

Gemeinde Oberschöneck

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan „Pilzenberg Süd“

Begründung

Endgültige Planfassung

(für Verfahren nach § 13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 10.02.2022, redaktionell angepasst am 10.11.2022

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdl
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	4
2	WEG DER PLANUNG	4
3	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS § 13 B BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3.1	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).....	4
3.2	Redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen aufgrund der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	5
4	GELTUNGSBEREICH	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018	5
5.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller (15).....	6
5.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	6
5.4	Geltendes Planungsrecht / Flächennutzungsplan	7
5.5	Bebauungspläne	7
6	BESTANDSSITUATION	8
6.1	Lage, Größe und Topographie	8
6.2	Nutzung und Grünstrukturen	8
6.3	Schutzgut Boden und Fläche	9
6.4	Schutzgut Wasser	10
6.5	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel.....	12
6.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	12
6.7	Schutzgut Mensch (Erholung).....	14
6.8	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	15
6.9	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
6.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz.....	16
7	PLANUNGSKONZEPT	17
7.1	Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung.....	17
7.2	Städtebaulich-ortspanerisches Konzept	18
7.3	Verkehrliche Erschließung	19
7.4	Grünordnerisches Konzept.....	19
8	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	20
8.1	Bauliche Ausnutzung und Höhenfestsetzungen.....	20
8.2	Bauweise.....	21
8.3	Gestalterische Festsetzungen.....	21
8.4	Boden / Oberflächenwasser / Niederschlagwasserbeseitigung / Grundwasser	22
8.5	Grünflächen und Grünordnung.....	22
8.6	Sonstige Festsetzungen.....	22
9	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG; VER- UND ENTSORGUNG	23
10	FLÄCHENSTATISTIK	24
11	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	24
12	QUELLENVERZEICHNIS	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	7
Abb. 2	Digitales Orthophoto : © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab	8
Abb. 3	Baugrundgutachten ICP Quellenfassung	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	24
-----------	---	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bestandsaufnahme/Analysekarte „Innerörtliches Flächenpotential OT Dietershofen“

Anlage 2: Bestandsaufnahme/Analysekarte „Innerörtliches Flächenpotential OT Oberschöneck“

Anlage 3: Bestandsaufnahme/Analysekarte „Innerörtliches Flächenpotential OT Weinried“

Anlage 4: Bericht zur umwelttechnischen Bodenuntersuchung mit Empfehlungen zum Boden- und Abfallmanagement, BG Pilzenberg Süd Oberschöneck, Untersuchungsbericht Nr. 201091, Klinger Ingenieur GmbH vom 24.11.2020

Anlage 5: Artenschutzrechtliche Bewertung zur geplanten Wohnbebauung am „Pilzenberg Süd“, Gde. Oberschöneck, Lkr. UA, Peter Harsch (Dipl.-Biologe), Waltenhofen, Juli 2022

Anlage 6: Gutachten: Stellungnahme zum Baumgestand auf dem geplanten Baugrundstück Pilzenberg Süd in Oberschöneck, MR - Dienstleistungs AG, Stetten, 30.08.2022

Anlage 7: Planzeichnung zum „Baumbestand“, Planungsbüro Daurer + Hasse, 21.10.2022

Anlage 8: Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Fällung von 9 Eschen sowie zur Kappung der Kronen von 8 Eschen aus Gründen der Verkehrssicherung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Pilzenberg Süd“ der Gemeinde Oberschöneck im Landkreis Unterallgäu, Regierung von Schwaben, Geschäftszeichen: 55.1-8646-2/1222, 04.11.2022

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 Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Pilzenberg Süd“ soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohngebietsbebauung am südwestlichen Ortsrand von Oberschöneegg geschaffen werden. Parallel dazu bemüht sich die Gemeinde, die wenigen innerorts vorhandenen Baulandpotenziale zu aktivieren.

Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen am Ortsrand als Wohnbauland auszuweisen. Aktuell geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit knapp unter 30 Wohnbauparzellen.

2 WEG DER PLANUNG

Bereits am 04.06.2019 wurde bei einem Scopingtermin im Landratsamt Unterallgäu der Bebauungsplan das erste Mal besprochen. Bei dieser Zusammenkunft waren neben den zuständigen Sachgebietsleitern vom Landratsamt die Bürgermeister der Gemeinde Oberschöneegg sowie Vertreter des Planungsbüros DAURER + HASSE anwesend. Es wurde ein entsprechendes Protokoll über die besprochenen Inhalte erstellt. Grundsätzlich wurden dort keine grundlegenden oder größeren Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

3 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS § 13 B BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Oberschöneegg hat mit Sitzung vom 29.10.2020 die Neuaufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Pilzenberg Süd“ beschlossen.

In der Sitzung vom 01.07.2021 hat der Gemeinderat Oberschöneegg den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Pilzenberg Süd" aktualisiert und damit die Änderung des Verfahrens unter nunmehr beabsichtigter Anwendung des § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen. Die zulässige Grundfläche liegt unter dem für die Anwendung geltenden Schwellenwert von 10.000 m² (Allgemeines Wohngebiet ca. 18.950 m² x 0,35 (GRZ) = ca. 6.633 m²).

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete oder besonders geschützte Vegetationsbestände betroffen sind.

Das Verfahren erfolgt deshalb nach dem Willen des Gemeinderates ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3.1 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Trotz des gewählten beschleunigten Verfahrens wurde eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. In diesem Zug wurden insbesondere technische Ergänzungen (Hinweise zur Vermessung, bestehenden Leitungen, Sichtdreieck, etc.) vorgenommen, die teilweise erst später die Erschließungsplanung betreffen. Kritische Stellungnahmen kamen zum einen von der Regierung von Schwaben, die eine umfangreichere Darlegung des Wohnraumbedarfes verlangte, sowie von der unteren Naturschutzbehörde, die eine artenschutzrechtliche Untersuchung insbesondere des Baumbestandes, der direkt an den östlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzt, forderte. Die Bebauungsplan-Unterlagen wurden daraufhin entsprechend ergänzt, die artenschutzrechtliche Bewertung (Fachbeitrag) lag jedoch zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch nicht vor. Unabhängig von den Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich im Bereich der Fl.-Nr. 25/1 zurückgenommen.

