

# Gemeinde Oberschöneck

Ortsteil Dietershofen

Landkreis Unterallgäu

## Bebauungsplan

## "Nördlich des Nordweges"

## Begründung mit Umweltbericht

## Endgültige Planfassung

Stand: 09.10.2019, redaktionell ergänzt am 19.02.2020

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 .....	5
6.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller (15).....	6
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	6
6.4	Geltendes Planungsrecht / Flächennutzungsplan .....	7
6.5	Bebauungspläne .....	8
<b>7</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>8</b>
7.1	Lage, Größe und Topographie .....	8
7.2	Nutzung und Grünstrukturen .....	8
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>11</b>
8.1	Einleitung .....	11
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	11
8.2.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	11
8.2.2	Schutzgut Wasser .....	12
8.2.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel .....	13
8.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	14
8.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	15
8.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) .....	16
8.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	16
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	17
8.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	17
8.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung .....	17
8.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt .....	17
8.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete .....	18
8.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	18
8.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich .....	18
8.4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	18
8.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich (naturschutzrechtliche Kompensation) .....	18
8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	20
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	20
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	20
8.8	Zusammenfassung .....	21
<b>9</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>22</b>
9.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept .....	22
9.2	Verkehrliche Erschließung .....	22
9.3	Grünordnerisches Konzept.....	23

<b>10</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>23</b>
10.1	Bauliche Ausnutzung und Höhenfestsetzungen.....	23
10.2	Bauweise.....	24
10.3	Gestalterische Festsetzungen.....	24
10.4	Boden / Oberflächenwasser / Niederschlagwasserbeseitigung / Grundwasser .....	25
10.5	Grünflächen und Grünordnung.....	25
10.6	Sonstige Festsetzungen.....	26
<b>11</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG; VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>FLÄCHENSTATISTIK</b> .....	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE</b> .....	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>28</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt aus dem BayernAtlas-plus , Trinkwasserschutzgebiet nördlich von Dietershofen.....	7
Abb. 2	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	8
Abb. 3	Digitales Orthophoto : © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab .....	9
Abb. 4	Ausschnitt aus dem BayernAtlas-plus , Wassersensible Bereiche im Umfeld von Dietershofen .....	12

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung .....	19
Tabelle 2	Zusammenfassung Auswirkungen auf Schutzgüter.....	22
Tabelle 3	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen .....	27

### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Themenkarte Bestandssituation/ rechtsgültiger Planstand sowie naturschutzfachliche Eingriffsregelung zur Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfes vom 09.10.2019
- Anlage 2: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fläche mit Fl. Nr. 147 (Gemarkung Dietershofen) vom 09.10.2019
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Nordweges“ in der Gemeinde Oberschöneck - Dietershofen, Bericht-Nr.: ACB-0719-8794/2 vom 26.07.2019, ACCON GmbH
- Anlage 4: Baugrunduntersuchung Erschließung Baugebiet Dietershofen, „Nördlich des Nordweges“, Untersuchungsbericht Nr. 190203, ICP Geologen für Wasser und Boden vom 05.03.2019
- Anlage 5: In-Situ Sickerversuch im Probeschurf Erschließung Baugebiet Dietershofen, „Nördlich des Nordweges“, Untersuchungsbericht Nr. 190203A, ICP Geologen für Wasser und Boden vom 08.04.2019

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

In der Gemeinde Oberschöneegg besteht eine aktuell starke Nachfrage nach Wohnbauland bzw. Einfamilienhaus-Baugrundstücken. Das topographisch bewegte Gemeindegebiet bietet nicht viele Möglichkeiten für eine landschaftsverträgliche Ausweisung von Wohn- oder Mischbauflächen. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes "Nördlich des Nordweges" soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung für eine räumlich kombinierte Wohn- und Mischgebietsbebauung am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Dietershofen geschaffen werden. Parallel dazu bemüht sich die Gemeinde, die wenigen innerorts vorhandenen Baulandpotenziale zu aktivieren.

Aktuell geplant sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 19 Wohnbauparzellen und die Ausweisung eines Mischgebietes in räumlichem Anschluss Richtung Osten. Im geplanten Mischgebiet ist bereits ein bestehender Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus vorhanden. Auf den noch unbebauten Parzellen soll eine bauliche Erweiterung des Betriebes in verträglichem Rahmen ermöglicht und damit die mittel- bis langfristige Sicherung dieser mittelständischen ortsansässigen Firma gewährleistet werden.

## 2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Gemeinde Oberschöneegg hat mit Sitzung vom 07.08.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Nordweges“ in Dietershofen beschlossen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt werden. Es erfolgt die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Dietershofen, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung entlang des Nordweges. Er umfasst eine Fläche von rund 21.340 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Grundstücke -, jeweils der Gemarkung Dietershofen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 111, 112 (Flurweg) und daran anschließende Grünlandfläche auf Fl.-Nr. 116,
- im Osten durch die Fl.-Nr. 108/3 (Nordweg),
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 108/3, 112/1 (Nordweg) und 111/1 (Radweg) sowie
- im Westen durch die Grünlandfläche auf den Fl.-Nrn. 113 und 113/1.

## 4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- Planzeichnung (PZ): Verkleinerung Geltungsbereich um knapp 2 m im Norden für 5,5 m Trassenbreite am Radweg
- PZ: Anpassung Abstand ersten beiden Wohnbaugrundstücke zur Kreisstraße
- PZ: Verbreiterung der Ortsrandeingrünung auf 5 m
- Satzung (S), § 6: Zwingende Begründung von Garagen mit Flachdächer sowie Anpassung Teil C Hinweise zum Text Nummer (7)
- S, § 8: Änderung Punkt 2 (verpflichtende Brauchwasserzisterne)
- S, § 9 Einfriedungen: Ergänzung Einfriedungshöhen an der Einmündung zur Kreisstraße mit Radweg
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (2): Ergänzung Textpassage

- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (3): Ergänzung neuer Punkt Gewässer und Hochwasser-/Überflutungsschutz
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (5): Herausnahme letzter Absatz
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (6): Ergänzung Textpassage
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (8): Hinweis auf autochthones Pflanzgut
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (12): Herausnahme Satzteil
- Begründung (BG), Umweltbericht Kapitel 8.2.6: Ergänzung/Hinweis auf Fahrsilos
- BG, Umweltbericht 8.4.2 Anpassung des Ausgleichsbedarf aufgrund der Verbreiterung der Ortsrandeingrünung und Anpassung der Anlage 1 und 2
- BG, Umweltbericht Kapitel 8.7: Ergänzung Nachkontrolle Grundstückseingrünung
- BG, Punkt 10.5 & 11: Ergänzung zu Gestaltung und Pflege Retentionsbecken
- BG, Punkt 12: Anpassung der Flächenstatistik

## 5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- Planzeichnung (PZ): Herausnehmen der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bei der öffentlichen Grünfläche
- Begründung (BG): Punkt 11: Erläuterung der neuen Erkenntnisse zur öffentlichen Wasserversorgung

## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört die Gemeinde Oberschöneck zum allgemeinen ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), welche die Gemeinde Oberschöneck betreffen.

#### Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### Siedlungsstruktur

- 3.1 (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 (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.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung im räumlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung zu schaffen. Darüber hinaus dient er der Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Die Erschließung ist durch die Anbindung an den bestehenden Nordweg gesichert und effizient durchführbar. Somit entspricht die gegenständliche Planung dem LEP Bayern.

