

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

1. Planungsanlass

In der Gemeinde Oberschöneck besteht eine aktuell starke Nachfrage nach Wohnbauland bzw. Einfamilienhaus-Baugrundstücken. Das topographisch bewegte Gemeindegebiet bietet insgesamt 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. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wurde für den Bebauungsplan „Nördlich des Nordweges“ ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** für den Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung wurde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt.

Für den Eingriff ist eine naturschutzrechtliche Flächenkompensation von 4.195 m² zu erbringen, um so unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu kompensieren. Dieser auf die gegenständliche Bebauungsplanung bezogene Kompensationsflächenbedarf wird vollständig auf der gebietsexternen Fläche mit Fl. - Nr. 147 (der Gemarkung Dietershofen) erbracht.

Im Bebauungsplan werden die Umweltbelange hinsichtlich des **Schutzgutes Boden** durch die effektive Flächennutzung mit einer zulässigen GRZ von 0,35 bzw. 0,40, die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf ihre funktional notwendige Breite sowie detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Geländeoberfläche (Aufschüttungen, Abgrabungen) berücksichtigt.

Dem **Schutzgut Wasser** wird durch Festsetzungen zur weitgehenden Versickerung des Niederschlagswassers, zur Schaffung ausreichend bemessener Rückhalte- und Sickereinrichtungen sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung für Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten Rechnung getragen.

Das **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** und das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** wird durch die Darstellung der Baugebietseingrünung nach Westen und Norden, welche der Frischluftproduktion und Staubfilterung sowie der Einpassung ins Landschaftsbild dienen, berücksichtigt.

Des Weiteren dienen die Festsetzungen bezüglich der Wand- und Gesamthöhen sowie der Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen und die detaillierten Festsetzungen zur Gestaltung der Geländeoberfläche ebenfalls dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**.

Den **Belangen des Artenschutzes** wird ebenfalls durch die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung entsprochen. Diese Festsetzungen werden ergänzt durch Vorgaben zur Pflanzenauswahl, Pflanzenqualität, Zeitpunkt der Durchführung sowie zur Erhaltung, Pflege und zu Ersatzpflanzungen.

In Bezug auf den Immissionsschutz (**Schutzgut Mensch - Wohnen**) musste aufgrund des Immissionsschutzgutachtens in den beiden südlichsten Bauparzellen (passive) Schallschutzmaßnahmen Richtung Süden und Westen festgesetzt werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit Sitzung vom 07.08.2019 hat der Gemeinderat Oberschöneegg die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Ebenfalls mit Sitzung vom 07.08.2019 hat er den Vorentwurfsstand der Planung in der Fassung vom 07.08.2019 gebilligt und den zugehörigen Verfahrensbeschluss gefasst.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wurde innerhalb einer Frist von über einem Monat (19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019) allen betroffenen und / oder interessierten Gemeindebürgern Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsinhalte zu äußern. Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Oberschöneegg, in der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen sowie auf der gemeindlichen Internetseite wurde mit Bekanntmachung vom 09.08.2019 hingewiesen. Von betroffenen Bürgern / Privatpersonen ging damals eine Äußerung mit einer Anregung zu einer sehr geringen Verkleinerung des Geltungsbereiches am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ein.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2019 hat in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 16.08.2019 wurden insgesamt 28 Träger Öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes gingen bis zum Termin vom 20.09.2019 Stellungnahmen von 21 Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange fristgerecht ein.

Mit Sitzung vom 09.10.2019 hat der Gemeinderat Oberschöneegg den Planstand des Bebauungsplanes „Nördlich des Nordweges“ sowie die zum Vorentwurfsstand der Bebauungsplanaufstellung vorgebrachten Anregungen bzw. abgegebenen Stellungnahmen behandelt. Insgesamt 15 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung bzw. Kenntnisnahme und wurden in der oben bereits erwähnten Oktobersitzung des Gemeinderates besprochen.

Das Sachgebiet Naturschutz Landratsamt Unterallgäu stellte die Forderung einer Ortsrandeingrünung des Gebietes auf öffentlichem Grund. Dem wurde zum Teil entsprochen, indem die Eingrünung zwar weiter auf Privatgrund (zu veräußernde Grundstücke) liegt, jedoch die Erstbepflanzung durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird und des Weiteren wurde die Breite des Eingrünungstreifens von 4 auf 5 Meter erhöht. Die vorgeschlagenen Pflegemaßnahmen im Bereich des Retentionsbeckens wurden so in den Unterlagen übernommen.

Das Thema der öffentlichen Eingrünung wurde auch bei der Stellungnahme vom Bund Naturschutz, Kreisgruppe Unterallgäu aufgegriffen. Des Weiteren wurden hier auf die Verdichtung des Ortskernes, der Verpflichtung zur Photovoltaiknutzung auf allen Dächern, der verpflichtenden Begrünung aller Flachdächern sowie der Verpflichtung des Einbaus von Zisternen auf jedem Baugrundstückes gefordert. Davon wurden die verpflichtende Begrünung der Flachdächer sowie der verpflichtende Einbau von Zisternen in die Festsetzungen mitaufgenommen.