3.2 Redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen aufgrund der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Sämtliche Stellungnahmen, die in diesem Zuge eingegangen sind, waren positiv und führten damit zu keinen Änderungen der Planung. Die inzwischen vorliegende artenschutzrechtliche Bewertung des östlichen Baumbestandes verursachte allerdings noch eine inhaltliche Auseinandersetzung. Diesbezüglich musste eine Lösung gefunden werden, die zum einen dem Artenschutz Rechnung trägt und gleichzeitig aber auch die Verkehrssicherungspflicht im Zusammenhang mit den teilweise bereits stark geschädigten Eschen gewährleistet. Letztlich wurde nach entsprechender Beantragung durch die Regierung von Schwaben (Höhere Naturschutzbehörde) eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Fällung der geschädigten Eschen unter zahlreichen Auflagen erteilt.

Änderungen der getroffenen Festsetzungen waren dadurch nicht notwendig. Die Gutachten und Pläne zum östlichen Baumbestand wurden als Anlagen 5 bis 7, die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung mit allen Auflagen als Anlage 8 der Begründung in den Bebauungsplan-Unterlagen ergänzt.

4 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Oberschöneck, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Er umfasst eine Fläche von rund 34.200 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 29/3, 29/4, 29/6, 34, 34/2, 34/3 und 34/5 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke 11, 16, 18, 29, 29/5, 31, 31/2, 48/10, 48/13, 48/21, 515, 516, 517 und 537, jeweils der Gemarkung Oberschöneck. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt :

- im Norden durch die Bestandsbebauung südlich der Straßen „Am Pilzenberg“ sowie der Judengasse,
- im Osten durch Bestandsbebauung westlich der Brunnengasse,
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 511/1 (Bestandsbebauung) und 511 (Wiesengrundstück) sowie
- im Westen durch bestehende Hofstelle (Fl.-Nr. 31) und Wiesengrundstücke

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 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. Die Erschließung ist durch die Anbindung an die bestehenden Straßen „Am Pilzenberg“ und „Brunnengasse“ gesichert und effizient durchführbar. Somit entspricht die gegenständliche Planung dem LEP Bayern.

5.2 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.

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

5.3 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 Juni 2021) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

Randlich im Osten des Geltungsbereiches befindet sich das amtlich kartierte Biotop nach § 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG mit der Nummer 7827-0079-002.

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage: September 2020).

5.4 Geltendes Planungsrecht / Flächennutzungsplan

Derzeit wird in der Gemeinde Oberschöneck der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufgestellt. Für die Neuaufstellung wurde ebenfalls das Planungsbüro DAURER + HASSE beauftragt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht größtenteils (zumeist Flächen für die Landwirtschaft sollen in Wohnbauflächen umgewidmet werden) nicht dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan. An betreffender Stelle wird dieser im Zuge der Neuaufstellung entsprechend den Planungsinhalten und der Ausdehnung des gegenständlichen Bebauungsplanes dargestellt. Eine punktuelle Nachführung bzw. Berichtigung im Falle einer erreichten Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes ist somit nicht mehr angezeigt. Den Anforderungen des § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist damit Rechnung getragen.



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. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

5.5 Bebauungspläne

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

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Lage, Größe und Topographie

Das Planungsgebiet befindet am südwestlichen Ortsrand von Oberschöneck und weist eine Fläche von rund 34.200 m² auf. Es befindet sich in einer Hanglage und steigt von Westen „Am Pilzenberg“ zur südöstlichen Plangebietsgrenze von ca. 586 m ü.NN auf ca. 617 m ü.NN um ca. 30 Meter (Vermessung Klinger Ingenieure Juni 2020). Allgemein ist das Gelände sehr steil und in verschiedene Richtungen geneigt.

6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Plangebiet besteht im Bereich der geplanten Wohnbebauung fast ausschließlich aus bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Grünlandnutzung) mit einem Heustadel. Das Grünland wird größtenteils als Schafweide genutzt. Im Nordosten des Gebietes befindet sich ein Spielplatz mit Bolzplatz und einigen Sträuchern vor allem nördlich und südlich davon. Entlang der nördlichen und östlichen Planungsgebietsgrenze befinden sich intakte Großgehölze- und Strauchstrukturen. Die westlich liegende ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle wird durch Obstgehölze und Strauchstrukturen im Osten eingerahmt. Die Brunnergasse im Osten und die Straße Am Pilzenberg grenzen das Planungsgebiet derzeit weiträumig ein.



Abb. 2 Digitales Orthophoto : © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab



Baum- und Strauchbestand am Rand des nord- und östlichen Plangebietes



Blick auf bestehende Bebauung und Eingrünung von Süden nach Norden



Am Pilzenberg, Blickrichtung von Westen nach Osten,



Blick von Südosten nach Nordwesten

6.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich liegt laut der geologischen Übersichtskarte Bayern (Maßstab 1:500.000) innerhalb von Schotter, donau- bis günzzeitlich (Älterer Deckenschotter). Diese wird gebildet aus Kies, Sand, z. T. Konglomerat (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage Dezember 2020).

Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 gibt für das Planungsgebiet in einem Band von Westen nach Osten (die Legendeinheit 76b), Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) an. Hauptsächlich findet man innerhalb des Planungsgebietes die Legendeneinheit 8c mit fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) vor (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Oktober 2020).

Gemäß Bodenschätzung (BayernAtlas plus, Online-Abfrage Oktober 2020) liegt folgende Klassifizierung vor: Süd und Südostbereich des Plangebietes (Fl.-Nrn. 29/3, 34/2, 34/3 und 34, Grünland L II b 2 52/47 = mittlere Ertragsfähigkeit)

Nordwestlicher Bereich des Plangebietes (Teilbereich Fl.-Nr. 31) Grünland L II b 2 52/49 = mittlere Ertragsfähigkeit

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

Für das Planungsgebiet liegt ein Umwelt- und geotechnischer Bericht (ICP, 2020) vor. Die wesentlichen Ergebnisse sind in nachfolgendem Text und Tabelle kurz zusammengefasst.

Von einer Bebaubarkeit des Geländes kann grundsätzlich ausgegangen werden.

Geologischer Überblick und Schichtenfolge laut Baugrundgutachten Firma ICP vom 29.09.2020 :

Schicht	Beschreibung
Oberboden	Im Bereich der Grünfläche meist sandiger Oberboden mit Schichtstärken von 0,20 – 0,50 m lokal bis 0,90 m, im Mittel 0,4 m
Verwitterungsdecke	Schichtstärken 0,20 bis 4,50 m Teils tonig-schluffiger und partiell feinsandige Zusammensetzung. Konsistenz weich – steif.
Tertiär	Schichtstärken: 1,6 bis > 6 m Teilweise aus einem schwach bis stark schluffigen Feinsand in mitteldichter bis dichter Lagerung, teilweise aus einem Ton/Schluff (Tonmergel) in steif-halbfester bis halbfester Konsistenz

Hinsichtlich der Bodenkennwerte sowie der Gründung für Rohrleitungen, Straßenbau und Hochbauten wird auf die Baugrunduntersuchung Erschließung Baugebiet „Pilzenberg Süd“ in Oberschöneegg der Ing.-Ges. ICP, Altusried, mit Stand vom 29.09.2020 verwiesen.