## **6.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller (15)**

Die Gemeinde Oberschöneck liegt nicht an einer Entwicklungsachse und es handelt sich nicht um einen zentralen Ort gemäß Regionalplan. Karten-Darstellungen, z.B. zu den Themenbereichen Siedlung und Versorgung, Landschaft und Erholung sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden.

### A II Raumstruktur

- 2.1.2 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- 2.1.2.3 Hierzu sollen insbesondere die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes – z.B. im Bereich der Siedlungstätigkeit – stärker genutzt werden.

### B II Siedlungswesen

- 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen Landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
  - 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- 1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandene Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am nordwestlichen Ortsrand und entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges. Damit erfüllt die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplanes.

## **6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### Schutzflächen nach dem Waldgesetz für Bayern

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Waldflächen nach § 2 Abs. 1 BayWaldG.

### Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas-plus (Online-Abfrage Januar 2019) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),

- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierte Biotope und/oder geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

#### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in der nordwestlichsten Ecke im Bereich des Regenrückhaltebeckens das Trinkwasserschutzgebiet mit der Gebietsnummer 2210782700045, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, festgesetzt.

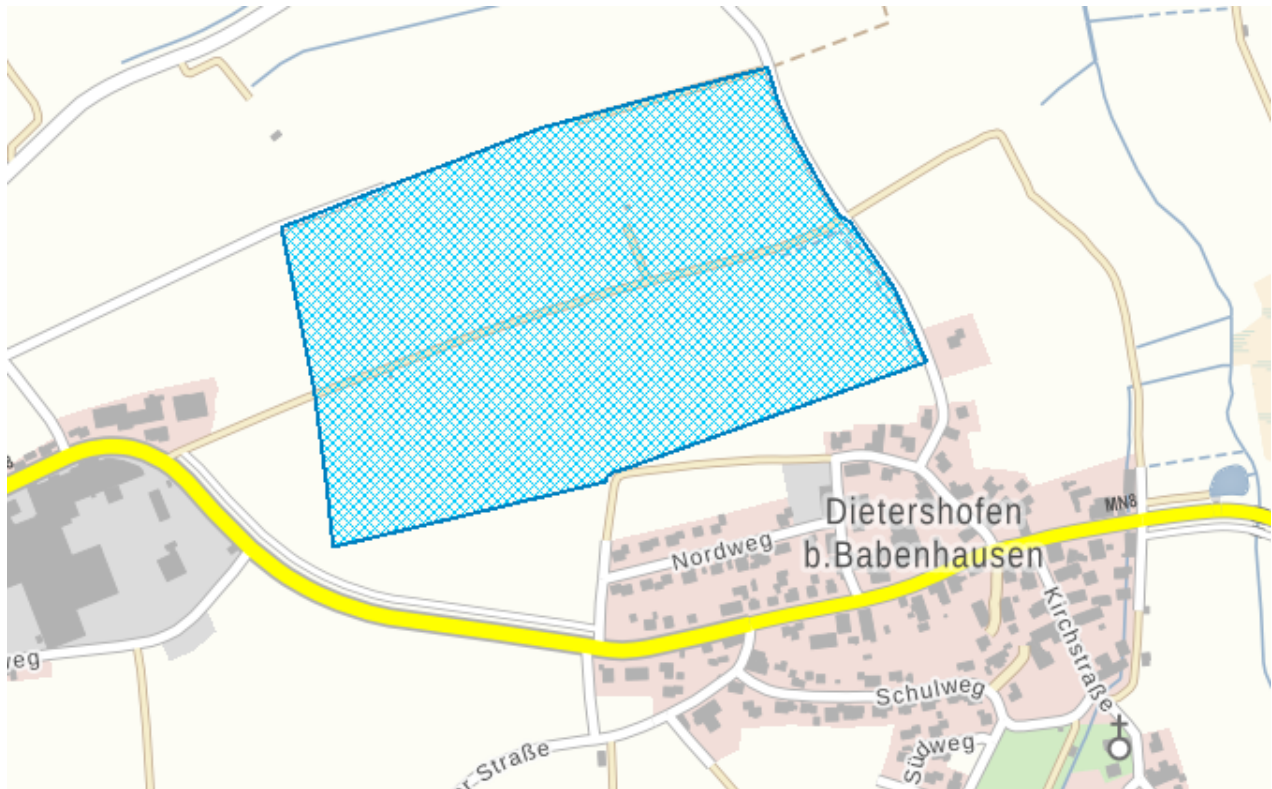


Abb. 1 Ausschnitt aus dem BayernAtlas-plus, Trinkwasserschutzgebiet nördlich von Dietershofen

#### Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage: Januar 2019).

### **6.4 Geltendes Planungsrecht / Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht sowohl im westlichen (Flächen für die Landwirtschaft müssen in Wohnbauflächen umgewidmet werden) als auch im östlichen Teilabschnitt (Wohnbauflächen müssen in Gemischte Bauflächen umgewidmet werden) nicht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



### Legende

	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Flächen für die Landwirtschaft
	Innerörtliche Grünfläche
	Ortsrandeingrünung
	sonstige Verkehrsstraße

Abb. 2 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

## 6.5 Bebauungspläne

An den gegenständlichen Bebauungsplan grenzt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bestehende Bebauung unterliegt dem § 34 BauGB.

## 7 BESTANDSSITUATION

### 7.1 Lage, Größe und Topographie

Das Planungsgebiet befindet am nordwestlichen Ortsrand von Dietershofen, einem Ortsteil der Gemeinde Oberschönegg und weist eine Fläche von rund 21.300 m<sup>2</sup> auf. Es befindet sich in einer leichter Hanglage und fällt von Südwesten an der Mindelheimer Straße zur nordöstlichen Plangebietsgrenze von ca. 593 m ü.NN auf ca. 580 m ü.NN um ca. 13 Meter ab (BayernAtlas plus, Online-Abfrage Januar 2019).

### 7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Plangebiet besteht im Bereich der geplanten Wohnbebauung fast ausschließlich aus bisher intensiv genutzten Grünlandflächen. Entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze befindet sich ein einzelner Großstrauch. Der vorhandene Wirtschaftsweg in nördlicher Verlängerung des Nordweges ist als Wiesenweg mit einer Breite von ca. 3 m ausgebildet. Ein weiterer Wirtschaftsweg nördlich des geplanten Mischgebietes besitzt in etwa die gleiche Qualität und Breite. Zum Nordweg hin wird der Bewuchs jedoch deutlich weniger. Im geplanten Mischgebiet ist bereits ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Lager- und Fahrzeughalle, diversen Lagerflächen sowie Betriebsleiterwohnhaus vorhanden. Der nordwestliche Abschnitt ist Teil der westlich angrenzenden Grünlandfläche.

Im Norden schließen ein nicht stark befestigter Wirtschaftsweg, darüber hinaus Intensivgrünland an. Im Westen grenzt ebenfalls Intensivgrünland an, im Süden Wohnbebauung und im Osten Mischbebauung mit in Resten vorhandener dörflicher Prägung.

Bezüglich einer detaillierten Beschreibung der Bestandssituation der Schutzgüter wird auf das Kapitel 8 „Umweltbericht“ verwiesen.





