unteregg

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

1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

(Siegel)



## **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**

### **§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das o. g. Gebiet gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08.11.2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.  
§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 finden keine Anwendung.  
Der § 4 Abs. 3 Bau NVO wird ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) :  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,3 und eine GFZ von maximal 0,6 festgesetzt.

### **§ 4 Bauweise**

- 4.1 Im Bereich des Bebauungsplanes gilt entsprechend § 22 der BauNVO die offene Bauweise.  
4.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
4.3 Pro Haus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### **§ 5 Höhe der baulichen Anlage**

Die Firsthöhe darf max. 9,50 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube. Die Traufhöhe darf max. 7,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss.  
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf in der Gebäudemitte höchstens 0,35 m über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen.



## § 6 Gestaltung der Gebäude:

- 6.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer sowie Flachdächer und Pultdächer mit Begrünung zulässig.
- 6.2 Der First des Hauptgebäudes muss über die Längsseite des Baukörpers führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung ist ein Hinweis.
- 6.3 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Einzelgauben, Steh- oder Schleppgauben, müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- 6.4 Die Summe der Einzelgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 6.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.6 Die Außenfassaden sind mit hellem Putz bzw. bei Holzfassaden naturbelassen oder mit holztypischen Farben zu versehen. Grelle Anstriche sind unzulässig.
- 6.7 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in naturziegelroten, braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu erfolgen.
- 6.8 Bei untergeordneten Anbauten sind auch abweichende Dachformen in Form von Flach- und Pultdächern erlaubt.

## § 7 Abstandsflächen

Auf den Baugrundstücken wird ein Baufenster festgesetzt. Das Baufenster gilt nur für die Hauptgebäude. Hier soll durch eine Energieeffiziente Bauleitplanung die gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude bei einer Solarenergienutzung ausgeschlossen werden. Die vorgeschlagene Orientierung der Gebäude bestimmt die Nutzbarkeit der verfügbaren solaren Gewinne.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenze bis zu 1,50 m auf 40 Prozent der Baukörperlänge für nachstehende Gebäudeteile zugelassen werden: Vordächer / Erker Quergiebel (Widerkehr) / Treppenstufen.

## § 8 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- 8.1 Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.2 Bei Garagen muss der Abstand zur Straße mindestens 5 m betragen. Die Garagenvorfläche ist als Stellplatz auszubilden.
- 8.3 Die Garagenlänge darf an der Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten. Die Garagenhöhe entlang der Grenze muss der Maßgabe der Bay. Bauordnung entsprechen.
- 8.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 8.5 Garagen und Nebengebäude, wenn keine Grenzbauten, dürfen eine max. Firsthöhe von 5,50 m nicht überschreiten.
- 8.6 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dachform, Firstrichtung und Dachneigung frei wählbar. Außerdem ist die Ausführung von Flachdächern erlaubt.
- 8.7 Bei Garagen, die entlang öffentlicher Straßen errichtet werden, muss mindestens 1,00 m Abstand zur Grenze eingehalten werden.

## § 9 Nebenanlagen

- 9.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.



## § 10 Einfriedung

- 10.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune ohne Sockel zugelassen. Die Zaunhöhe darf max. 110 cm betragen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch eingewachsene Maschendrahtzäune ohne Sockel in Kombination mit Hecken und Sträuchern zulässig.

## § 11 Entwässerung

- 11.1 Abwasserbeseitigung:  
Das häusliche Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird der kommunalen Kläranlage in Unteregg im Trennsystem zugeführt.  
Hierbei sind bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, vom Bauherrn folgende Normen zu beachten:
- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
  - DIN EN 752
- 11.2 Niederschlagswasserbeseitigung:  
Aufgrund der Angaben des Bodengutachtens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Oberflächenwasser der Straßen und das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sind über eine Vorflut über den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten.  
Sofern Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind prüffähige Planunterlagen beim Landratsamt mit Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:
- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
  - Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
  - Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.
- 11.3 Oberflächenwasser  
Aufgrund der topographischen Lage muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass nach den Wassergesetzen der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächen- u. Schichtwassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz). Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.
- Da sich oberhalb der geplanten Bebauung der bereits bebaute Ort befindet, ist mit großflächigem Abfließen von Oberflächenwasser nicht zu rechnen. Es muss aber darauf geachtet werden, dass kein oberirdisches Wasser in den Keller oder über Terrassenflächen in das Erdgeschoss eindringen kann.