Für den Straßenbau im Planungsgebiet wird ein Teilbodenaustausch und Boderverbesserung mit Hydraulischem Bindemittel empfohlen.

Bodenvorbelastung: Auf dem Planungsgebiet wird der Standort einer früheren Kläranlage der Fa. Ehrmann vermutet, die ca. in den 1980er Jahren aufgelassen wurde. Die bisher durchgeführten Bohrungen haben keinen Hinweis auf verunreinigtes bzw. belastetes Material erbracht.

Umweltauswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird bei Realisierung des Bebauungsplanes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in einem Flächenumfang von rund 3,5 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 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“ dieser Begründung 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.**

6.4 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Rund 800 m weiter westlich fließt die Günz in nördlicher Richtung. Somit besteht von Seiten der Günz keine Hochwassergefahr für das Planungsgebiet.

Teilflächen der Flurstücke 34 und 34/2 liegen innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Das Planungsgebiet liegt jedoch in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Trinkwasserschutzgebiete nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht betroffen.

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

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation sind eine Reihe von Quellaustritten im Planungsgebiet vorhanden. Dieser Quellhorizont konzentriert sich auf eine einheitliche Höhe im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes und ist durch Quelfassungen weitestgehend gefasst. Bezüglich ihres Alters kann keine dauerhafte Funktionstüchtigkeit gewährleistet werden. Deshalb sollte die vollständige Fassung des Quellhorizontes auf der Nord- und Oststeite erfolgen.

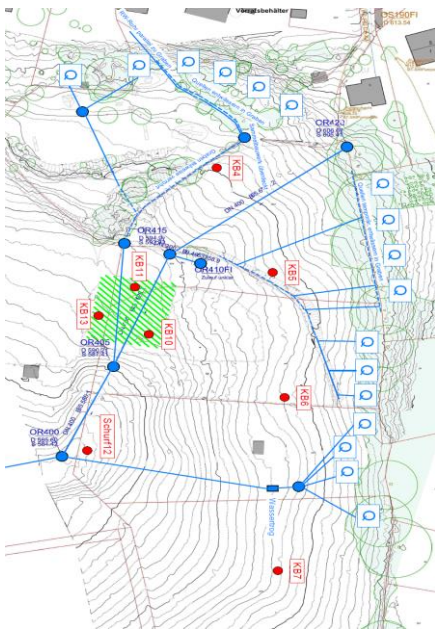


Abb. 3 Baugrundgutachten ICP Quellenfassung

Sickerfähigkeit:

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach bisherigen Untersuchungen nur begrenzt möglich, da keine ausreichende Durchlässigkeit bzw. Mächtigkeit der anstehenden Schichten vorliegt. Deshalb wurden zwei Rückhaltebecken in Geländetiefpunkten vorgesehen.

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

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht in Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwassers. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes aber 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 0,30 bis 0,35. 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 von zwei Rückhaltebecken im Westen und Südwesten des Gebietes zur Aufnahme des Hangwassers bei Starkregenereignissen und Versickerungseinrichtungen in Form von Rigolen und Mulden für das Regenwasser im Gebiet. → **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 hohem Grundwasserflurabstand, ggf. Schichtenwasservorkommen und den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser** auszugehen.

6.5 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 temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf der Erschließungsstraße (Brunnengasse) zu erwarten. → **geringe Umweltauswirkungen**

Anlagebedingt, d.h. durch die Überbauung büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und sonstigen versiegelten Flächen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. → **geringe Umweltauswirkungen**

Beeinträchtigungen durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) sind in einem gewissen Umfang 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 in einer exponierten Hanglage mit Einzelbäumen bzw. Baumreihe befindet, besteht eine besondere oder erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch die Zunahme der Wetterextreme (Sturmschäden, Baumfall, durch Windwurf, etc.).

6.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes bzw. stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Amtlich kartierte Biotope mit Schutz nach § 39 BNatSchG i.V.M. Art. 16 BayNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) liegen im Planungsgebiet vor: Biotop 7827-0079 Hecke naturnah am Ortsrand von Oberschöneck (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Oktober 2020).

Beim Planungsgebiet handelt es sich zum größten Teil um intensiv genutztes Grünland. Der westliche Teil wird als Schafweide genutzt. Entlang des östlichen und nordöstlichen Plangebietes sind teils Hecken/Baumreihe mit dichtem

bis mäßig dichtem und stufigem Aufbau vorhanden.

Weitere Gehölzbestände/Einzelbäume und Sträucher befinden sich innerhalb des nördlichen Planungsgebietes im Bereich des bestehenden Spiel- und Bolzplatzes. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich eine nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Althofstelle (Am Pilzenberg 17). Nördlich und östlich angrenzend ist im Umfeld Wohnbebauung vorhanden.

Artenschutz:

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 (Mai 2019, August 2020) nicht festgestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder -flächen.

Jedoch innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes westlich bzw. nördlich des Plangebietes liegen die beiden ASK-Punkte 78270463 und 78270486. Beim Fundpunkt 78270463 wurden die Brandfledermaus sowie die Zwergfledermaus festgestellt. Diese Kartierung ist aus den Jahren 2002 und 2007 und somit noch relativ aktuell. Der Fundpunkt 78270486 stammt aus dem Jahr 1940 und ist somit nicht mehr wirklich aktuell. Erfasst wurden dort drei verschiedene Schmetterlingsarten.

Aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Landesbundes für Vogelschutz (LBV) wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Fachbiologen durchgeführt (Harsch, Juli 2022).

Es zeigte sich hierbei, dass die östliche Baumreihe insbesondere Sommerquartiere und eine wichtige Leitlinie für Fledermäuse darstellt. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, sollten daher möglichst viele der Bestandsbäume erhalten werden.