Abb. 3 Digitales Orthophoto : © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab



Planungsgebiet, Blickrichtung von Osten nach Westen



Westliches Planungsgebiet, Blickrichtung von Süden nach Norden



Flurweg im Norden des Planungsgebietes, Blickrichtung nach Westen



Nordweg, Blickrichtung von Osten nach Westen



*Nordweg, Blickrichtung von Süden nach Norden,  
Halle und Bürogebäude GaLaBau-Betrieb*



*Blick von Nordwesten  
bestehende Halle / Lagerflächen GaLaBau-Betrieb*

## 8 UMWELTBERICHT

### 8.1 Einleitung

Um inhaltliche Wiederholungen zu vermeiden, wird bezüglich der nachfolgend aufgeführten Angaben auf die Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln der Begründung verwiesen.

- Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplanes vgl. Kap. 1
- Angaben zu Art, Standort und Umfang des Vorhabens vgl. Kap. 3
- Bedarf an Grund und Boden vgl. Kap. 3 und 12
- Beschreibung der Festsetzungen vgl. Kap. 10

### 8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Plangebietes im Januar 2019) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht.

#### 8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

##### Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich liegt laut der geologischen Übersichtskarte Bayern Maßstab 1:200.000 innerhalb der Oberen Süßwassermolasse. Diese wird gebildet aus Kies, Sand, Ton, Schluff, Mergel (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage Januar 2019).

Die Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000 gibt für das Planungsgebiet die Legendeinheit 76b, Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) an (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Januar 2019). Im Süden des Gebiets liegt 8c „Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)“ vor.

Gemäß Bodenschätzung (BayernAtlas plus, Online-Abfrage Januar 2019) liegt folgende Klassifizierung vor:

Östlich der Verlängerung des Nordweges: Grünland L II b 2 54/54 = mittlere Ertragsfähigkeit

Westlich der Verlängerung des Nordweges: Acker L 4 D 61/54 = mittlere Ertragsfähigkeit sowie auf einen dünnen Streifen im Norden: Grünland L II b3 46/41 = geringe Ertragsfähigkeit

Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen und Verdichtung.

##### Baugrund:

Es wurde aktuell eine professionelle Baugrunduntersuchung für das Plangebiet (PG) durchgeführt.

Von einer Bebaubarkeit des Geländes kann grundsätzlich ausgegangen werden. Hinsichtlich der Bodenkennwerte sowie der Gründung für Rohrleitungen, Straßenbau und Hochbauten wird auf die Baugrunduntersuchung „Erschließung Baugebiet Dietershofen, Nördlich des Nordweges“ der Ing.-Ges. ICP, Altusried, mit Stand vom 05.03.2019 verwiesen.

##### Sickerfähigkeit:

Sickerfähiger Untergrund ist nur im nordöstlichen Teilabschnitt des Baugebietes vorhanden. Bei einem im April durchgeführten in-Situ Sickersversuch (vgl. Anlage 5) ist jedoch auch dort eine nur geringe Durchlässigkeit festgestellt worden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan im Planungsgebiet nicht vorhanden. In einer Kernbohrung (KB 4) wurde über der Verwitterungsdecke eine kiesige Auffüllung mit Ziegelanteilen festgestellt. Diese Auffüllung wurde vermutlich zur Verfüllung des vorhandenen Geländetiefpunktes vorgenommen.

##### Umweltauswirkungen

**Bau- und anlagebedingt** wird bei Realisierung des Bebauungsplanes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in einem Flächenumfang von rund 1,5 ha für eine Neubebauung in Anspruch genommen. Betroffen sind weit verbreitete mineralische Bodenarten mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Es erfolgt eine Umschichtung, Überformung

und Teilversiegelung. Von nennenswerten temporären Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen ist nicht auszugehen.

Bei der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,4 im Mischgebiet ist von einem überwiegend niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden müssen. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. → **mittlere Umweltauswirkungen** Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 10 „Flächenstatistik“ verwiesen.

**Betriebsbedingt** sind unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise mittlere Flächendimension in Verbindung mit einem geringen bis mittleren Grad an Versiegelung und einer mittleren Ertragsfähigkeit der Böden **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**.

## 8.2.2 Schutzgut Wasser

### Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Rund 400 m weiter östlich fließt der Haselbach in nördlicher Richtung, er befindet sich insgesamt rund 10 m tiefer im Gelände. Somit besteht von Seiten des Haselbaches keine Hochwassergefahr für das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Hangwasser von Westen und evtl. Nordwesten, insbesondere bei Starkregenereignissen, zu rechnen.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem BayernAtlas-plus, Wassersensible Bereiche im Umfeld von Dietershofen

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation ist das Auftreten von Schichten(-grund-)wasser und/oder Hangquellen möglich. Im Rahmen der aktuell durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde in einer Kernbohrung (KB

2) Schichtenwasser, gebunden an den Quartärkies, festgestellt. Bis zu einer Bohrendtiefe von 5,0 m wurde kein geschlossener Grundwasserspiegel aufgeschlossen.

Sickerfähigkeit:

Sickerfähiger Untergrund ist nur im nordöstlichen Teilabschnitt des Baugebietes vorhanden. Bei einem im April dieses Jahres durchgeführten in-Situ Sickerversuch (vgl. Anlage 5) ist jedoch auch dort eine nur geringe Durchlässigkeit festgestellt worden.

Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive Nutzung in Form von Düng- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** besteht in Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der Möglichkeit des Auftretens von Schichten(grund)wasser wird die Empfindlichkeit mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. → **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**

**Anlagebedingt** erfolgt durch die Bebauung eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,35 (kleinräumig 0,4 im MI) Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung sickerfähiger Beläge sowie die Anlage einem Rückhaltebecken im Westen des Gebietes zur Aufnahme des Hangwassers westlich des Planungsgebietes bei Starkregenereignissen und Versickerungseinrichtungen in Form von Rigolen unter der östlichen Grünfläche für das Regenwasser im Gebiet. → **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**

Zum Schutz einzelner Gebäude vor wild abfließendem Wasser und/oder Schichten(grund)wasser werden entsprechende Objektschutzmaßnahmen, wie z.B. Höherlegung der Lichtschächte und Eingangsbereiche, wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse, empfohlen. Das anfallende Wasser darf nicht zu Ungunsten Dritter bzw. auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Großflächige Geländeauffüllungen, Gartenmauern und Erdwälle sind daher zu vermeiden.

**Betriebsbedingt** sind bei Einhaltung der Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der Freiflächen keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend ist aufgrund der Bestandsituation mit vermutlich hohen Grundwasserflurabstand, ggf. Schichtenwasservorkommen und den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser** auszugehen.

### **8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel**

#### Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem überplanten Bereich um eine Kaltluftproduktionsfläche. Es besteht lediglich eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftversorgung des angrenzenden Siedlungsbestandes.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den angrenzenden Siedlungsbestand sowie temporär in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung durch die Ausbringung von Düngemitteln.

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** sind geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen (Mindelheimer Straße, Nordweg) zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

**Anlagebedingt**, d.h. durch die Überbauung büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und sonstigen versiegelten Flächen. Es erfolgt keine Barrierewirkung für den Kaltluft-Abfluss durch die geplante Bebauung, da hangabwärts in östlicher Richtung bereits Siedlungsbestand vorhanden ist. Die festgesetzten

Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. → **geringe Umweltauswirkungen**

Nennenswerte Beeinträchtigungen durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) sind aufgrund der vergleichsweise geringen Dimension des Vorhabens nicht zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend sind lediglich **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

#### **Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Da sich der Geltungsbereich nicht in einer exponierten Kuppenlage oder in einer Waldrandlage befindet, besteht keine besondere oder erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch die Zunahme der Wetterextreme (Sturmschäden, Baumfall, durch Windwurf, etc.).