Die Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser wurde im Zuge der Erschließungsplanung durch das Büro Mühlegg & Weiskopf untersucht. Das Ingenieurbüro kommt in seiner Stellungnahme vom 19.01.2023 zu dem Ergebnis, dass die Gefährdung als sehr gering bzw. als nicht vorhanden einzustufen ist.

- 11.4 Regenwasser von privaten Garagenzufahrten und Wegen darf nicht auf den öffentlichen Grund entwässert werden.

## § 12 Sichtdreiecke

- 12.1 Sichtbehinderungen im Bereich von Grundstückszufahrten sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Bepflanzung in diesem Bereich darf 0,90 m nicht überschreiten. Sichteinschränkende Gehölze sind regelmäßig zurückzuschneiden.

## § 13 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Altortbebauung und der Mischgebiete ausgehen sind zu dulden.

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. 070-6707-01) des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 24.08.2021, die als Anlage 2 dieser Satzung beiliegt, ist Bestandteil der Satzung.

Nach Vorgabe der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg, vom 24.08.2021, sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz nötig.

## § 14 Grünordnung

- 14.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge und Terrassen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- 14.2 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot für Bäume erlassen.



Um eine Durchgrünung zu erzielen, muss pro 300 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden. Für Bäume gilt die Mindestqualität ‚Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm‘.

- 14.3 Als Ortsrandeingrünung sind im Übergang zur offenen Landschaft auf einem 5 m breiten Streifen auf 2/3 der Grundstückslänge 2-reihige Gehölzpflanzungen mit den Arten der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen.  
Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch baurechtlich genehmigungsfreie Anlagen, sind innerhalb der Flächen der Ortsrandeingrünung unzulässig.

- 14.4 Artenschutz:  
Bei der Grundstücksbepflanzung sollten ausschließlich Bäume und Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzenlisten 1 und 2 verwendet werden.  
Sträucher sollten eine Mindestgröße 70-90 cm haben.  
Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

**Pflanzenliste 1:**

Bäume 1. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
Salix alba – Silber-Weide  
Tilia cordata – Winterlinde  
Ulmus glabra - Bergulme

Bäume 2. Ordnung:  
Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyaster – Wildbirne  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Heimische Obstbäume

**Pflanzenliste 2:**

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Salix caprea – Salweide  
Sambucus nigra – Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball  
Heimische Wildrosen

## § 15 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@bld.bayern.de oder die Untere  
Denkmalschutzbehörde.

## § 16 Hinweise

- 16.1 Der geotechnische Bericht des Büros Udo Bosch, Markt Rettenbach, vom 09.07.2021, der als Anlage 1 dieser Satzung beiliegt, ist bei der Errichtung von Erschließungsanlagen, Gebäuden und jeglichen Veränderungen des Geländes zu beachten.
- 16.2 Falls im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 (Bodenschutz) zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen. Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.





### **III Begründung**

#### **1 Planungsrechtliche Voraussetzung**

##### **1.1** Beschlussituation

Der Gemeinderat der Gemeinde Unteregg hat in der Sitzung vom 08.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteregg-Ost 1“, am südöstlichen Ortsrand von Unteregg, nach §13 b BauGB beschlossen. Die zulässige Grundfläche liegt wie im §13b gefordert unter 10.000 m<sup>2</sup>.

Allgemeines Wohngebiet ca. 6.461 m<sup>2</sup> x GRZ 0,3 = ca. 1.938 m<sup>2</sup>;

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach §13 b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund kann auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

##### **1.2** Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Unteregg noch nicht als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit Ortsrandeingrünung, dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit geändert.