Im Rahmen eines Baumgutachtens (MR - Dienstleistungs AG vom 30.08.2022) wurde allerdings festgestellt, dass die in diesem Bereich vorkommenden Eschen vom Eschentriebsterben betroffen sind und bereits nicht mehr standsicher sind. Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, wurde eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Fällung / Kappung der Eschen bei der Höheren Naturschutzbehörde beantragt. Diese wurde mit Bescheid vom 10.11.2022, GZ: 55.1-8646-2/1222, erteilt. Um dem Artenschutz gerecht zu werden, ist neben zahlreichen weiteren Auflagen festgelegt, dass ein Teil der Eschen nicht vollständig gefällt wird, sondern auf einer Höhe von 6 - 8 m gekappt wird, um damit einen Teil der Habitate zu erhalten. Um die Verkehrssicherheit der anderen Bäume (Eichen, Kirsche, Bergahorn und Hainbuche) sicherzustellen, sind auch hier zum Teil Schnittmaßnahmen erforderlich. Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung mit allen Auflagen ist als Anlage 8 dieser Begründung Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen.

Zur Kompensation der für eine Baugebieterschließung unvermeidlichen Eingriffe und Störungen von Natur und Landschaft sind darüber hinaus innerhalb des Plangebietes Freiraumachsen mit offenen Entwässerungssträngen (für das Niederschlagswasser) sowie zahlreiche neue Gehölzpflanzungen, welche auch als Ersatz für nicht mehr haltbare Bestandsgehölze dienen sollen, geplant.

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 oder auch die in der Artenschutzkartierung erfassten Fledermäuse.

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 hinreichend ausgeschlossen werden.

Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust von Intensivgrünland und der bestehenden Schafweide mit regionaltypischer Artenzusammensetzung in einer Größenordnung von insgesamt rund 2,5 ha. Die Baumhecke am östlichen Rand muss aufgrund des dort vorkommenden Eschentriebsterben und der Verkehrssicherungspflicht stark zurückgenommen werden. Außerdem kommt es zu einem Verlust der Gehölze im Bereich des bestehenden Spielplatzes. Sonstige 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 vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, durchzuführen. Damit kann eine Zerstörung von Gelegen und/oder die Tötung von flugunfähigen Jungvögeln vermieden werden. Um einen möglichst großen Anteil der Habitate zu erhalten, ist verbindlich festgelegt, dass insgesamt acht Eschen nicht vollständig gefällt, sondern lediglich in einer Höhe von 6 - 8 m gekappt werden.

Baubedingt sind außerdem Störungen wie z. B. Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die weitgehend 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 bis mittlere Umweltauswirkungen bei Einhaltung der Rodungszeiten**

Anlagebedingt erfolgt durch die Wohnbebauung eine weitere, allerdings vergleichsweise kleinflächige Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume sowie Gehölzbestände. Diese sind für Offenlandarten als Teilnahungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang von Bedeutung, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. In nördlicher Richtung sind Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Auch Gehölzbestände, welche von Gehölzbrütern genutzt werden, bleiben im näheren Umfeld mit größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist.

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. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Hierbei handelt es sich zumeist 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 mittlerer 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.

6.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist zum größten Teil aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich kommt der Fläche jedoch eine gewisse Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu. Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz dient zudem der Freizeit- und Erholungsnutzung.

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 Ortsrand und die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren mittleren Einschränkung und baulichen Überprägung der freien Landschaft. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen. Der vorhandene Spielplatz wird verlagert. → **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 geplante Bebauung mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

→ **geringe Umweltauswirkungen**

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

6.8 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im nördlichen und östlichen Anschluss. 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.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Anlagen können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen - auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spätabends - ausgehen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B. :

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen und/oder Maschinengeräusche;
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Viehtrieb und Tierlaute, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten;

Auch von Seiten des nordöstlich angrenzenden Dorfgebietes können typische Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen.

Es ist jedoch festzuhalten, dass aktive Landwirte mit Viehbesatz im näheren Umfeld der Planung nicht mehr vorhanden sind.

Westlich des Plangebietes in der Brunnengasse 9 (Fl.-Nr. 41) befindet sich der Metallbaubetrieb Burkhardt. Bei einer Vorabstimmung mit den Eigentümern des Betriebes wurde die nachfolgende Betriebsbeschreibung ermittelt :

Es handelt sich um einen eher kleinen Betrieb mit zwei Vollzeitangestellten und zurzeit 4 Aushilfen, was insgesamt etwa 3 bis 4 Vollzeitangestellte ergibt. Betriebszeiten sind maximal von 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr von Montag bis Samstag, wobei samstags weniger Beschäftigte arbeiten und auch deutlich geringere Emissionen entstehen. Innerhalb der Betriebszeiten kommen pro Woche 0 bis 4 LKWs zur Anlieferung und Abholung von Waren zum Betrieb. Dieser Prozess findet aktuell aufgrund der beengten Platzsituation auf der öffentlichen Straße statt.

Arbeiten werden im Gebäude durchgeführt. Als Öffnung zu diesem Gebäude dient ein Schiebetor welches nur in seltenen Fällen zum Lüften und Personen- sowie Wareneingang geöffnet wird. Die lautesten Arbeiten sind die Metallbearbeitung durch Hämmern und Flexen. Vor dem Gebäude werden Waren durch Gabelstapler verschoben. Geruchsbelastungen können durch Lackierarbeiten entstehen. Diese werden jedoch nur etwa einmal pro Monat und im Betriebsgebäude durchgeführt. Eine Betriebserweiterung ist aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse nicht vorgesehen. Es könnte lediglich auf der Fl.- Nr. 25/1 noch zu einer geringfügigen Erweiterung mit Parkplatz- und Lagerflächen kommen, insbesondere um die beengte Situation beim Be- und Entladen von LKWs zu verbessern.

Aufgrund der geringen Größe des Metallbaubetriebes Burkhardt sowie des Abstandes und der deutlich erhöhten Lage im Vergleich zum Plangebiet ist davon auszugehen, dass in der der aktuellen Planung keine negativen Auswirkungen auf das geplante Wohnen durch den Gewerbebetrieb entstehen.

Umweltauswirkungen

Baubedingt ist durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) vorrangig von temporären Beeinträchtigungen für die nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie der nicht mehr aktiven Hofstelle südwestlich zu rechnen. → **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 30 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.

Insgesamt kommt es innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches **zu keine unzulässigen Lärm-Immissionen und somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.**

6.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Oberschöneck und ist charakterisiert durch das teilweise sehr steile und nicht gleichmäßig abfallende Gelände nach Südwesten. Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen im Randbereich einer strukturarmen Agrarlandschaft. Nach Süden und Nordwesten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen, nach Norden und Osten Siedlungsbestand an. Eine landschaftsgerechte und prägende Ortsrandeingrünung mit amtlich kartierten Biotopflächen ist am bestehenden Ortsrand vorhanden.