Auch das Sachgebiet Ortsplanung Landratsamt Unterallgäu forderte eine vertiefte Prüfung der Innenentwicklungspotenziale. Des Weiteren sollten aufgrund der sensiblen Ortsrandlage „Festsetzungen zur Gebäudetypologie an den Planungselementen der lokalen Bautradition“ orientiert werden. Da jedoch die vertiefte Prüfung der Innenentwicklungspotenziale bereits im Vorfeld stattgefunden hatte und die Bedeutung einer „sensiblen“ Ortsrandlage vom Gemeinderat nicht so hoch eingeschätzt wird, ergaben sich durch diese Stellungnahme keine Anpassungen für die Unterlagen.

Durch die Stellungnahmen des Amtes für Denkmalpflege und der Sachgebiete Abfallwirtschaft und Tiefbau im Landratsamt Unterallgäu wurden die textlichen Festsetzungen und der Begründung noch redaktionell ergänzt bzw. gekürzt.

Durch die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten sowie des Sachgebietes Wasserrechtes Landratsamtes Unterallgäu wurden die Unterlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Hang- und Schichtwas-

ser in Absprache mit dem Gemeinde beratenden Ingenieurbüros Klinger leicht angepasst. Auch zu den Themen öffentlichen Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Altlasten sowie Gewässer und Hochwasserschutz wurden noch redaktionelle Anpassungen gefordert, welche jeweils in die Unterlagen übernommen wurden.

Von der Regierung von Schwaben kam der Hinweis, dass „durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist“. Es wurde dadurch jedoch keine Anpassungen der Unterlagen ausgelöst, da aus Sicht des Gemeinderates die Gefahr, dass in dem Bebauungsplangebiet überhaupt Einzelhandelsbetriebe zur Ansiedelung interessiert sein könnten, aufgrund der Lage, der eher geringen Größe der zur Verfügung stehenden Mischgebietsfläche und der schlechten verkehrlichen Anbindung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden konnte.

Das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu stellte in dessen Stellungnahme klar, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen Vorrang vor passiven hat. Jedoch wurden die passiven Lärmschutzmaßnahmen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes beibehalten.

Die insgesamt zustimmenden Stellungnahmen der Vodafone GmbH, der LEW Verteilnetz GmbH, der Schwaben Netz GmbH sowie dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen ergaben keine Veranlassungen für die Unterlagen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 09.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 öffentlich ausgelegt. Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Oberschöneck, in der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen sowie auf der gemeindlichen Internetseite wurde mit Bekanntmachung vom 17.10.2019 hingewiesen. Von Gemeindegürgern wurde eine Stellungnahmen abgegeben, welche die Aufstellung des Bebauungsplanes überhaupt nicht betrifft, da sich der Pächter der benachbarten Fläche eine Zufahrt außerhalb des Geltungsbereiches/Plangebietes wünscht.

3.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die insgesamt 17 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 Gelegenheit zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben. Es gingen insgesamt 10 Stellungnahmen von Behörden ein. Insgesamt 8 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung bzw. Kenntnisnahme und wurden in der der Gemeinderatsitzung vom 19.02.2020 behandelt.

Die Regierung von Schwaben, Schwaben Netz GmbH sowie die Sachgebiete Ortsplanung, Immissionsschutz und Naturschutz des Landratsamtes Unterallgäu verwiesen auf ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Diese Anregungen waren jedoch bereits im vorherigen Verfahrensschritt berücksichtigt bzw. weggewogen worden.

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu wies erneut auf die Problematik der öffentlichen Wasserversorgung hin. Diese wurde zwischenzeitlich mit einem Termin des Bürgermeisters im Landratsamt sowie mit dem zwischenzeitlich gestellten Antrag auf beschränkte Erlaubnis zur rechtmäßigen Grundwasserbenutzung geklärt.

Die Stellungnahmen von Herrn Kreisbrandrat Möbus Landratsamt und der Deutschen Telekom ergaben keine Veranlassungen für die Unterlagen. Es handelte sich hierbei jeweils um Hinweise für weitere Planungen zur Erschließung des Gebietes.

Mit Sitzung vom 19.02.2020 hat der Gemeinderat Oberschöneck alle eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange behandelt und die vorherig aufgeführten redaktionellen Anpassungen und Ergänzungen vornehmen lassen.

Der Gemeinderat fasste daraufhin den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Plandarstellung und der Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2019, redaktionell ergänzt am 19.02.2020, mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung".

4. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

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 oder vorstellbar. Topografisch geeignete und an den bisherigen Siedlungsbestand angebundene Standorte für eine mittelgroße bauliche Weiterentwicklung sind innerhalb des Gemeindegebietes oder der Gemarkung Dietershofen eine Seltenheit und boten deshalb keine ernst zu nehmenden Alternativen für die gegenständliche Planung.

Bei der vorliegenden Planung wurde besonderer Wert auf eine flächensparende 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 sowie dem bauleitplanerischen Trennungsgrundsatz sinngemäß folgend 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 verträglichen Gesamtkonzeption ebenfalls als Mischgebietszone (MI) dargestellt.

Wiedergeltingen, den 21.02.2020

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Andreas Müller
M. Sc. Umweltplaner