##### **1.3** Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Unteregg zum allgemeinen ländlichen Raum. Unter Grundsatz 2.2.5 wird für den ländlichen Raum vorgegeben, dass die Entwicklung die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und ordnen soll. Seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnbauflächen für die am Ort ansässige Bevölkerung zu schaffen. Somit entspricht die Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am Ortsrand, es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau- Iller, 1987).

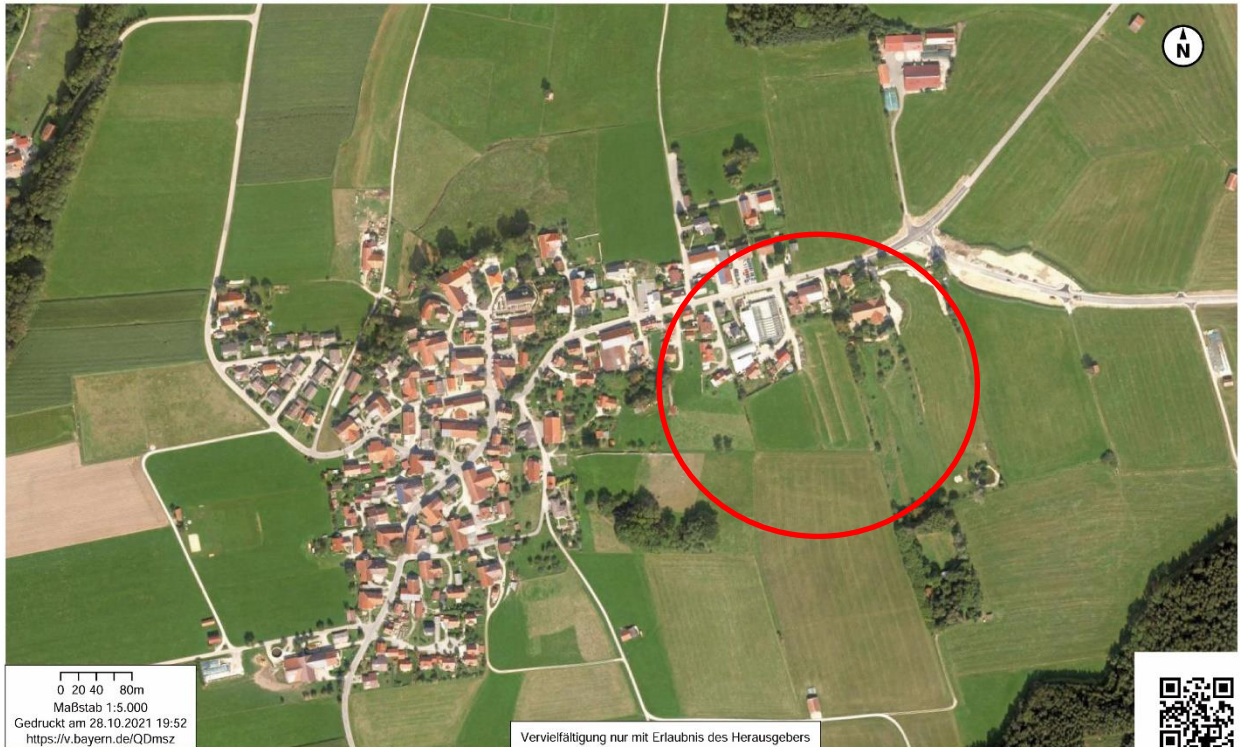
#### **2 Geltungsbereich**

2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. 6.461 m<sup>2</sup>.

2.2 Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.



- 2.3 Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung, im Westen, Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an.
- 2.4 Nach Angabe des Baugrundgutachtens stehen im geplanten Baugebiet pleistozäne bis holozäne Hanglehme oder Schwemmsande an.  
Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Baumbestand ist nicht vorhanden.



Unteregg, Luftbild

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Unteregg das Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung, insbesondere für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger.

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 Bedarfsanalyse

### 4.1 Bedarfssituation

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. Zusätzlich wird dadurch der Anteil der jüngeren Generation im Gemeindegebiet gestärkt.