Das Gelände ist aus Richtung Westen sehr 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 Wohnbebauung eine hohe zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Das nördlich und östlich angrenzende Gebiet ist bereits durch Siedlungsbestand (1 ½ -2 geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern) geprägt.

Die geplanten Gehölzpflanzungen Baugebieteingrünung sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zur Durchgrünung tragen zu einer Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei. → **mittlere Umweltauswirkungen**

Betriebsbedingt sind **mittlere Umweltauswirkungen** zu erwarten.

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

6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß des „Bayer. Denkmal-Atlas“ (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Oktober 2020) innerhalb des Planungsgebietes und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. **Es besteht somit keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter.**

Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-7-7827-0003) liegt in einer Entfernung von rund 500 m nördlich. Hierbei handelt es sich um ein Burgstall des hohen und späten Mittelalters (Alten-Schöneck)

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 innerhalb des Planungsgebietes **keine.**

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung

Derzeit wird in der Gemeinde Oberschöneck, wie bereits angesprochen, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufgestellt. Dafür wurde das Planungsbüro DAURER + HASSE beauftragt und analysiert im Rahmen dieser Neuplanung die bestehenden Flächenpotentiale in der Gemeinde und den zukünftigen Wohnbaulandbedarf anhand der Einwohnerentwicklung. Die bisherigen Ergebnisse werden an dieser Stelle vorgestellt.

Für den entwicklungsstarken Landkreis Unterallgäu wird insgesamt ein positives Bevölkerungswachstum von jeweils 2,5 % bis 7,5 % zwischen 2017 und 2031 prognostiziert. Als spezifischer Prognosewert wird aktuell für die Gemeinde Oberschöneck ein über dieser Spanne liegender Wert von 9,0 % angegeben. Das entspricht einer geschätzten Einwohnerzahl von ca. 1087 Einwohnern bis 2035 gegenüber von 998 Einwohnern von Ende 2020. Betrachtet man die reelle Entwicklung der Bevölkerung zwischen 2017 und Ende 2020, so ist die Bevölkerung in diesem Vierjahreszeitraum bereits um 4,2 % gewachsen. Demnach steht zu erwarten, dass die eigentliche Bevölkerungsentwicklung keinesfalls unter, sehr wahrscheinlich aber über dem Schätzwert des Bayerischen Landesamt für Statistik liegt.

Untersuchung und Vergleich der Gründe für die Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge) haben ergeben, dass in den letzten Jahren die Zahl der Geburten und Sterbefälle größtenteils gleichauf liegen. Die Hauptabhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung liegt demnach beim Saldo aus den Zu- und Abwanderungen in und aus der Gemeinde. Daneben wirkt sich auch der demografische Wandel auf die Altersstruktur in der Gemeinde O. aus. Bis ins Jahr 2031 wächst die Bevölkerungsgruppe der „über 65-Jährigen“ um über 40 % an. Daraus lässt sich schließen, dass die Gemeinde aktiv dazu beitragen muss, die Attraktivität Oberschöneggs als Wohn- und Arbeitsort insbesondere für junge Familien zu stärken um damit auch zukünftig eine heterogene Altersstruktur zu erhalten. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauflächen, auch und vor allem im Hinblick auf den ortsansässigen Produktions-, Lager- und Logistikbetrieb der überregional und international mit ihrem Warenangebot präsenten Großfirma Ehrmann AG mit seinem sehr großen Arbeitsplatzangebot und Arbeitskräftebedarf.

Aktualisierte Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

Strukturdaten der Gemeinde		Wohnbauflächenbedarf bis 2035	
Aktuelle Einwohnerzahl	998	„Zugezogene“ Einwohner	ca. 89
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum	ca. 9,0 %		
Einwohnerzahl 2035	ca. 1087	daraus resultierender Wohneinheitenbedarf	ca. 36
Belegungsdichte / Haushaltsgröße 2021 (Einwohner je WE)	2,5	Wohneinheitenbedarf aus der Auflockerung	ca. 18
Wohneinheitendichte / ha	8,5		
Auflockerungsbedarf	0,3 %		
Prognostizierte Belegungsdichte / Haushaltsgröße 2035	ca. 2,3	Gesamtwohneinheitenbedarf bis 2035	ca. 54
Wohnbauflächenbedarf (ha) bis 2035			ca. 6,4

Demgegenüber besteht nur im Hauptort Oberschöneck derzeit ein **Innenentwicklungspotential von nur** bis zu ca. **1,4 ha** aus Baulücken mit Baurecht, Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB), untergenutzten Grundstücken und Leerständen, welches in der beiliegenden Planzeichnung Anlage 2 „Innerörtliches Flächenpotential OT Oberschöneck“ dargestellt ist.

Der Großteil der betroffenen Flächen befindet sich in Privatbesitz, deren Eigentümer nach eigener Aussage, welche im Rahmen einer seitens der Gemeindeverwaltung initiierten Befragung (vom Februar / März 2021) zur beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie des gegenständlichen Bebauungsplanes derzeit kein Interesse an einem Verkauf haben. Diese fehlende Verkaufsbereitschaft gegenüber der Gemeinde darf aus Sicht des Oberschöneck-Gemeinderates die dringend benötigte Wohnraumentwicklung nicht blockieren, um die gegenwärtige Einwohnerzahl mit dem Blick auf den finanziellen Unterhalt der Allgäuerinfrastruktur zumindest zu halten oder angemessen

und bedarfsgerecht zu erhöhen. Mit dem nun auf den Weg gebrachten, neu geplanten Baugebiet „Pilzenberg-Süd“ werden knapp 2,0 ha neue Wohnbauflächen am Ortsrand ausgewiesen.

Trotz vom Gemeinderat in die notariellen Kaufverträge an die späteren Bauwerber eingebauter Bauverpflichtung binnen der nächsten 5 Jahre ist beabsichtigt, dass durch dieses Gebiet der im Ortsteil Oberschöneck bestehende Bedarf für mehr als 10 Jahre gedeckt sein wird und keine weiteren Bauflächen im Außenbereich und am Ortsrand ausgewiesen werden müssen. Gleichzeitig wird sich die Gemeindeführung weiterhin intensiv um die bauliche Innenentwicklung bemühen. Mit einem zu erwartenden Flächenpotential (bestehend aus dem Innenentwicklungspotential und der gegenständlichen neu geplanten Wohnbaufläche) von ca. 3,3 ha für Oberschöneck liegt die beabsichtigte Neuinanspruchnahme für wohnbauliche Entwicklung absolut noch innerhalb des oben ermittelten Wohnbauflächenbedarfs bis 2035.

