



GEMEINDE FUCHSTAL

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

ORTSKERN LEEDER „UNTERDORF WEST“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert:
Endfertigung:

08.04.2025
17.07.2025
25.09.2025

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER**
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Rechtskräftige Satzungen	4
3.	Verfahren	4

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Fuchstal hat in ihrer Sitzung vom 27.03.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Leeder „Unterdorf West“, beschlossen. Grund hierfür war der Antrag des Eigentümers der Fl.Nr. 82/1, Gemarkung Leeder, zu seiner geplanten Bebauung.

Der der Änderung zu Grunde liegende Antrag bedingt eine Anpassung der Baugrenzen, da diese im westlichen Teilbereich des Änderungsgrundstücks überschritten werden. Da die geplante Bebauung in diesem Punkt (Baugrenzenüberschreitung) der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplans widerspricht, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

~~Da die geplante Bebauung den Zielen des Bebauungsplanes widerspricht hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.~~

Die geplante Bebauungsplanänderung widerspricht den Zielen der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes nicht. Diese bleiben unverändert.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Fuchstal, mit ca. 4.230 Einwohnern, liegt im Landkreis Landsberg am Lech, Regierungsbezirk Oberbayern, im süd-westlichen Bereich der Region 14 - München.

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 14 (München) 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.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Leeder „Unterdorf West“ und wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 14 - München weist zu dem Thema Siedlungsleitbild der Region folgende Aussage auf:

G 1.2 Die Siedlungsstruktur soll flächensparend erfolgen.

2.3 Rechtskräftige Satzungen

Die nicht geänderten Festsetzungen der rechtskräftigen Satzungen bleiben unverändert.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 a durchgeführt.

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

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage der Gemarkung Leeder, Gemeinde Fuchstal.
- Für den Planungsbereich gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 1.000 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 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.

Gemeinde
Fuchstal,
29.09.2025


Erwin Karg
Erster Bürgermeister