#### **8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### Bestand und Bewertung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile gemäß Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes bzw. stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Januar 2019). Es besteht somit keine Betroffenheit.

Beim Planungsgebiet handelt es sich zum größten Teil um Intensivgrünland. Ein Einzelstrauch befindet sich im Bereich der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze. Darüber hinaus sind zwei Wiesenwegabschnitte (jeweils Fl.-Nr. 112) Bestandteil des Geltungsbereiches.

Weitere Gehölzbestände und/oder sonstige wertgebende Vegetationsstrukturen / Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Westlich und nördlich des Planungsgebietes befinden sich intensiv genutzte Grünlandflächen. Südlich angrenzend ist Wohnbebauung, östlich angrenzend ist Mischbebauung vorhanden.

##### Artenschutz: TK 7827

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten (Januar / Februar 2019) nicht festgestellt.

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder -flächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter Arten geben.

Der Einzelstrauch bietet u. a. ein (potenzielles) Nisthabitat für Gehölzbrüter. Fledermausquartiere (Baumhöhlen, Spalten) können ausgeschlossen werden.

Die Grünlandflächen stellen landwirtschaftlich genutzte Offenlandlebensräume dar. Diese sind für Offenlandarten als Nahrungshabitat (Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang) von Bedeutung, z. B. u. a. für Greifvögel wie den Mäusebussard.

Eine Nutzung des Planungsgebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist von weiteren Störungen durch die Nutzung des bestehenden Wiesenweges durch Spaziergänger mit z. T. frei laufenden Hunden auszugehen.

##### Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust von Intensivgrünland mit regionaltypischer Artenzusammensetzung in einer Größenordnung von insgesamt rund 1,4 ha und zum Verlust eines Einzelstrauches. Sonstige Gehölzbestände und/oder wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) zu vermeiden, ist es erforderlich, die Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

**Baubedingt** sind außerdem Störungen wie z.B. Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die betroffenen Bereiche, d. h. landwirtschaftlich genutzte Flächen und Siedlungsbestand sind jedoch von geringer ökologischer Bedeutung und es sind hier ohnehin nur vergleichsweise unempfindliche Arten, sog. „Allerweltsarten“, zu erwarten. Die Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) verlässlich ausgeschlossen werden können. → **geringe Umweltauswirkungen**

**Anlagebedingt** erfolgt durch die Wohnbebauung eine weitere, allerdings vergleichsweise kleinflächige Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Diese sind für Offenlandarten als Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang von Bedeutung, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. In nördlicher Richtung sind Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist. → **geringe Umweltauswirkungen**

Weiterhin entstehen durch das Vorhaben keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. → **geringe Umweltauswirkungen**

**Betriebsbedingt** werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Hierbei handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringem Lebensraumpotenzial für seltene, geschützte bzw. schützenswerte Arten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u.a. z.B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Baugebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation, aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme (Gehölzrodung in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) voraussichtlich nicht erfüllt.

## 8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich und entlang einer Spazierwegeverbindung kommt der Fläche jedoch eine gewisse Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc.. Hierdurch werden die Erholungsfunktion der Landschaft am fußläufig gut erreichbaren Ortsrand und die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen. → **mittlere Umweltauswirkungen**

**Anlagebedingt** kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der freien Landschaft. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen. → **geringe Umweltauswirkungen**

Durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft wirkungsvoll entgegnet werden.

Betriebsbedingt sind durch die geplanten Bebauungen keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**.

## 8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

### Bestand und Bewertung

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im direkten südlichen Anschluss. Östlich angrenzend ist Mischbebauung vorhanden.

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 Immissionen (Lärm, Geruch) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes erfüllt wird.

Des Weiteren befinden sich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 58/2 und 58/3 Fahrsilos, deren Nutzung nach guter fachlicher Praxis als ortsüblich anzusehen sind und somit keine extra Regelungswürdigkeit ausweisen. Daher ist auch an dieser Stelle mit Emissionen zu rechnen.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** ist durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Wohnbebauung inkl. der Erholungsfunktion der Freiflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen (Nordweg, Mindelheimer Straße) auszugehen. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Anlage- und betriebsbedingt sind durch die Wohngebäude und die Wohnnutzung selbst keine nennenswerten Lärmemissionen bzw. Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung zu erwarten. Von einer erheblichen Erhöhung der Fahrzeugbewegungen oder der Emissionen durch Gebäudeheizung ist bei einer Größenordnung von 19 geplanten Wohnbaugrundstücken nicht auszugehen. → **geringe Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend kann von einer durch die geplante Wohnbebauung verursachten **geringen Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

Zum Thema Immissionen wurde vom Büro ACCON GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Vorsorglich wird als Abstandsfläche zwischen dem vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb und dem westlich davon geplanten Allgemeinen Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche angeordnet. Im südwestlichen Bereich des Mischgebietes, im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet befindet sich das zum Garten- und Landschaftsbaubetrieb zugehörige Betriebsleiterwohnhaus. Somit besteht zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und den etwas lärmintensiveren Nutzungen im Mischgebiet durchgehend ein immissionsschutzwirksamer „Pufferstreifen“. Im Immissionsschutzgutachten wurde ermittelt, dass in der der aktuellen Planung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnen durch das Mischgebiet entstehen. Des Weiteren wurden beim angesprochenen Gutachten auch die Auswirkungen der bestehenden Mindelheimer Straße bzw. einer geplanten Umgehungsstraße untersucht. Dort wurde festgestellt, dass an der West- bzw. Südfassade der beiden südlichsten Baugrundstücke die Immissionsgrenzwerte laut TA Lärm vermutlich leicht überschritten werden. Aus diesen Grund wurden textliche Festsetzungen unter anderem zu der Situierung von schutzbedürftigen Räumen und Außenwohnbereichen getroffen.

Für detailliertere Informationen zum Thema Immissionsschutz wird auf die Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2019 des Büros ACCON GmbH, Greifenberg verwiesen.

Insgesamt kommt es innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches **bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen zu keine erheblichen bzw. unzulässigen Lärm-Immissionen und somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.**

## 8.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Dietershofen und ist charakterisiert durch eine ost-exponierte leichte Hanglage in einer Richtung Osten verlaufenden Geländesenke. Es handelt sich um eine Grünlandfläche im Randbereich einer strukturarmen Agrarlandschaft. Nach Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen, nach Süden und Osten Siedlungsbestand an. Eine landschaftsgerechte und prägende Ortsrandeingrünung ist am bestehenden Ortsrand nicht vorhanden, da es sich in diesem Bereich lediglich um einen vorläufigen Ortsrand handelt.

Das Gelände ist aus Richtung Norden und Westen gut einsehbar.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** sind temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten. → **mittlere Umweltauswirkungen**



**Anlagebedingt** erfolgt infolge der geplanten Wohn- und Mischbebauung eine geringfügige zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Das südlich und östlich angrenzende Gebiet ist bereits durch Siedlungsbestand (1 ½ geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern) geprägt.