Die beiden anderen im Gemeindegebiet bestehenden größeren Ortslagen von Dietershofen und Weinried sind als Anlagen mit den Nummern 1 und 3 (Numerierung orientiert sich an der alphabetischen Reihenfolge !) dieser Begründung nun beigegebenen. Für Dietershofen beträgt das ermittelte, jedoch ebenfalls derzeit nicht aktivierbare Innenentwicklungspotential (siehe weiter oben !) zusammengerechnet lediglich 1,2 ha, für den flächenmäßig größten und einwohnerstärksten Ortsteil Weinried liegt dieser Wert bei ermittelten insgesamt 2,3 ha.

Für alle drei Ortsteile bzw. größeren Siedlungseinheiten zusammengenommen ergibt sich also ein Innenentwicklungspotenzial von ca. 4,9 ha, welches dem vorgenannten Bedarf lt. obiger Tabelle von 6,4 ha gegenüber steht und eine Neuinanspruchnahme von bisherigen unbebauten Ortrandflächen für den Gemeinderat unabdingbar macht.

Die Gemeindeverwaltung unter Führung von Hr. 1. Bgm. Günther Fuchs näherte sich zur Deckung des für den Ortsteil Oberschöneck bestehenden Bedarfes genau diesen aktuell beplanten Wiesenflächen in Ortsrandlage, weil sie seit über einem Jahrzehnt - ausgehend von einer Analyse in Frage kommender Grundstücke innerorts sowie in Ortsrandlage - trotz intensiver Anstrengungen und zahlloser Verhandlungsgespräche mit privaten Grundstücks- oder Immobilieneigentümern keine realisierbaren Bauentwicklungen erreichen konnte, um dem durch Interessenten- und Wartelisten dokumentierten Bedarf an Wohnbauland bzw. Wohnungen für den Ortsteil Oberschöneck Rechnung zu tragen. Dieser Bedarf, der neben anderen Gründen auch aus der starken Wachstumsentwicklung der ortsansässigen und auf dem Weltmarkt für Molkereiprodukte agierenden Firma Ehrmann resultiert, kann nun endlich durch dieses in Planung genommene Gebiet „Pilzenberg Süd“ gedeckt werden und einigen Tag für Tag nach Oberschöneck einpendelnden Firmenmitarbeitern die Möglichkeit geben, vor Ort sesshaft zu werden.

Die räumliche Ausdehnung des Gebietes wurde gewählt, um in topografisch nicht einfachem Gelände eine Durchfahrtserschließung des Gebietes (mit Ein- und Ausgang bzw. zwei getrennten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten) zu erreichen. Aufgrund der Geländesituation wäre eine stichartige Gesamterschließung mit normgerechter Wendeanlage kaum realisierbar gewesen.

7.2 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Oberschöneck. Das bislang größtenteils als Grünland genutzte Gelände soll in Ergänzung und Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Hierzu erfolgt eine Ergänzung der bestehenden, regelmäßig angeordneten Wohnbebauung im südwestlichen Anschluss an den Siedlungsbestand und bisherigen Ortsrand in Form von zumeist zwei weiteren Häuserzeilen, welche sich an den teilweise relativ stark Richtung Südwesten fallenden Hanges anordnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vorrangig Einzelwohnhäuser, aber auch in städtebaulich verträglicher Lage zur umgebenden Bebauung Doppel- oder Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Lage größtenteils zur neuen Erschließungsstraße und nimmt damit die angrenzend vorhandene städtebauliche Ordnung auf.

Eine Festlegung der Firstrichtungen ist in den Fällen vorgesehen an welchen dies aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist. In der nördlichen bzw. östlichen Reihe zum Ort hin ist dies nicht erforderlich, da es auch bei der angrenzenden Bebauung unterschiedliche Ausrichtungen gibt und diese Reihe durch die Eingrünung und die vorliegende Häuserreihe verdeckt wird.

Die Parzellen sind als Mittel bis Groß einzustufen und weisen eine gewisse Bandbreite auf. Dadurch nehmen diese die bestehenden Wünsche der Bauwerber auf und ermöglichen im teilweise sehr steilen Gelände viele Möglichkeiten zur landschaftsbildverträglichen Anordnung der einzelnen Gebäude.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Am Pilzenberg“ sowie der Verlängerung der Straße „Am Badsteig“ von der „Brunnengasse“ kommend. Der Geltungsbereich ist fast ausschließlich durch einen neuen, parallel zur bestehenden Siedlung geplanten Straßenverlauf erschlossen. Diese neue Straße verläuft von „Am Pilzenberg“ zuerst in östliche Richtung und macht dann eine Kurve in Richtung Süden zur Verlängerung der Straße „Am Badsteig“, welche in östliche Richtung nahezu senkrecht auf die „Brunnengasse“ auftrifft.

Das bis zum Vorentwurfsstand noch im Geltungsbereich enthaltene Flurstück 25/1 wird nicht mehr durch einen Abzweig von der zentralen Erschließungsachse erreicht. Der als kurze Stichstraße mit maximal 3,5 Metern Breite ausgebaut Abzweig endet bei dem hangaufwärts direkt zur Ortsmitte führenden befahrbaren Fußweg und bietet keine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge jeder Art. So ist ein Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge hier weder nötig noch von den bestehenden Vorschriften her möglich. Dieser kurze Straßenast soll ausschließlich dem Befahren gemeindlicher Fahrzeuge (Bauhof, z. B. für Wartungsarbeiten Entwässerungseinrichtungen oder zur Grünflächenpflege) dienen oder möglich sein.

Der für die zentrale Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Straßenraum weist eine durchgängige Breite von 6,75 m auf, aus ortsplannerischer Sicht zu betonen ist jedoch, dass dieses genannte Maß nicht der späteren Fahrbahnbreite nach Endausbau entsprechen wird. Diese soll voraussichtlich 5,50 Meter betragen. Nähere Details werden im Rahmen der tiefbaulichen Erschließungsplanung noch wohl innerhalb des laufenden Bauleitplanverfahrens diskutiert und festgezurrt werden.

Bei dieser Straßenbreite gibt es für dreiaxsig Abfallsammelfahrzeuge auch bei Begegnungsverkehr keine Schwierigkeiten.

Eine weitere Sonderstellung stellt das Flurstück 48/21 dar, welches direkt über die Straße Am Pilzenberg erschlossen wird. Die genaue Situierung der zukünftigen Zufahrt steht in engem Zusammenhang mit dem für die sichere Ausfahrt aus dem Gebiet einzuhaltenden und nun in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreieck.

