

Nr.: 19/2025  
Az.: 621.41; 022.31 - Myriam Kober  
24.03.2025  
GRS 07.04.2025

---

**Tagesordnungspunkt 5**  
**Bebauungsplan mit Grünordnung**  
**„Lohbühl I Erweiterung“**  
**Beschluss des Vorentwurfes und Beschluss zur**  
**Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3**  
**Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

---

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Bergatreute hat im Jahr 2019 im Bereich Lohbühl einen Bebauungsplan erstellt mit dem Ziel, Wohnraum zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde 2021 geändert (1. Änderung), maßgeblich um die Anzahl der Wohneinheiten neu zu regeln bzw. in Teilen zu erhöhen.

Nachdem die Bauplätze zwischenzeitlich bebaut bzw. veräußert sind und der Gemeinde eine sehr hohe Nachfrage an Flächen für Wohnraum, maßgeblich von jungen heimischen Familien vorliegt, soll in einem weiteren Planungsabschnitt Baurecht für Wohnungsbau geschaffen werden.

Das geplante Areal hat eine Größe von rund 3,7 ha. Es befindet sich im Norden von Bergatreute zwischen der Roßberger Straße (L 314) und der Waldseer Straße und schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lohbühl I“ an. Eine Erweiterung in diesem Bereich wurde bereits bei der Bauleitplanung „Lohbühl I“ mit angedacht und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die Planung soll so angelegt sein, dass eine bedarfsgerechte Realisierung in mehreren Bauabschnitten möglich ist. Ferner sollen auch hier unterschiedliche Wohnformen (Einfamilienhäuser, verdichtete Bauformen) miteinander kombiniert werden, um sowohl dem Bedarf an Wohnraum als auch dem Erfordernis des Flächensparens gerecht zu werden. Aufgrund der hohen landschaftlichen Wertigkeit in diesem Bereich soll ein besonderes Augenmerk auf eine harmonische Integration in die umgebende Landschaft gelegt werden.

Der Geltungsbereich liegt bauplanungsrechtlich bislang im Außenbereich, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren (mit Umweltprüfung) erforderlich ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, daher ist eine (parallele) Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute erforderlich.

Der Gemeinderat hat zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I – Erweiterung“ bereits einen Aufstellungsbeschluss (in der Gemeinderatsitzung vom 22.04.2024) gefasst.

In der heutigen Sitzung geht es darum, den Vorentwurf zu beschließen und die Planunterlagen in die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu geben.

Auf die beiliegenden Unterlagen wird verwiesen.

Frau Knupfer/Frau Baum von LARS consult GmbH aus Memmingen werden in der Sitzung zugegen sein.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Lohbühl I - Erweiterung“ mit Planzeichnung, Satzung, örtliche Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht gefertigt vom Büro LARS consult GmbH aus Memmingen in der Fassung vom 07.04.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

Der Beschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.