Die geplanten Gehölzpflanzungen im Westen und Norden zur Baugebietseingrünung sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zur Durchgrünung tragen zu einer Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei. → **geringe Umweltauswirkungen**

**Betriebsbedingt** sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der Bestandssituation, Art und Dimension der geplanten Bebauung sowie der geplanten Maßnahmen zur Ein- und -durchgrünung **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

### 8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß des „Bayer. Denkmal-Atlas“ (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Januar 2019) innerhalb des Planungsgebietes und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. **Es besteht somit keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter.**

Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-7-7728-0007) liegt in einer Entfernung von rund 800 m nordwestlich. Hierbei handelt es sich um Grabhügel der Bronze- und Hallstattzeit.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

### 8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei Realisierung des geplanten Wohngebietes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### 8.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit von der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden. Von Seiten des Garten- und Landschaftsbaubetriebes ist mit der Erzeugung von hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen (bzw. gewerblichen Siedlungsabfällen) und Wertstoffen sowie Baurestmassen zu rechnen.

Die haushaltsüblichen Abfälle werden durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <http://www.abfallbilanz.bayern.de> abrufbar.

### 8.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

#### Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kapiteln 8.2.1 – 8.2.7 beschrieben.

### 8.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im räumlichen Umgriff keine Vorhaben geplant, von denen erhebliche kumulative Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

### 8.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

## 8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung wie bisher weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt und als intensiv genutzte Grünlandfläche bewirtschaftet werden.

Die beschriebenen Umweltauswirkungen durch die Planung wie Bodenüberformung und -versiegelung mit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, Habitatverkleinerung für Arten des Offenlandes, weitere Einschränkung der freien Erholungslandschaft und bauliche Überprägung des Landschaftsbildes würden nicht zum Tragen kommen. Dem gegenüber bliebe der Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen bestehen und es würde die Möglichkeit zur flächensparenden und effektiven Nutzung einer Erschließungsstraße nicht genutzt werden.

## 8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

### 8.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgend aufgeführte gesamtplanerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden und Fläche

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,35 (kleinflächig 0,4);
- Grundsätzliche Erhaltung der Geländeoberfläche;
- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf ihre funktional notwendige Breite;

Schutzgut Wasser

- Wasser- und luftdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten

Schutzgut Klima

- Qualitätsvolle Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung;

Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt

- Qualitätsvolle Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung;
- Verwendung einheimischer standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen, Verwendung von autochthonem (gebietseigenem) Pflanzenmaterial;
- zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes;
- Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleintiere;

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung (Gebäudehöhen) und zur baulichen Gestaltung;

### 8.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich (naturschutzrechtliche Kompensation)

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben (§18 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) ist für das Vorhaben bzw. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB zu erbringen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es bei der Realisierung des Vorhabens zu einer Neu-Inanspruchnahme einer rund 1,4 ha großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche und 0,1 ha befestigten Weg für Bebauung kommt.

Gemäß Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 "Bauen im Einklang mit der Natur und

Landschaft", 2. erweiterte Auflage, werden folgende Bewertungen der Bestandssituation und die Einstufung der Schutzgüter nach der Liste 1a, 1b (und 1c) vorgenommen:

<u>Boden:</u>	Kategorie II (unterer Wert) -	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1b:	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung
<u>Wasser:</u>	Kategorie II (unterer Wert) -	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1b:	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
<u>Klima / Luft:</u>	Kategorie I (oberer Wert) -	Gebiet mit geringer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1b:	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
<u>Landschaftsbild:</u>	Kategorie I (unterer Wert) -	Gebiet mit geringer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1a:	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft
<u>Arten und Lebensräume:</u>	Kategorie I (oberer Wert) -	Gebiet mit geringer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1a:	intensiv genutztes Grünland

Alles in Allem handelt es sich um eine **Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (intensiv genutztes Grünland) im oberen Wertebereich.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,35, hiermit liegt ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad vor → Kategorie I / Typ B.

Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt zwischen 0,2 (unterer Wertebereich) bis 0,5 (oberer Wertebereich).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Festsetzung des Kompensationsfaktors im überplanten Wohngebiet (Nettobauland) mit einem Wert von **0,3 (intensiv genutztes Grünland)** aus fachlicher Sicht als angemessen betrachtet. Bei der Überplanung der zwei insgesamt 0,1 ha einnehmenden befestigten Wege wird aufgrund der bereits bestehenden Verdichtung sowie der insgesamt geringeren Wertigkeit ein Wert von **0,2** angesetzt (vgl. Anlage 1: Themenkarte Bestand und Realnutzung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Kompensationsflächenbedarf).

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,4, hiermit liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor → Kategorie I / Typ A.

Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt zwischen 0,3 (unterer Wertebereich) bis 0,6 (oberer Wertebereich).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Festsetzung des Kompensationsfaktors im überplanten Mischgebiet (Nettobauland) mit einem Wert von **0,4 (intensiv genutztes Grünland)** aus fachlicher Sicht als angemessen betrachtet (vgl. Anlage 1: Themenkarte Bestand und Realnutzung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Kompensationsflächenbedarf).

Somit ergibt sich für das gegenständliche Verfahren ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 4.195 m<sup>2</sup>**.

Tabelle 1 Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung

Flächenaufschlüsselung			Kompensationsbedarf
<b>Allgemeines Wohnbaugebiet</b>	Kompensationsrelevante Eingriffsfläche	Kategorie I / Typ B	
	Grünland (12.050 m <sup>2</sup> )	= 12.050 m <sup>2</sup>	(x 0,3) = 3.615 m <sup>2</sup>
	Weg befestigt (960 m <sup>2</sup> )	= 960 m <sup>2</sup>	(x 0,2) = 192 m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet</b>	Kompensationsrelevante Eingriffsfläche	Kategorie I / Typ A	
	Grünland (970 m <sup>2</sup> )	= 970 m <sup>2</sup>	(x 0,4) = 388 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	Nicht ausgleichsrelevant		-
<b>Private Grünfläche</b>	Nicht ausgleichsrelevant		-
<b>Summe Kompensationsflächenbedarf</b>			<b>4.195 m<sup>2</sup></b>

Dieser auf die gegenständliche Bebauungsplanung bezogene Kompensationsflächenbedarf wird vollständig auf der gebietsexternen Fläche mit Fl.-Nr. 147 (Gemarkung Dietershofen) erbracht. Bei der Maßnahmenkonzeption wird auf die „Anlage 2: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fläche mit Fl.-Nr. 147 (Gemarkung Dietershofen)“ verwiesen.

### 8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind aufgrund der Bestandssituation der Erschließungsstraßen und des Flächenzuschnittes des Geltungsbereiches keine nennenswerten Planungsalternativen oder -varianten in Bezug auf die Anordnung der Erschließungsstraße und der Baugrundstücke ersichtlich.

Bei der vorliegenden Planung wurde besonderer Wert auf eine Flächen sparende Erschließung und funktionelle Anordnung der Baugrundstücke gelegt.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden insbesondere im Hinblick auf die Flächendimensionierung des Geltungsbereiches und die Festlegung der Art der baulichen Nutzung geprüft. Um eine optimale Ausnutzung der Erschließungsflächen sicherzustellen, wurde die ursprünglich nicht als Wohnbaugebiet vorgesehene westliche Häuserzeile in die Planung integriert und in den Geltungsbereich aufgenommen. Aus planungs- und immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde die ursprünglich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes geplante, für den bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorgesehene Erweiterungsfläche letztendlich als Mischgebiet ausgewiesen sowie die bestehenden Betriebsgebäude und das Betriebsleiterwohnhaus im Sinne einer Gesamtkonzeption ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

### 8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberschöneck dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Freistaates Bayern, wie z. B. UmweltAtlas Bayern, FisNatur, BayernAtlas-plus sowie das Baugrundgutachten und der In-Situ Sickerversuch der Ing.-Ges. ICP mit Stand vom 05.03.2019 bzw. 08.04.2019 sowie die Schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2019, ACCON GmbH verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele.