7.4 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet ist durch zwei Größere und eine kleinere Grünachse gegliedert. Die beiden Größeren ergeben sich aus dem Verlauf der oberirdischen Entwässerungsgräben im Gebiet. In den Grünachsen sind jeweils Fußwege angeordnet, welche sowohl eine Verbindungsfunktion zum Altort darstellen, als auch der Erholungsfunktion im Gebiet dienen. Die Wegeverbindungen werden vor allem mit dem Weg westlich der geplanten Bebauung ergänzt. Durch diese Verbindung wird ein Rundweg im Gebiet vor allem für die Bewohner geschaffen.

Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes ist als optisch qualitätsvoller Übergang zur freien Landschaft eine Baugebietseingrünung mit einheimischen Gehölzen jeweils auf Privatgrund vorgesehen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen in den Grünachsen sowie auf Privatgrund und bei den beiden Niederschlagswasserrückhaltebecken sorgen für eine qualitätsvolle Straßenraumgestaltung, Strukturbildung und verbesserten Ortsrandgestaltung. Zusätzlich sorgen flächenbezogene Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken ebenfalls für eine Strukturaneicherung der zukünftigen Wohngärten und für die Mindestdurchgrünung des gesamten Wohngebietes.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 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 zu schaffen und berücksichtigt den Charakter der benachbart angrenzenden, schon bestehenden Bebauung.

Da das Gebiet nicht zuletzt zur Beseitigung von Wohnraummangel vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sein soll, werden abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aus demselben Grund werden die möglichen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 bzw. bei großen Grundstücken mit 0,30 beschränkt. Dies entspricht grundsätzlich dem in Oberschöneegg vorgefundenen lockeren und dörflich wirkenden Charakter und auch der Nutzungsdichte im Bereich der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,6 nach oben begrenzt. Unter Berücksichtigung der Flächengröße der vorgesehenen Bauparzellen sowie der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse ist dieser Wert mit ausreichendem Puffer für eine familieneignete und wirtschaftliche Wohnbaunutzung zu betrachten.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige maximal 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen. Im WA 7 wurde die zulässige Zahl an Wohnungen/Wohneinheiten pro Baugrundstück mit „6“ festgesetzt um hier in diesem Baufenster die denkbare und auch sinnvolle höhere Nutzungsintensität zu ermöglichen, damit innerhalb des Gebietes eine gewisse Durchmischung entsteht. Ähnliches gilt auch für WA 2 und WA 4, bei welchen die zulässige Zahl an Wohnungen/Wohneinheiten pro Baugrundstück mit „3“ festgesetzt wurde.

Für die übrigen Baufenster wurde die zulässige Zahl an Wohnungen/Wohneinheiten pro Baugrundstück 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.

Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich am bestehenden Gelände, jeweils nach dem Bau der zentralen Erschließungsachse, orientieren. Die Höhenentwicklung der Gebäude selbst wird durch die Festsetzung einer niedrigen und höheren Wandhöhe (Geländeoberfläche bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) geregelt.

Dabei muss die niedrigere Wandhöhe an mindestens einer Stelle eingehalten werden. Die höhere Wandhöhe stellt, dass absolute Maximum, welches an keiner Stelle der Gebäude überschritten werden darf, dar. Diese Höhenfestsetzungen wurden aufgrund des sehr bewegten Geländes, das teilweise in mehrere Richtungen steigt bzw. fällt, gewählt. Die Gesamthöhe der Gebäude wird an der Wandhöhe orientiert, indem festgesetzt wird, dass diese nur maximal 4 Meter über dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandhöhe liegen darf. Wenn die maximalen Wandhöhen nicht komplett ausgenutzt werden, ist es erlaubt diesen Wert auf 5 Meter zu erhöhen.

Die nun im Entwurfsstand gewählten Wandhöhen und die daraus resultierenden maximalen Gesamthöhen der Gebäude ermöglichen es durchaus, in den steileren Hanglagen im unteren Hangbereich ein frei gelegtes Kellergeschoss zu bauen und darüber zwei weitere Vollgeschosse zu realisieren. Um zu vermeiden, dass durch die hohen Wände im Verhältnis zur Längenausdehnung der Gebäude und auf die sichtbare Fassadenbreite bezogen keine „turmartig“ wirkenden Gebäude entstehen, muss die Fassade in diesem Fall horizontal gegliedert und optisch durch eine abgesetzte dorfbildgerechte Farbgebung oder Holzverschalungen in senkrechter oder waagrechter Richtung oder Holzschindeln ausgestaltet werden. Das bedeutet, dass die Fassadenfläche maximal über zwei Vollgeschosse identisch gestaltet werden darf. Ein positiver Effekt wird insbesondere darin gesehen, wenn das offen liegende Kellergeschoss dunkler als die darüber liegenden Wandflächen gestaltet würde und es sich von der Ferne gesehen damit besser in die umgebende Landschaft und das Ortsbild einbindet. Dieser Leitgedanke eines ländlich-dörflich geprägten

Ortsbildes und einer landschafts- und ortsbildgerechten Bauweise war dem gesamten Gemeinderat sehr wichtig.

Die maximale Höhe für Geländeaufschüttungen sowie für Terrassierungen und Stützmauern wird allgemein auf 1,80 m festgesetzt. Der Grund dafür ist, dass aufgrund der Bodenverhältnisse wohl nicht viel mehr möglich wäre, da sonst die Standsicherheit gefährdet ist. Andererseits will man den Bauwerbern aufgrund des teilweise recht steilen Geländes auch Möglichkeiten geben den erworbenen Bauplatz orts- und landschaftsverträglich nach dessen Wünschen auszugestalten. Entlang der Erschließungsstraße werden Geländeabsätze und Stützmauern auf einen Meter beschränkt, da der Straßenraum als besonders wichtig für das Erscheinungsbild des neuen Gebietes erachtet wird.

8.2 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 Großteil des Gebietes sind nur Einzelhäuser zulässig, da Doppelhäuser nur in einer Ost- West- Ausrichtung sinnvoll sind. Die im überwiegenden Teil des Gebietes mögliche Nord-Süd- Ausrichtung wird ausgeschlossen, da die nördliche Doppelhaushälfte in Bezug auf die Besonnung doch deutlich benachteiligt wäre und auch keine Nachfrage für diese Typen zu erwarten ist. In den Bereichen mit möglichen Doppelhäusern wird 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 östlichen oder südlichen Rand der zukünftigen Ortsrandgrundstücke zu ermöglichen. Aufgrund des bewegten Geländes wird allgemein angestrebt, dass die Gebäude nahe zur Erschließungsstraße angeordnet werden.