### 4.2 Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

(gemäß Auslegungshilfe der Regierung von Schwaben vom 07.01.2020)

Strukturdaten der Gemeinde:

- aktuelle Einwohnerzahl:	1.397
- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum:	ca. 3 %
- Einwohnerzahl 2035:	1.430
- Einwohnerentwicklung bis 2035:	+ 33

Belegung der Wohneinheiten:

- Bewohner je WE 2021:	2,5
- Bewohner je WE 2035 (Prognose):	ca. 2,3

➔ zusätzlicher Wohneinheitenbedarf durch Bevölkerungswachstum:	ca. 15 WE
➔ zusätzlicher Wohneinheitenbedarf durch geringere Belegung:	ca. 16 WE
➔ <b>Gesamtwohneinheitenbedarf bis 2035:</b>	<b>ca. 31 WE</b>

Die entspricht einem Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035 von ca. 3,1 ha.

### 4.4 Innenentwicklungspotential

#### Unteregg

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 Mindeltalstraße 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.



### **Oberegg**

Im Ortsteil Oberegg bestehen ca. 0,35 ha verfügbarer Fläche. Hier sind die Kapazitätsgrenzen für weitere innerörtliche Bebauung erreicht und vor allem der typischen Siedlungsstruktur dieses Ortsteiles als Straßendorf mit besonders stark ausgeprägter Längserstreckung in Süd-Nord-Richtung auf der westlichen Hangleite des breiten oberen Mindeltales geschuldet.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgrenzen befinden sich zwar einzelne Baulücken, die in Privateigentum sind und nicht erworben werden bzw. aus Gründen weiterhin betriebener landwirtschaftlicher Nutzung und den damit korrelierenden immissionsschützerischen Problemlagen derzeit gar nicht oder nur unter Einschränkungen bebaut werden können.

Die im südlichen Drittel der Ortslage entlang der Oberen Hauptstraße identifizierten und in der Themenkarte dargestellten Baulücken werden für Betriebserweiterungen bestehender Handwerksbetriebe benötigt. Es gibt im gesamten Ort lediglich ein ungenutztes Wohngebäude, das seit mehreren Jahren als möglichst wieder zu belebender Leerstand identifiziert werden kann und bekannt ist, sowie ein landwirtschaftliches Anwesen (ehemalige Hofstelle) mit derzeit untergenutztem landwirtschaftlichen Gebäudeteil.

Der einzige „schlummernde Vorrat“, der vom rechtsgültigen Flächennutzungsplanstand abgedeckt würde, ist die im nordöstlichen Bereich von Oberegg dargestellte Fläche für Wohnbauland an der Einmündungssituation/Abzweig der Kreisstraße MN 28 von/in Richtung Buchenbrunn / Markt Rettenbach von der dortigen Unteren Hauptstraße nach Westen und mit markanter Linde am Straßenrand. Dieser Bereich soll jedoch einer auf vorrangige Wohnbaulandschaffung ausgerichteten Entwicklung vorbehalten bleiben, sobald dem behindernd entgegen stehende benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen mit Milchviehhaltung entsprechend reduziert oder aufgegeben wurden. Darüber hinaus ist die Fläche in Privateigentum und für die Gemeinde nach glaubhafter Versicherung

### **Warmisried**

Ähnlich verhält es sich im Ortsteil Warmisried mit ca. 0,35 ha verfügbarer Fläche. Aufgrund der schwerpunktmäßig auf Landwirtschaft und Wohnnutzungen ausgerichteten Lage und Struktur des Ortsteiles Warmisried sind über den vorhandenen Bestand hinaus im wirksamen Flächennutzungsplan auch keine weiteren Bauflächen dargestellt worden.

## **4.4 Flächenpotentiale im Gemeindegebiet – Strategie zur Aktivierung der vorhandene Potentiale**

Echte Standortalternativen bezüglich der Ausweisung von Wohngebieten bestehen in der Gemeinde Unteregg nicht.

Die wenigen analysierten innerörtlichen Entwicklungsreserven für Neubebauung und Nachverdichtung (siehe Themenkarten Büro Daurer und Hasse zum Flächennutzungsplan im Anhang) sind für die weitere Entwicklung nicht verfügbar, da alle dargestellten Flächen mit Baurecht in Privateigentum und trotz konstantem Nachfragen und Verhandeln seitens der Gemeindeführung nicht für die Gemeinde erwerbbar sind.

Sämtliche im FNP dargestellten Wohnbauflächen, die bisher unbebaut sind, stehen der Gemeinde leider aktuell nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Gemeinde steht hier in stetigem Kontakt mit den Eigentümern bezüglich einer möglichen Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale.

Insgesamt handelt es sich jedoch jeweils nur um geringe Flächengrößen, die den bestehende Raumbedarf der Bevölkerung vor allem unter dem Gesichtspunkt der Auflockerung nicht decken können. Im Gemeindegebiet sind die Kapazitätsgrenzen für weitere innerörtliche Bebauung erreicht. Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgrenzen befinden sich zwar einzelne Baulücken, die in





Privateigentum sind und nicht erworben werden bzw. aus Gründen weiterhin betriebener landwirtschaftlicher Nutzung und den damit korrelierenden immissionsschutzrechtlichen Problemlagen derzeit gar nicht oder nur unter Einschränkungen bebaut werden können. Die entsprechenden Themenkarten mit den aufgeführten nicht verfügbaren Flächenpotentialen werden von der Gemeinde regelmäßig aktualisiert und eine Verfügbarkeit der Flächen überprüft.

Eine Rücknahme von im FNP dargestellten, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen ist aktuell nicht geplant und wird mit Hinsicht auf die zukünftige, langfristige Entwicklung der Gemeinde auch nicht angestrebt.

## 5 Bestandssituation für Natur und Umwelt

### 5.1 Realnutzung

Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ohne Baumbestand.

### 5.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### 5.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

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

### 5.4 Boden- und Untergrundverhältnisse

Im Zuge der Planung wurde durch das Büros Udo Bosch, Markt Rettenbach, Schürfungen und Sickerversuche durchgeführt:

Der Untergrund weist einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1 \cdot 10^{-7}$  m/s auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist somit nicht möglich

Für den Straßenaufbau liegt der frostsichere Aufbau bei 0,60 m bei einer Belastungsklasse von 0,3.

Sollte eine höhere Belastungsklasse als 0,3 gewählt werden, muss die erforderliche Stärke des frostsicheren Aufbaus entsprechend erhöht werden.

Zusätzlich muss ein vollständiger Bodenaustausch mit 40 cm Stärke erfolgen.

### 5.5 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche.

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

### 5.6 Klima und Luft

Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.

### 5.7 Mensch

Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 5.8 Immissionen

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 spät abends, 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.

An der Adresse Mindeltalstraße 26 befindet sich eine Gärtnerei. Auf den Flur-Nrn. 100/7, 100/8, 100/9, 100/10 und 100/17 befindet sich die Betriebsfläche der Gärtnerei vorwiegend mit Produktions- und Verkaufsgewächshaus. Von Seiten der Gärtnerei können zu bestimmten Zeiten gewisse, jedoch nicht übermäßige Lärmemissionen ausgehen. Da es sich um eine klassische Endverkaufsgärtnerei handelt, ist vor allem zu den Hauptverkaufszeiten von ca. März-Juni und September-November (Dezember) mit verstärktem Kundenverkehr und auch Anlieferverkehr zu rechnen. Diese Lärmemissionen erfolgen hauptsächlich tagsüber. Des Weiteren können gewisse Lärmemissionen durch das Öffnen und Schließen der Gewächshauslüftungsklappen zur notwendigen Steuerung des Gewächshausklimas und zum Einstellen der optimalen Wachstumsbedingungen verursacht werden.

Die LKW-Anlieferung erfolgt bei der Gärtnerei üblicherweise untertags. Ebenso werden Pflanzenschutzspritzen nur tagsüber verwendet.

Weitere nennenswerte Lärm- oder sonstige Emissionen sind vonseiten der Gärtnerei nicht gegeben oder zu befürchten.

Für zwei an der Mindeltalstraße befindliche Gewerbebetriebe liegen Genehmigungsbescheide mit Auflagen zum Immissionsschutz vor. Dabei handelt es sich um die an der Mindeltalstraße 30 befindliche Schreinerei und den Kfz-Betrieb an der Mindeltalstraße 27. Vom gesamten Betrieb der Schreinerei sind im angrenzenden Mischgebiet die Immissionsrichtwerte für Dorf- bzw. Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts einzuhalten.

Eine Erweiterung ist aktuell nicht geplant. Für eine zukünftige Erweiterung müssen die entsprechenden Emissionsgrenzwerte eingehalten werden.

#### 5.9 Landschaftsbild

Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.



## 6 Begründung der Festsetzungen

- 6.1 Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland für Familien zu schaffen, entwickelt und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets wurden abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 6.2 Zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere bis große Grundstücke ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen. Die relativ großen Baufenster ermöglichen zudem eine weitgehend flexible Gebäudesituierung.
- 6.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen wird eine GRZ von 0,30 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.
- 6.4 Für die jeweiligen Baufenster wurde zudem die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit „2“ festgesetzt, um zum Beispiel in den Einfamilienhäusern jeweils eine Einliegerwohnung oder auch eine gemeinschaftliche Errichtung eines Wohngebäudes etwa von zwei Generationen, zu ermöglichen.
- 6.5 Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich an der Geländesituation orientieren. Die Höhenfestlegung der Gebäude bezieht sich auf die Straßenkante und sieht vor, dass vom Gebäudeeingang aus ein leichtes Gefälle zur Straße möglich ist, damit ankommendes Regenwasser geordnet vom Gebäude weg abfließen kann.
- 6.6 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußböden (RFB) regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Firsthöhen (9,50 m) die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D), als auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.
- 6.7 Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt.
- 6.8 Um den Straßenraum zu entlasten, wurden Festsetzungen für zu erstellende Pkw - Stellplätze getroffen. D.h. zum einen wird die Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Zum anderen gewährleistet ein 5 m Abstand zwischen Straßenrand und Garagen, dass vor den Garagen geparkte Autos nicht in den Straßenraum ragend abgestellt werden.



## 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 6.461 m <sup>2</sup>		
Nettobauland (WA)	ca.	5.201 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	<u>1.260 m<sup>2</sup></u>
Bruttogesamtfläche	ca.	6.461 m <sup>2</sup>

## 8 Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Folgende Maßnahmen zur Grünordnungsplanung werden vorgesehen:

Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung in Richtung Norden zur freien Landschaft auf privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen.

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

## 9 Erschließung und Infrastruktur

- 9.1 Die Baugrundstücke werden von Norden her von der Mindetalstraße über die den Bgm.-Schorer-Weg erschlossen.
- 9.2 Die Wasserversorgung erfolgt aus der örtlichen zentralen Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Unteregg EG.
- 9.3 Die häuslichen Schmutzwässer werden an die bestehende gemeindliche Abwasserentsorgungsleitung (Trennsystem) angeschlossen.
- 9.4 Aufgrund der Angaben des Bodengutachtens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Oberflächenwasser der Straßen und das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sind über eine Vorflut über den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten.
- 9.5 In den Bereichen mit hoher Belastungsintensität (Verkehrsflächen) kann bewusst auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden, um potenzielle Einträge von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden. Entsprechendes Oberflächenwasser ist zu sammeln und kontrolliert abzuführen und nach entsprechender Vorreinigung zu versickern.
- 9.6 Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke gesichert.
- 9.7 Eine Regenwassernutzung wird empfohlen.





## 10 Nachfolgelasten

Durch das ausgewiesene Baugebiet entstehen der Gemeinde Unteregg für zusätzliche Verwaltungseinrichtungen, schulische Erweiterungen sowie Einrichtungen für die Jugend (Kindergarten bzw. Sportanlagen) keine finanziellen Belastungen.

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

1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

(Siegel)

### Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Unteregg

Markt Rettenbach, den 22.02.2023, .....

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





**Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Unteregg.

Markt Rettenbach, den 22.02.2023, .....

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