### 8.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Oberschöneck zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

Spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme (Gebäudebezug) ist zu überprüfen, ob die festgesetzten und in private Hand gelegten grünordnerischen Maßnahmen - insbesondere zur Baugebietsein- und -durchgrünung - durchgeführt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsexternen Ausgleichs-/Kompensationsfläche in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kontrolliert werden. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

## 8.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes "Nördlich des Nordweges" soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohn- und Mischgebietsbebauung am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Dietershofen geschaffen werden. Parallel dazu bemüht sich die Gemeinde, innerorts Baulandpotenziale zu aktivieren.

Geplant sind die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 19 Wohnbauparzellen und die Ausweisung eines Mischgebietes. Im geplanten Mischgebiet ist bereits ein bestehender Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus vorhanden. Auf den noch unbebauten Parzellen soll eine Erweiterung des Betriebes ermöglicht und damit die mittel- bis langfristige Sicherung des Betriebes gewährleistet werden.

Das Planungsgebiet befindet am nordwestlichen Ortsrand von Dietershofen, einem Ortsteil der Gemeinde Oberschöneck und weist eine Fläche von rund 2,1 ha auf.

Für das Planungsgebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Die Darstellungen in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung entsprechen sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich nicht den gegenständlichen Bebauungsplan. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (vgl. zugehöriges 15. Änderungsverfahren des FNP).

Eine Standort-Alternativenprüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird im vorliegenden Fall aufgrund der grundsätzlich sehr guten Eignung des Standortes nicht als erforderlich für eine Genehmigungsvoraussetzung angesehen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des gegenständlichen Vorhabens insbesondere gegenüber den Schutzgütern Klima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gegenüber dem Schutzgut Boden sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, gegenüber dem Schutzgut Wasser geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten.

Die für die Realisierung der Planungsinhalte erforderliche Inanspruchnahme der intensiv genutzten, aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt keine besonderen bzw. besonders wertvollen Lebensräume aufweisenden landwirtschaftlichen Intensivgrünlandfläche ist deshalb in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. eine Geringshaltung der versiegelten Flächen, qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich insgesamt 4.195 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

Dieser wird vollständig gebietsextern auf einer Teilfläche des vom Eingriffsort nicht weit entfernt liegenden Grundstückes Fl.-Nr. 147 (Gmkg. Dietershofen) mit einer Fläche von 4.195 m<sup>2</sup> erbracht.

Auf das entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept (Anlage 2) wird verwiesen.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme (Gebäudebezug) eine Kontrolle der Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund durchzuführen. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsexternen Ausgleichs-/Kompensationsfläche kontrolliert werden.

Bei Bedarf sind ggf. erforderliche Korrekturmaßnahmen in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einzuleiten.

In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

Tabelle 2 Zusammenfassung Auswirkungen auf Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>mittlere Erheblichkeit</b>
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	Geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>Geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>
Klima / Luftthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>geringe Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>geringe Erheblichkeit</b>
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>geringe Erheblichkeit</b>
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>geringe Erheblichkeit</b>
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	<b>geringe Erheblichkeit</b>
Kulturgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>
Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

## 9 PLANUNGSKONZEPT

### 9.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Dietershofen der Gemeinde Oberschöneck. Das bislang als Grünland genutzte Gelände soll in Ergänzung und Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung am Nordweg zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit ostseitig benachbarten Mischbauflächen entwickelt werden.

Hierzu erfolgt eine Ergänzung der bestehenden, regelmäßig angeordneten Wohnbebauung im nördlichen Anschluss an den Siedlungsbestand und bisherigen Ortsrand in Form von zwei weiteren Häuserzeilen, welche sich an einer relativ gleichmäßig Richtung Osten fallenden und in West-Ost-Richtung ausgerichteten Erschließungsstraße aufreihen und die bestehenden Wünsche der Bauwerber nach einer gewissen Bandbreite an Parzellengrößen aufnimmt. Weiter in östlicher Richtung anschließend wird der bestehende Garten- und Landschaftsbaubetrieb einschließlich seiner westlich angrenzenden Erweiterungsflächen als Mischgebiet überplant und damit planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin ist eine einzeilige Bebauung westseitig entlang des bestehenden Nordweges / Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 112 vorgesehen, welche den bestehenden baulich geprägten Ortseingang um wenige Meter weiter Richtung Westen verschiebt. Durch diese ergänzende Ausweisung ist eine effektive und flächensparende Wohngebietserschließung an bereits bestehender und nur einseitig bebauter Ortsrandstraße möglich.

### 9.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den westlichen Abschnitt des Nordweges, welcher von der Mindelheimer Straße (Kreisstraße MN 8) senkrecht abzweigend in Richtung Norden führt. Diese Straßenführung wird zur Erschließung der beschriebenen westlichen Baureihe auf Fl.-Nr. 113 um rund 60 Meter nach Norden erweitert und ausgebaut. Diese endet am neuen bzw. zukünftigen nördlichen Ortsrand in einer Art Sackgasse, bei welcher keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge vorhanden ist, und dient weiterhin der Andienung der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nach ca. 60 m des Erweiterungsabschnittes zweigt eine weitere, neu zu errichtende Straße zur Erschließung des übrigen Wohngebietes in Richtung Osten ab. Der dafür als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Straßenraum weist von seinem westlichen Beginn her zunächst eine durchgängige Breite von 7 m auf. Aus ortsplanerischer Sicht zu betonen ist jedoch, dass dieses genannte Maß nicht der späteren Fahrbahnbreite nach Endausbau entsprechen wird.

Nähere Details werden im Rahmen der tiefbaulichen Erschließungsplanung noch wohl innerhalb des laufenden Bauleitplanverfahrens diskutiert und festgezurrt werden. Etwa auf Tiefe des letzten Baugrundstückes südlich der neuen Erschließung, also circa 25 Meter vor einer Richtung Norden abzweigenden Linkskurve wird die Verkehrsfläche bzw. in diesem Falle auch nutzbare Straßenbreite zur Verkehrsberuhigung und mangels erwartetem Verkehrsaufkommen auf 4,80 m verschmälert. Diese Straßenbreite ist so gewählt, dass dreiaxsiges Abfallsammelfahrzeuge auch bei Begegnungsverkehr problemlos darauf fahren können. Auch bei der Linkskurve und der kurz darauffolgenden Rechtskurve wurde durch Zugrundelegung der entsprechenden Schleppkurve die Befahrbarkeit für Abfallsammelfahrzeuge und sonstige größere Lkw's, Bau- oder Schneeräumfahrzeuge überprüft.

Nach den beiden angesprochenen Kurven führt die Erschließungsstraße wieder in Richtung Osten nördlich der geplanten Mischgebietszone auf den bestehenden östlichen, bereits ausgebauten Kurvenabschnitt des Nordweges. Die südlichen Gebietsteile und Grundstücke der Mischgebietszone werden durch den bereits bestehenden und ebenfalls voll ausgebauten Nordweg (Fl.-Nr. 112/1) mit südseitig begleitendem Gehweg (TF aus Fl.-Nr. 108/3) erschlossen.

### 9.3 Grünordnerisches Konzept

Entlang der westlichen und nördlichen Planungsgebietsgrenze ist als optisch qualitätsvoller Übergang zur freien Landschaft eine Baugebietseingrünung mit einheimischen Gehölzen jeweils auf Privatgrund vorgesehen. Im Bereich des Mischgebietes sind zwei Unterbrechungen dieses Eingrünungstreifens vorhanden, damit die nördlichen Grundstücke der Mischgebietszone von dem neuen Straßenabschnitt am derzeitigen nördlichen Ortsrand her erschlossen bzw. angefahren werden können.

Dem Trennungsgrundsatz folgend wird zwischen der zukünftig geplanten Wohnbebauung und der Erweiterungsfläche des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes wird eine größere öffentliche Grünfläche als Puffer situiert. Diese soll zusätzlich der Behandlung der gesammelt ankommenden Regenwässer über ein kombiniertes Mulden-Rigolen-System dienen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Norden der östlichen geplanten öffentlichen Grünfläche und im Norden der westlichen Häuserreihe sowie bei der Verengung der Erschließungsstraße Richtung Osten sorgen für eine qualitätsvolle Straßenraumgestaltung, Strukturbildung und verbesserten Ortsrandgestaltung. Zusätzlich sorgen flächenbezogene Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken ebenfalls für eine Strukturanreicherung der zukünftigen Wohngärten und für Mindestdurchgrünung des gesamten Wohngebietes.

## 10 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 10.1 Bauliche Ausnutzung und Höhenfestsetzungen

Für die geplante Wohnnutzung wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde Oberschöneegg, nachfrageorientiert bezahlbaren Wohnraum im Ortsteil Dietershofen zu schaffen und berücksichtigt den Charakter der benachbart angrenzenden, schon bestehenden Bebauung entlang des Nordweges.

Aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets sowie im Sinne einer jeweils nachbarverträglichen Wohnqualität wurden abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Um den innerhalb des Gesamt-Plangebietes bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb am Standort planungsrechtlich zu sichern, werden dessen bestehende Betriebsfläche mit Betriebsleiterwohnhaus sowie eine bisher als Lager im Freien sowie als bauliche Erweiterungszone z. B. für eine Gewächs- oder Folienhaus gedachte Fläche als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies dient einer mittel- bis langfristigen Betriebssicherung an dieser Stelle des Ortsteiles Dietershofen.

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind aufgrund der geringen Größe bzw. der Lage der ausgewiesenen Mischgebietszone ebenfalls nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird aus ortsgestalterischen, ortsklimatischen und naturschutzrechtlichen Erwägungen heraus mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 beschränkt. Dies

entspricht grundsätzlich dem im Ortsteil Dietershofen vorgefundenen lockeren und dörflich wirkenden Charakter und zusätzlich auch der Nutzungsdichte im Bereich der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung am Nordweg weiter südlich, für welche allerdings kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die zulässige Geschosßflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,6 nach oben begrenzt. Unter Berücksichtigung der Flächengröße der vorgeesehenen Bauparzellen sowie der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse ist dieser Wert als sehr ausreichend und mit ausreichendem Puffer für eine familiene geeignete und wirtschaftliche Wohnbaunutzung zu betrachten.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige maximal 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen. Für das Mischgebiet wird entsprechend der beabsichtigten höheren Nutzungsintensität demgegenüber eine GRZ von bis zu 0,4 und eine maximale GFZ von bis zu 0,8 festgesetzt.

Für die jeweiligen Baufenster wurde im WA-Bereich (WA 1 und WA 2) zudem die zulässige Zahl an Wohnungen/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. Im MI wurde die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit „3“ festgesetzt um hier die denkbare und auch sinnvolle geringfügig höhere Nutzungsintensität zu ermöglichen.

Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich an der Erschließungsstraße 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.

Die Höhenentwicklung der Gebäude selbst wird durch die Festsetzung der Wandhöhen (OK Rohfußboden jeweils unterstes Wohngeschoss bis OK Pfette Dachstuhl) geregelt.

Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Fertigfußböden regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten Wand- und Gesamthöhen (WH 6,00 m, GH 9,00 m) im WA bzw. WH 7,00 m, GH 9,00 m im MI die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschosß und ausgebautem Dachgeschosß (I + D) als auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich einzustufen, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschosß ein steileres und somit in seiner Endabmessung des Firstes höheres Dach erfordert.

## 10.2 Bauweise

Im Planungsgebiet gilt in Anlehnung an die nahegelegene Wohnbebauung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 1 sind aus ortsgestalterischen Gründen vor allem aufgrund der guten Einsehbarkeit aus der wichtigen Anfahrtrichtung über die MN 8 von Oberschöneegg her nur Einzelhäuser zulässig. Somit wird einerseits der eher prominenten Lage am Ortsrand und dem Gebietscharakter entsprochen, andererseits aber auch eine gewisse Verdichtung zugelassen und flächensparendes Bauen ermöglicht. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere bis große Grundstücke ausgerichtet, die dem Bedarf der Bau- landinteressenten in der Landgemeinde Oberschöneegg im speziellen und dem peripheren ländlichen Raum im Allgemeinen entsprechen. Die relativ großen Baufenster ermöglichen zudem eine weitgehend flexible Gebäudesituierung, ohne eine Anordnung an den absoluten westlichen oder nördlichen Rand der zukünftigen Ortsrandgrundstücke zu ermöglichen.

## 10.3 Gestalterische Festsetzungen

Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Gemäß der umgebenden Bebauung wurden im WA 1 Satteldächer festgesetzt. Sogenannte „Toskana-Häuser“ mit quadratischen Grundrissen und sehr flachen Zelt- oder Walmdächern mit kurzem First sind von der Gemeinde in genau dieser Situation am westlichen Ortsrand aus optischen und landschaftsgestalterischen Gründen nicht gewünscht.

Im WA 2 sind zusätzlich noch Walmdächer zulässig, da hier vom Grundsatz her noch eine bauliche Erweiterung des Ortes nach Norden möglich wäre.

Im MI sind zusätzlich zu den Sattel- und Walmdächer auch Pultdächer zulässig, da diese bei Gerätehallen oder ähnlichen sehr häufig verwendet werden und an dieser Stelle als nicht störend empfunden werden können.



Die Spanne der möglichen Dachneigungen von 25° bis 45° lässt sowohl moderne als auch an traditionelle Baukörper angelehnte Dächer zu.

Regelungen für Dachgauben und Anbauten wurden so gefasst, dass auf der einen Seite ein gewisser Spielraum bestehen bleibt, auf der anderen Seite jedoch eine zu unruhige Dachlandschaft vermieden wird. So sind z. B. Dachgauben erst ab 35° Dachneigung zulässig und es dürfen lediglich jeweils gleiche Gaubenarten pro Gebäude verwendet werden. Um evtl. optischen Entgleisungen vorzubeugen, darf die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite die Hälfte der gesamten Dachlänge insgesamt nicht überschreiten.

Aufgrund der reihenartigen Bebauung am Ortsrand wurde die Firstrichtung jeweils parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße (orthogonale Ausrichtung im jeweiligen Grundstück) festgesetzt.

Aktive Solarelemente sind in die Gebäudehülle zu integrieren bzw. auf die Dachfläche in gleichem Winkel aufzulegen. Ausdrücklich möglich ist auch vertikale Solarelemente in der Fassade zu integrieren, um auch im Winter den vor allem dann benötigten Solareintrag aus entsprechenden Anlagen gewinnen zu können. Unzulässig hingegen ist zur Optimierung des Energieertrages, Solarelemente in einer anderen Neigung wie das Dach selbst aufzuständern. Eine solche Aufständerei würde durch die Auflösung einer klaren Gebäudeform, insgesamt zu einem inhomogenen Gesamtbild der Bebauung führen. Dieses Prinzip liegt auch den getroffenen Festsetzungen zu schrägen und negative Dacheinschnitte, sowie zu den Einschränkungen bei Anbauten zugrunde. Auch die deutlich geringere maximalen Gebäudehöhen für Garagen und sonstigen Nebengebäuden dient dazu, dass das Hauptgebäude auch als solches deutlich erkennbar bleibt. Da die Garagen und sonstige Nebengebäude damit in der Gebäudestruktur nicht so dominant sind, sind hier auch Flachdächer möglich. Um eine extensive Begrünung von Flachdachgaragen zu ermöglichen beträgt die maximale Wandhöhe bis Oberkante Dachattika 3,50 m.

Darüber hinaus dienen auch die getroffenen Festsetzungen zu den Dacheindeckungen, insbesondere deren Farbgebung einer homogenen Reihung der Gebäude sowie dem gesamten Ortsbild, aus dem wünschenswerter Weise nicht einzelne Gebäude „schrill“ heraustreten sollen.

#### **10.4 Boden / Oberflächenwasser / Niederschlagwasserbeseitigung / Grundwasser**

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend zu erhalten werden können.

Auf dem Privatgrundstück sind Zufahrten und Stellplätze aus ökologischen Gründen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, d. h. mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster). Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert.

#### **10.5 Grünflächen und Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

Als Elemente der Grünordnung sind private Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung zur Baugebietseingrünung und die Durchgrünung des Wohngebiets bzw. Baugrundstückes durch Baumpflanzungen vorgesehen.

Diese Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung) und tragen somit maßgeblich zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei.

Um den Arten- und Biotopschutz zu begünstigen, wird dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde folgend, das Retentionsbecken an den Rändern in Teilabschnitt mit Gehölzen bepflanzt. Die Fläche wird mit einer geeigneten Feuchtwiesenmischung angesät. Die extensive Pflege erfolgt durch eine 2-schürige Mahd. Auf Düngergaben wird verzichtet. Damit kann das Regenrückhaltebecken als Trittbiotopstein dienen.

## 10.6 Sonstige Festsetzungen

Um den nicht zu großflächig bemessenen öffentlichen Straßenraum zu entlasten, werden Festsetzungen für zu erstellende Pkw - Stellplätze getroffen. Das heißt, zum einen wird die Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Größe einer Wohneinheit, jeweils entsprechend der von den künftigen Bewohnern zu erwartenden vorgehaltenen Anzahl an Pkw's, festgesetzt. Zum anderen gewährleistet ein 5 m Abstand zwischen Straßenrand und Garagen, dass Autos (wenn auch nur kurzzeitig) nicht in den Straßenraum ragend abgestellt werden.

Zugunsten eines dorfgemäß, locker und offen wirkenden Straßenraumes wurde die maximale Höhe von Einfriedungen festgesetzt. Darüber hinaus sind keine starren und absolut blickdichten Einfriedungen wie Mauern und Thujenhecken gewünscht und entsprechend ausgeschlossen. Der Mindestabstand von 10 cm als Bodenfreiheit wurde festgesetzt, um in beschriebener Ortrandlage und im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur Kleintieren ein Durchkommen durch das Gebiet zu ermöglichen.

Um Konflikten im Zusammenhang mit Lärm vorzubeugen, welcher von Luftwärmepumpen regelmäßig verursacht wird, wurden Festsetzungen zu den Schalleistungspegeln und entsprechenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden getroffen.

## 11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG; VER- UND ENTSORGUNG

### Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberschöneegg angeschlossen. Die zusätzlich dem derzeitigen Gebäudebestand erforderliche Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse derzeit noch als sicher angesehen werden. Die Gemeinde Oberschöneegg stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf die gehobene Erlaubnis zur rechtmäßigen Grundwasserbenutzung. Jedoch schließt sich die Gemeinde Oberschöneegg übergangsweise mit dem Wasserzweckverband Breitenbrunn (Eichelberger Gruppe) zusammen. Zusätzlich wird im Bereich des Schöneegger Forstes ab März 2020 ein zweiter Pumpversuch für die Erschließung von zwei weiteren Grundwasservorkommen durchgeführt. Langfristig wird versucht, eine andere Anschlussmöglichkeit in einem Wasserzweckverbund zu bekommen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung der Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen. Die Einhaltung der DIN 14090 - Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken - wird beachtet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Druckentwässerung in das bestehende Trennsystem. Bauseitig sind ergänzend hierzu, zum Schutz der Gebäude Rückstauklappen einzubauen.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

### Niederschlagswasserbehandlung

Die Gemeinde hat für das Planungsgebiet ein Baugrundgutachten<sup>1</sup> in Auftrag gegeben, um unter anderem die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens abschätzen zu können. Das Gutachten ergab, dass die Sickerfähigkeit des Untergrundes für Versickerungszwecke zu gering ist. Auch in größeren Tiefen wurde kein versickerungsfähiger Boden angetroffen. Deshalb wurde ein Gesamtkonzept entwickelt. Dieses beinhaltet die Anlage eines Rückhaltebeckens im Westen des Gebietes zur Aufnahme des Hangwassers westlich des Planungsgebietes bei Starkregenereignissen. Das Becken soll in Teilabschnitten randlich bepflanzt werden, mit einer geeigneten Feuchtwiesenmischung eingesät und extensiv gepflegt werden. Des Weiteren ist eine Versickerungseinrichtung in Form von

---

<sup>1</sup> Baugrunduntersuchung, Untersuchungsbericht Nr. 190203 vom 05.03.2019, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried

Rigolen unter der östlichen Grünfläche für das Regenwasser im Gebiet geplant. Der Überlauf der Rigolen wird in den bestehenden Regenwasserkanal geleitet und anschließend in den etwas weiter Richtung Osten in Talgrundlage liegenden Vorfluter Haselbach.

Eventuell flächige oder bereichsweise auftretende Stauschichten lassen sich voraussichtlich und in Anlehnung an vergleichbare Planungs- oder Geländesituationen durch technische Maßnahmen (Durchstoßen) überwinden.

Darüber hinaus wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Bei der weiteren Erschließungsplanung wird das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (I SiE) in seinen Grundsätzen berücksichtigt.

### Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen in der Gemeinde sind für die Versorgung der neu entstehenden Bauparzellen als ausreichend anzusehen.

## 12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 21.340 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Tabelle 3 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	10.680	50,0
Mischgebiet	4.940	23,2
Öffentliche Verkehrsfläche	2.340	11,0
Öffentliche Grünfläche (inklusive Regenrückhaltebecken)	1.580	7,4
Private Grünfläche	1.800	8,4
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>21.340 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Als Bearbeitungsgrundlage wurden außerdem Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

## 14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7827, Stand: 2015
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage Januar 2019
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Januar 2019 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Unterallgäu, Stand: 1999
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2018
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberschöneck aus dem Jahr 1997
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15): Stand 1987 inkl. 5. Teilfortschreibung 2015
- Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Nordweges“, Bericht-Nr.: ACB-0719-8794/2 vom 26.07.2019, ACCON GmbH, Greifenberg
- Baugrunduntersuchung Erschließung Baugebiet Dietershofen, „Nördlich des Nordweges“, Untersuchungsbericht Nr. 190203, ICP Geologen für Wasser und Boden vom 05.03.2019

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 29) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Oberschöneck, den .....

(Siegel)

.....  
Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Andreas Müller  
M.Sc. Umweltplaner