8.3 Gestalterische Festsetzungen

Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Gemäß der umgebenden Bebauung werden im Großteil des Geltungsbereiches Satteldächer festgesetzt. Lediglich in WA 6 sind Walmdächer erlaubt um auf den Wunsch von Bauwerbern einzugehen. An dieser Stelle ist durch die öffentliche Eingrünung sowie der anschließenden Häuserreihe eine gute Abschirmung vorhanden. Sogenannte „Toskana-Häuser“ mit quadratischen Grundrissen und sehr flachen Zelt- oder Walmdächern mit kurzem First sind von der Gemeinde in genau dieser Situation am südwestlichen Ortsrand aus optischen und landschaftsgestalterischen Gründen nicht gewünscht.

Die Spanne der möglichen Dachneigungen von 20° bis 28° und 35° bis 45° bei Satteldächern 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 2/3 der gesamten Dachlänge insgesamt nicht überschreiten. Damit sich die neuen Gebäude optisch möglichst harmonisch dem bestehenden Siedlungsbereich in seinem ländlich-dörflichen Erscheinungsbild anfügen, wird darüber hinaus vorgegeben, dass die Gebäude grundsätzlich einen Dachüberstand von mindestens 15 cm haben müssen, aus Gründen der Proportion und des Ortsbildes jedoch von maximal 100 cm aufweisen dürfen. Insbesondere optisch „herausstechende“ sehr moderne Baukörper sollen damit vermieden werden.

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 Aufständigung 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 negativen Dacheinschnitten, 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.

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.

Ähnliches gilt für die beschränkenden Festsetzungen der Fassadengestaltung. Es ist der Gemeinde wichtig, dass die Fassaden regionaltypisch und ortsverträglich ausgestaltet werden. Zu diesem Zweck wurden auch quadratische Grundrisse verboten.

8.4 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 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.

8.5 Grünflächen und Grünordnung

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

Durch den Ausschluss von Steinschottergärten oder aus Schroppenschüttungen bestehende Oberflächen im Vorgartenbereich kann die ökologische Wertigkeit erhöht werden und zusätzlich das Straßenbild aufgewertet werden. Im straßenabgewandten Teil des Grundstückes sind solche Flächen zwar möglich, müssen dann aber auf die GRZ-Ermittlung angerechnet werden, um eine übermäßige Befestigung und (Teil-) Versiegelung von Flächen grundsätzlich in Grenzen zu halten. Grundsätzlich nicht damit gemeint sind klassische Steingärten („Alpinum“), Schottermulch und kiesige Bodensubstrate, da es sich hierbei um Spezialstandorte handelt, die weiterhin Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten sollen und eher zu den klassischen Gartenbildern gehören. Der Nachweis der beabsichtigten Ausgestaltung hat im Bauantrag durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen.

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 (Frischluffproduktion, Staubfilterung) und tragen somit maßgeblich zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei.

Um den Arten- und Biotopschutz zu begünstigen werden die Retentionsbecken sowie die öffentlichen Grünflächen (gliedemde Grünstreifen) teilweise mit Gehölzen bepflanzt. Die Flächen werden mit geeigneten Saatgutmischung angesät. Die extensive Pflege erfolgt durch eine 2-schürige Mahd. Auf Düngergaben wird verzichtet. Die Niederschlagswasserrückhaltebecken sowie Grünflächen können als Trittsteinbiotope dienen.

8.6 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. Die Unterkellerung von Garagen

wurde ausdrücklich zugelassen um den Bauwerbern mehr Möglichkeiten zu geben mit bewegten Gelände auf Ihrem jeweiligen Grundstück zurecht zu kommen.

Zugunsten eines dorfgemäß, locker und offen wirkenden Straßenraumes wurde die maximale Höhe von Einfriedungen sowie die Maximalhöhen für Garagen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen der Garagenhöhen erfolgt zur Übersichtlichkeit und Einheitlichkeit nach dem gleichen Prinzip wie auch bei den Hauptgebäuden. Darüber hinaus sind keine starren und absolut blickdichten Einfriedungen wie Mauern, Gabionenwände 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.

9 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 als sicher angesehen werden. Aktuell ist die Molkerei Ehrmann in Verhandlungen um einen firmeneigenen Brauchwasserbrunnen zu errichten und damit die gemeindliche Wasserversorgung zu entlasten. Wenn dies erreicht wird, genügt es der Gemeinde voraussichtlich nur noch den jetzigen Brunnen 3 weiter zu betreiben. Die Brunnen 1 und 2 können dann voraussichtlich still gelegt werden.

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 Baugrundgutachten¹ in Auftrag gegeben, um unter anderem die Sickerfähigkeit 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 von zwei Rückhaltebecken im Westen des Gebietes zur Aufnahme des Hangwassers von Osten und Norden bei Starkregenereignissen. Die Becken sollen teilweise randlich bepflanzt werden, mit einer geeigneten Feuchtwiesenmischung eingesät und extensiv gepflegt werden. Über Rigolen sowie Mulden wird das Regenwasser im Gebiet zu den Becken geleitet. Der Überlauf der beiden Rückhaltebecken wird in einen Regenwasserkanal geleitet, der in die Günz bzw. den zugehörigen Triebwerkskanal als Vorfluter entwässert.

¹ -Bericht zur umwelttechnischen Bodenuntersuchung mit Empfehlungen zum Boden- und Abfallmanagement „BG Pilzenberg Süd Oberschöneegg“, Untersuchungsbericht Nr. 201091, Klinger Ingenieur GmbH vom 24.11.2020

Eventuell flächige bzw. 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 schadlosten Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosten 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 schadlosten 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.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 34.200 m² und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	18.950	55,4
Öffentliche Verkehrsfläche (inklusive Wirtschaftsweg, öffentliche Parkplätze und Mehrzweckstreifen)	7.150	20,9
Öffentliche Grünfläche (inklusive Regenrückhaltebecken und Fußwegeverbindungen)	7.250	21,2
Private Grünfläche	850	2,5
Geltungsbereich gesamt (inkl. Sichtdreiecke)	34.200 m²	100,0 %

11 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

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

12 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2021
- 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: 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage April 2021
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage April 2021 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- 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
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540)
- Bericht zur umwelttechnischen Bodenuntersuchung mit Empfehlungen zum Boden- und Abfallmanagement „BG Pilzenberg Süd Oberschöneck“, Untersuchungsbericht Nr. 201091, Klinger Ingenieur GmbH vom 24.11.2020

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 26) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

24.11.2022

Oberschöneck, den



.....
Günther Fuchs, 1. Bürgermeister

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

Monika Zeiler
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur