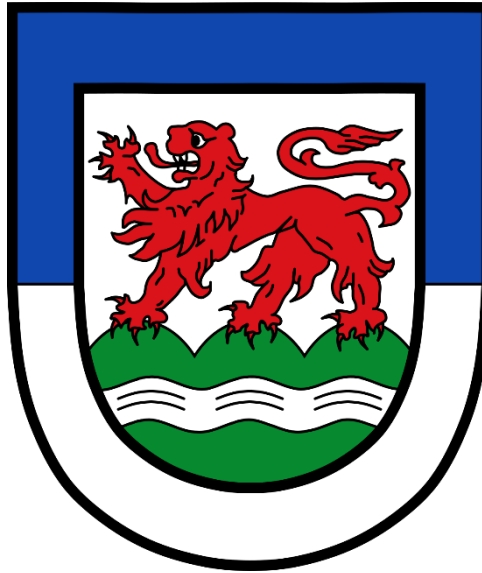


Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan “Am Eschenweg“ OT Unterrieden

Begründung und Umweltbericht – Vorentwurf

Fassung vom 16.10.2023
Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Oberrieden
Schulweg 1
87769 Oberrieden

Planung



**gerhard glogger
architekt**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

A Begründung

- 1 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Bebauungsplan - Vorentwurf
 - 1.3 Bebauungsplan - Entwurf
 - 1.4 Satzungsbeschluss

- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
 - 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
 - 2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte
 - 2.3 Lage und Größe des Gebiets

- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 3.1 Bestand innerhalb
 - 3.1.1 Derzeitige Nutzung
 - 3.1.2 Beschaffenheit des Gebiets
 - 3.1.3 Baugrund
 - 3.2 Altlasten
 - 3.3 Bestand außerhalb
 - 3.4 Wassersensibler Bereich – Kamml
 - 3.5 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser
 - 3.6 Bodendenkmalpflege

- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
 - 4.1 Ortsplanung
 - 4.2 Planerisches Konzept

- 5 Art der baulichen Nutzung**

- 6 Erschließung**

- 7 Immissionsschutz**

- 8 Grünordnung/ Naturschutz**

- 9 Ver- und Entsorgung**
 - 9.1 Abwasserentsorgung
 - 9.2 Wasserversorgung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Telekommunikationsanlagen

- 10 Brandschutz**

- 11 Planungsstatistik**

- 12 **Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 13 **Grundstücke im Geltungsbereich**

B Umweltbericht

Umweltbericht nach § 2Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

- 1 Einleitung**
 - 13.1 Rechtliche Grundlagen
 - 13.2 Kurzdarstellung
 - 13.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
- 14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 14.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
 - 14.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 14.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 14.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 15 Zusätzliche Angaben**
 - 15.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
 - 15.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für das Umwelt - Monitoringkonzept
 - 15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Bestandteile des Bebauungsplanes

Verfasser

A Begründung

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden nach § 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 16.10.2023 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag, gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Thannhausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Satzungsbeschluss

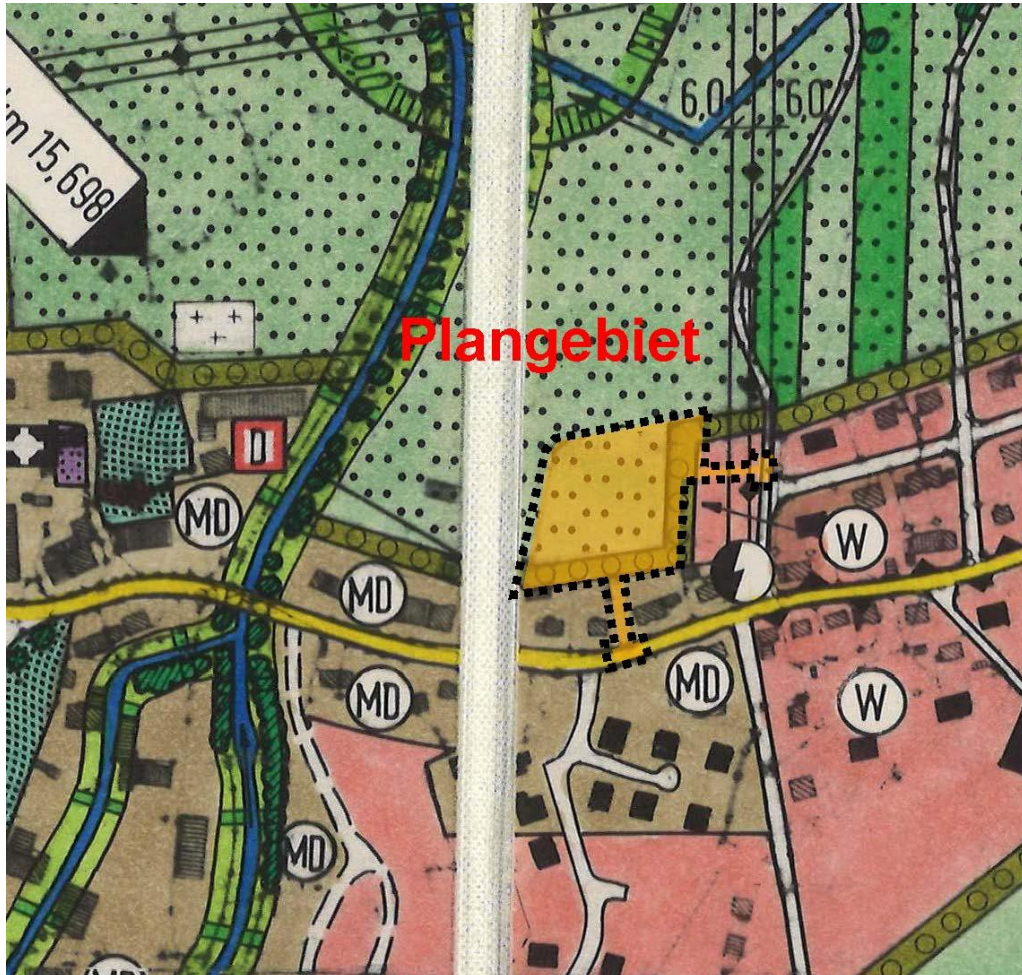
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberrieden beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Oberrieden verfügt über einen Flächennutzungsplan.



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Oberrieden unmaßstäblich

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan "**Am Eschenweg**" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

2.2 **Bebauungsplan**

2.2.1 **Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger des antragsgegenständlichen Grundstücks der Fl. Nr. 433 beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet ein Baugebiet mit der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln.

Der Vorhabenträger hat bereits eine Bauvoranfrage an die Gemeinde Oberrieden gerichtet, die von der Gemeinde an das Landratsamt Unterallgäu weitergeleitet wurde.

Mit Schreiben vom 09.11.2022 teilt das Landratsamt wie folgt mit:

Der geplante Standort befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch -BauGB. Im Außenbereich besteht grundsätzlich Bauverbot.

Die Gemeinde beabsichtigt, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen. Dabei verweist die Gemeinde darauf, dass Sie ihr gemeindliches Einvernehmen unter den folgenden Auflagen erteilt:

- Sämtliche Planungen, Gutachten und die Erschließung liegen in der Verantwortung des Bauherrn.*
- Die Koordination der Sparten ist komplett durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu regeln und der Bauherr hat sämtliche Kosten zu tragen.*
- Ferner sind alle Maßnahmen mit der Gemeinde Oberrieden abzusprechen.*
- Die Eingrünung wie auch die Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls auf Kosten und in Verantwortung des Bauherrn zu erbringen.*
- Über alle Details ist ggf. ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.*
- landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden, auch von Rechtsnachfolgern.*

Laut Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten reicht der vorgesehene Abstand zwischen der Hofstelle auf Flurnr. 425 und 426, Gemarkung Unterrieden, und den geplanten Wohnhäusern aus.

Der geringste Abstand des angefragten Grundstückes Fl.Nr. 433 zum Gewässergrundstück der Kammlach (Gew.111) beträgt ca. 70 m. Für Ober-, Mittel- und Unterrieden wurde durch den Bau des Rückhaltebeckens südlich von Oberrieden und durch den durchgeführten innerörtlichen Gewässerausbau der Kammlach ein Schutz für ein HQ100 Abflussereignis an der Kammlach geschaffen. Aus fachlicher Sicht wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einem deutlich größeren Abfluss als HQ100 eine Überflutung des angefragten Grundstückes nicht ausgeschlossen werden.

Eine Abflussveränderung bei einem HQ100 Abfluss an der Kammlach zu Ungunsten Dritter würde durch die weitere Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 433 der Gemarkung Unterrieden zukünftig nicht eintreten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könnte der weiteren Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 433 der Gemarkung Unterrieden zugestimmt werden.

Weitere Punkte, als die o.g. wurden im Rahmen der Bauvoranfrage nicht geprüft. Insbesondere wurde die Einhaltung der gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen nicht geprüft.

Den Schreiben des Landratsamtes Unterallgäu ist zu entnehmen, dass für das antragsgegenständliche Grundstück mit der Durchführung einer Bauleitplanung, Baurecht geschaffen werden kann.

Darauffolgend stellt der Vorhabenträger an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden, Fl.-Nr. 433 (Plangrundstück) sowie die Teilflächen der Fl. Nr. 458/1 (Pfaffenhauser Straße) und Fl. Nr. 414/3 (Eschenweg) jeweils Gemarkung Unterrieden (Geltungsbereich).

Die Gemeinde Oberrieden gab dem Antrag statt und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Eschenweg" im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Allgemein

Auf Grund des sich östlich und südlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Dorf- und Wohngebietsflächen sowie der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen ist mit dem vorliegenden Baugebiet das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.



Luftbild und Flurkarte mit Plangebiet – unmaßstäblich

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

Größe des Plangebiets

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,543 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 4.080 m².

Innenentwicklung

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu berücksichtigen.

Obwohl sich die Gemeinde Oberrieden immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit nicht möglich, im Innerortsbereich entsprechende Baulandentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird die Gemeinde Oberrieden weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, im Ortsteil Unterrieden der Gemeinde Oberrieden bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

2.3 Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des nördlichen Ortsrands des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

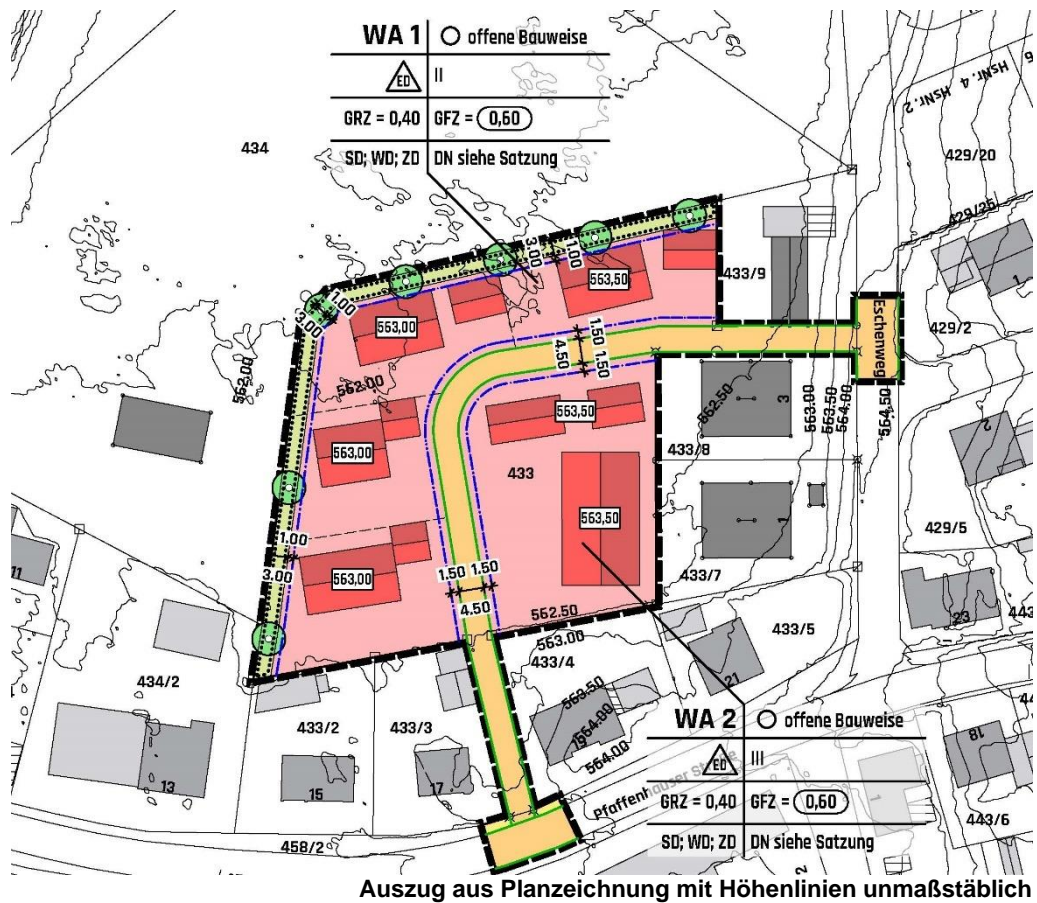
3.1.1 Derzeitige Nutzung

Die Planfläche wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.1.2 Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Die plangegenständige Fläche weist ein leichtes Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Der Hochpunkt des Grundstücks liegt auf der Südostseite bei 562,50 m NHN und der Tiefpunkt bei 562,0 m NHN. Das Gefälle vom Hochpunkt beträgt nach Nordwesten ca. 0,5 %.



3.1.3 Baugrund

Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung sowie zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich, liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Geotechnischer Bericht

Erschließung Baugebiet „Am Bolzplatz“ auf Flur-Nr. 433 der Gemarkung Unterrieden, in 87769 Unterrieden bei Oberrieden vom 11. Dezember 2020 Projekt – Nr. U8060-MVS des IB test2safe AG, Birkenweg 5, 86473 Ziemetshausen.

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigelegten Baugrundgutachten entnommen werden.

Grundwasser

Bei Ausführung der Feldarbeiten am 26. August 2020 wurde ein unzusammenhängendes Grund- bzw.- Schichtwasservorkommen zwischen Kote 561,17 m üNNH und 561,30 m üNNH angetroffen.

Unter Einbeziehung des Grundwasserschwankungsbereichs der amtlichen Grundwassermessstelle KIRCHHEIM BO B 946 lagen die Grundwasserstände zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten geringfügig über dem langjährigen Mittelwasserstand. Demnach liegt der Mittelwasserstand (MW) auf dem gegenständlichen Grundstück im Mittel auf Kote 561,30 m üNNH.

3.2 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.3 Bestand außerhalb

Im Süden und Osten schließen sich direkt Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Palngebets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Das Plangrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

3.4 Wassersensibler Bereich – Kamml

Die bestehende Bebauung des Ortsteils Unterrieden wird durch Hochwasserschutzmaßnahmen an der Kammlach bis zu einem hundertjährlichen Hochwasserereignis vor Überflutungen geschützt. Die Auswirkungen der HWS-Maßnahmen auf den nun zur Bebauung vorgesehenen auf dem Grundstück Flur Nr. 433 der Gemarkung Unterrieden sind dem Wasserwirtschaftsamt Kempten nicht bekannt. Da sich der Geltungsbereich im wassersensiblen Bereich (Auebereich der Kammlach) befindet, können hier jedoch bei größeren und bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen im westlichen Bereich des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Zudem muss auf Grund der Lage des Vorhabensbereiches am Hangfuß bei Starkniederschlagsereignissen mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden.



Der vorausgehende Planauszug zeigt den wassersensiblen Bereich (Auebereich der Kammlach).

Um dieser Gefahr von Überflutungen bei größeren und bei extremen Hochwasserereignissen vorzubeugen werde entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen. Für den Bereich des Plangebiets wird in der Satzung festgesetzt, dass Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß nicht unter 562,50 m über NHN liegen darf.

3.5 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

3.6 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des nördlichen Ortsrands des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei bzw. auf zwölf begrenzt. Hauptgebäude können mit Sattel- Walm- und Zeltdächern gebaut werden. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Es sind Dachneigungen zwischen 20° und 45° zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zugelassen. Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien möglich. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig. Dachgauben werden unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt.

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,543 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße	920,00 m ²
Baufläche WA	4.080,00 m ²
Grünflächen privat	425,00 m ²

5 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

6 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Ortsstraßen Pfaffenhausener Straße und Eschenweg.

Innere Erschließung

Der Bebauungsplan sieht für die inneren Erschließungsstraßen eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 4,50 m vor.

7 Immissionsschutz

Westlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 90 m auf Fl. Nr. 425 und 426, Gemarkung Unterrieden eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Weitere Immissionsschutzrechtliche Belastungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht gegeben.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Norden und Westen anschließen, werden als Grünland genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit

des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

8 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Baugebiet "Am Eschenweg" der Gemeinde Oberrieden stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es wichtig, dass entlang des Geltungsbereichs hin zur freien Landschaft dementsprechende Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Norden und Westen hin 3 m breite Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Natur- und Artenschutzfachliche Belange

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und Oberflächen allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges vom Plangebiet hin zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grünzonen anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Talraum der Kamml, in der Mitte des nördlichen Ortsrands des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Grünland) verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorgenommen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

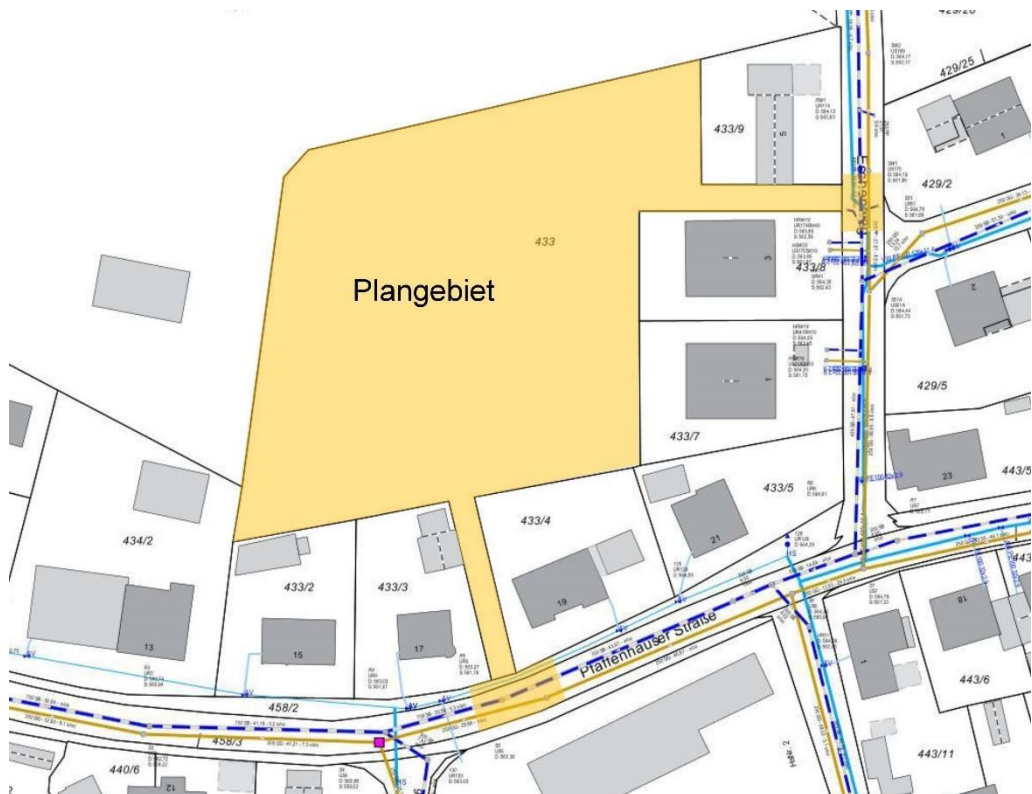
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

9 Ver- und Entsorgung

Wie in nachfolgendem Planausschnitt der best. Kanal- und Wasserleitungen zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraßen Pfaffenhauser Straße und Eschenweg entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasser- und Kanalsystem.



Systemplan Wasser- und Entwässerungsanlage unmaßstäblich

9.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen.

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Beseitigung des Abwassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen.

Die Gemeinde Oberrieden besitzt im Ortsteil Unterrieden ein funktionsfähiges Entwässerungssystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation, Schmutzwasserkanal zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser:

Unverschmutzte Oberflächenwasser sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen.

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor:

Geotechnischer Bericht

Erschließung Baugebiet „Am Bolzplatz“ auf Flur-Nr. 433 der Gemarkung Unterrieden, in 87769 Unterrieden bei Oberrieden vom 11. Dezember 2020 Projekt – Nr. U8060-MVS des IB test2safe AG, Birkenweg 5, 86473 Ziemetshausen.

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigelegten Baugrundgutachten entnommen werden.

Hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes enthält das Gutachten folgende Aussagen:

(Auszug aus dem Baugrundgutachten)**7.5 Versickerung von Niederschlagswasser****7.5.1 Allgemeine Hinweise**

Für die Beurteilung der generellen Eignung eines Baugrundes für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 der Durchlässigkeitsbeiwert und der Grundwasserflurabstand heranzuziehen. Demnach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen besitzen.

Der Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren höchsten Grundwasser (MHGW) sollte in der Regel mindestens 1,5 m betragen. Nur in begründeten Ausnahmefällen darf bei Flächen- und Muldenversickerungen der Sickerraum eine Mächtigkeit von < 1 m aufweisen.

Ein ausreichendes Schluckvermögen ist allgemein bei Böden gegeben, deren Durchlässigkeiten im Bereich $k_f > 1 \times 10^{-5}$ m/s liegen und endet spätestens bei einem k_f -Wert von 5×10^{-6} m/s. Bei Durchlässigkeiten $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s ist eine Entwässerung ausschließlich durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht von vornherein gewährleistet, so dass eine ergänzende Abflussmöglichkeit (Notüberlauf) vorzusehen ist.

Zum Schutz vor Vernässungen ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zu allen unterirdischen Bauten (auch Nachbarn) zu achten.

Eine Versickerung durch belastete Böden ist grundsätzlich nicht zulässig. Bei Lage der Versickerungsanlagen in organoleptisch auffälligen Böden muss daher ein vollständiger Bodenaustausch durch saubere Kiessande $k_f > 1 \times 10^{-4}$ m/s in diesen Bereichen erfolgen.

Bei geringem Grundwasserflurabstand können nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen, wie Mulden oder Rigolen eingesetzt werden.

Für die Bemessung der Versickerungsanlagen sind die DWA-A 138 und DWA-M 153 heranzuziehen.

7.5.2 Projektspezifische Empfehlungen

Die im Untersuchungsbereich anstehenden bindigen Böden (Homogenbereiche B) sind als sehr schwach bis schwach durchlässig einzustufen und demnach für Versickerungsanlagen nicht geeignet.

Die in allen Bohrsondierungen angetroffenen Sande (Homogenbereich D1) weisen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f von $7,37 \times 10^{-5}$ m/s auf. Für die Bemessung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen in diesen Sanden kann ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s angesetzt werden. Das Vorkommen der Sande ist im Baufeld jedoch in unterschiedlichen Mächtigkeiten bestätigt worden. Zudem liegen die Sande überwiegend im wassergesättigten Bereich, so dass eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich wird. Im Bereich von eventuell geplanten Niederschlagswasserversickerungsanlagen müssen daher weitergehende Untersuchungen (Schürfe mit Versickerungsversuchen) durchgeführt werden!

Der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) zur Bemessung der Regenwasserversickerungsanlagen wird entsprechend dem in den allen Bohrsondierungen angetroffenen Grund-/ Schichtwasservorkommen zwischen 561,47 m üNNH und Kote 561,60 m üNNH angenommen.

Alternativ ist der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz in Betracht zu ziehen.

Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, insbesondere wegen der hoch anstehenden Grundwasserstände eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist.

Somit ist es erforderlich, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bewirtschaften.

Zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse werden je Privatgrundstück Rückhalte- zisternen mit ca. 8 – 9 m³ Nutzvolumen sofort mit der Erschließung eingebaut, wobei das Rückhaltevolumen bei stark gedrosseltem Abfluss von ca. 0,5 – 0,7 l/s mit ca. 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Dach- oder Hoffläche, jedoch mindestens 3 m³ betragen sollte. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers soll in den bestehenden Oberflächenwasserkanal des gemeindlichen Trennsystems erfolgen.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Wie im Planausschnitt des Bestandsplans unter 9 Ver- und Entsorgung zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraße Hohenschlauer Weg entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasserleitungsnetz.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Lech-Elektrizitäts-Werken durchgeführt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen zurzeit keine Versorgungsanlagen der LEW Netzservice GmbH.

Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert.

Straßenbeleuchtung

Soweit erforderlich, wird für den Planbereich die Straßenbeleuchtung erweitert.

9.4 Telekommunikationsanlagen

Soweit innerhalb des Geltungsbereichs Telekommunikationsleitungen und Leerrohre der Telekom Deutschland GmbH verlaufen, ist wie folgt zu berücksichtigen:

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen und Leerrohre beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH befinden, entwidmet werden, ist mit den Versorgern gesondert in Verbindung zu treten.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur, im und außerhalb des Plangebiets, bedarf der Prüfung durch die Telekom Deutschland GmbH.

10 **Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Der mögliche Anschlusspunkt befindet sich, wie in oben eingefügtem Systemplan dargestellt, in der Ortsstraße Hohenschlauer Weg.

In allen Zufahrtsbereichen sind die erforderlichen Zufahrtradien der Feuerwehrfahrzeuge zu berücksichtigen.

11 **Planungsstatistik**

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,543 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße	920,00 m ²
Baufläche WA	4.080,00 m ²
Grünflächen privat	425,00 m ²

12 **Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

13 **Grundstücke im Bereich der Bebauungsplanänderung**

Im Geltungsbereich des Baugebiets "1. Erweiterung Hohenschlauer Weg" Orts- teil Unterrieden Gemeinde Oberrieden befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Unterrieden):

teilweise:	Fl. Nr. 294	
teilweise:	Fl. Nr. 259	(Hohenschlauer Weg)

B Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung:

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind, gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht, als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger des antragsgegenständlichen Grundstücks beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet ein Austragshaus, welches seines landwirtschaftlichen Betriebs nahegelegen ist, zu errichten.

Um diesem Bestreben nachzukommen und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie insbesondere verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des Antragstellers und bietet sich aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das bestehenden Baugebiet "Hohenschlauer Weg" und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Wohnbebauung besonders gut an.

Die Gemeinde Oberrieden beabsichtigt, dem Bestreben des Antragstellers nachzukommen und beschließt die Aufstellung des plangegegenständlichen Bebauungsplans.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw.

innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Lage und Größe des Gebietes

Siehe Begründung.

Planerisches Konzept

Siehe Begründung.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Siehe Begründung.

Beschaffenheit des Gebietes**Topografie**

Siehe Begründung.

Derzeitige Nutzung

Siehe Begründung.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Westlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 90 m auf Fl. Nr. 425 und 426, Gemarkung Unterrieden eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Weitere Immissionsschutzrechtliche Belastungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht gegeben.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Norden und Westen anschließen, werden als Grünland genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagwässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Baugebiet "Am Eschenweg" OT Unterrieden der Gemeinde Oberrieden stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es wichtig, dass entlang des Geltungsbereichs hin zur freien Landschaft dementsprechende Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Norden und Westen hin 3 m breite Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des nördlichen Ortsrands des Ortsteils Unterrieden. Das Plangebiet schließt sich östlich und südlich an bestehende Dorf- und Wohngebietsflächen an. Nördlich und Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Grünlandflächen in ebender Lage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu bewirtschaften.

Luft	Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.	Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahnen.
Klima	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten	
Wirkungszwischenfuge	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
Landschaft	Der derzeitige Zustand des Planbereichs als auch des Umfelds zeigt sich als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich nicht vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht gegeben. Dennoch stellt das geplante Wohngebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.	Die sich durch die vorliegende Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet entwickelnde zusätzliche Siedlungsstruktur schafft einen in den freien Landschaftsraum hineinreichenden bebauten Ortsbereich. Durch die entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in Form der geplanten Eingrünung werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.
biologische Vielfalt	Nicht betroffen	

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Die Erweiterung des Wohngebiets führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.

**Auswirkung/
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Emissionen

Die Erweiterung des Wohngebiets führt zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.

**Auswirkung/
Abwägung**

Die durch die Erweiterung des Wohngebiets verursacht keine Emissionen auf die umgebende Wohnbebauung.

Abfälle

Es ist mit dem üblichen Anfall von privaten Abfällen zu rechnen.

Die Entsorgung hat über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Unterallgäu zu erfolgen.

Abwässer

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung, mit Anbindung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen

Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers dem entstehenden Versiegelungsgrad und einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt

Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Unterallgäu einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

und das anfallende Oberflächenwasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, wieder dem Untergrund zugeleitet. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der gegebenen Grundwasserhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswasser werden mittels Zisternen mit Rückhaltevolumen und Drosselabfluss dem Oberflächenwasserkanal des gemeindlichen Entwässerungssystem zugeleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu beachten.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Landschaftsplan

Siehe unter 1.3

Sonstige

Nicht betroffen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Bestandsaufnahme/

Auswirkung/

Betrachtung

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

Abwägung

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**Zusammenfassung**

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,4 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Grünland, aus naturschutzfachlicher Sicht, keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen eingestellt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nach Art. 6 ff BayNschG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Durch den Bebauungsplan werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die auf der Westseite angelegten Randeingrünung mit entsprechender grünordnerischer Gestaltung.

Im Plangebiet wurde für die Eingriffe in Natur und Landschaft der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**Allgemein**

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

§ 34 Abs. 5 Satz 2 sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15

Die vorliegende Bauleitplanung stellt gemäß § 14 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen, zu deren Aufwertung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend

bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen zur freien Natur sind, um die bebaubaren Flächen Randeingrünungen zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den Ortsrand im östlichen Bereich des Ortsteils von Spöck des Marktes Kirchheim an. Im Süden und Westen schließen sich unmittelbar bebaute Ortsbereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Südlich der Bgm.-Wagner-Straße befindet sich eine Wohnbebauung die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet vorgetragen ist. Auf der Nord- und Ostseite grenzen landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerlandflächen an.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist, nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandaufnahme

Gegenwärtig wird das Grundstück als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Auszug aus Planzeichnung mit Darstellung der Eingriffsfläche - unmaßstäblich

Die Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächenflächen:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Grünland	4.770,00 m ²
Eingriffsfläche gesamt E1		4.770,00 m²

Die Eingriffsermittlung wurde digital auf Grundlage der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung durchgeführt.
Berechnung siehe Anlage 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biotoptyp (Eingriffsfläche): Ackerlandnutzung E1		
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Ackerland	I (oberer Wert)
Boden	Intensiv genutztes Ackerland	I (unterer Wert)
Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften mit offenen Sichtbeziehungen	I (oberer Wert)
Gesamtbewertung		I mittlerer bis oberer Wert

Ermittlung Kompensations-(K)faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche	E1	Grünlandfläche – Baufläche WA					4.770,00 m ²	Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Wertstufe	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	4.770,00 m ²	2.003,00 m ²
Kategorie Leitfaden	1	2	3	4	5	6			
Stufe	1	2	3	4	5	6	3 x Stufe 1 = 3 2 x Stufe 2 = 4 5 _____ 7 7 : 5 = 1,4 Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe I Mitte bis oben ⇒ K-Faktor 0,42	4.770,00 m ²	2.003,00 m ²
Kompensationsfaktor	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0			
Schutzgut	• Klima/ Luft • Boden • Arten und Lebensräume	• Wasser • Landschaftsbild							

Ausgleichsfläche für E1	Grünland – landw. Nutzfläche	4.770,0 m ²
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich		2.003,00 m²

Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant

Eingriffsfläche gesamt	4.770,00 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt	2.003,00 m²
Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes	
Fl. Nr.	Gemarkung Fläche lt. Ermittlung Kompensationsbedarf
Fl. Nr. Teilfl. 0,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt	0,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche	0,0 m²

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragung muss spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Die Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsber reichs

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 2.003,00 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgendem Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. Teilfläche Gemarkung Unterrieden nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu eine Streuobstwiese mit unterständiger extensiver Naturwiese-Blumenwiese durch Aussaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung gem. § 40 BNatSchG entwickelt. Die Blumenwiese ist zweischurig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt. Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

Planauszug mit Darstellung der Ausgleichsfläche wird nach Festlegung der Ausgleichsfläche im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Flurkarte mit Ausgleichsfläche unmaßstäblich

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB-Unterallgäu vorzulegen.

Weitere Angaben siehe Planzeichnung

Der Nachweis einer ausgeglichenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgt im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens. Die Entscheidung, auf welcher Fläche der erforderliche Ausgleich nachgewiesen werden soll, ist zum gegenwärtigen Projektstand noch nicht gefallen. Die Unterlagen werden daher im laufenden Verfahren dahingehend ergänzt.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Das geplante Baugebiet "1. Erweiterung Hohenschlauer Weg" als Allgemeines Wohngebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgetragen.

Wie bereits unter 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans erläutert und dargestellt, befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum des Antragstellers und bietet sich aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die bestehenden Wohnbebauungen und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Wohnbebauung besonders gut an. Hinsichtlich dieser Gegebenheit wurden weitere Planungsalternativen nicht in Betracht gezogen.

3. Zusätzlichen Angaben:

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgte bekannter Baugrundverhältnisse. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme zu überprüfen:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflege und Entwicklung sind durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.
- Die Gemeinde Oberrieden überträgt die Durchführung und Dokumentation der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Monitoringmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf den Vorhabenträger.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind auf Veranlassung des Vorhabenträgers unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu, soweit notwendig unter Hinzunahme der Gemeinde Oberrieden, spätestens drei Monate nach Fertigstellung einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüberhinausgehende Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher niedrige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Allgemeine Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch

zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

Auf Grundlage der bauleitplanerischen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch	Für den Mensch sind keinerlei Umweltauswirkungen mit der Entwicklung des plangegegenständlichen Allgemeinen Wohngebiets zu erwarten.
Tiere Pflanzen	Der geplante Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
Boden	Der geplante Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird in Teilbereichen verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den geplanten Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Hierzu sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen auf der West- und Nordseite werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnisbezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Gesamtfläche als Ausgleichsfläche von **2.003,00 m²** erforderlich.

Nach Erfüllung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für eine umweltverträgliche Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen im erforderlichen Maß minimiert oder ausgeglichen sind, soweit diese zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoringverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
3. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
4. Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
6. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim
7. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
8. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PT1 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)
9. Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
10. Gemeinde Breitenbrunn , Kirchstr. 1, 87739 Breitenbrunn
11. Gemeinde Kammlach , Pfarrer-Herb-Straße 11, 87754 Kammlach
12. Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg
13. Herrn Dr. Bernhard Niethammer Kreisheimatpfleger Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
14. Industrie- und Handelskammer Schwaben , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen
16. Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
17. Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
18. Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
19. Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
20. Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
21. Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
22. Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
23. LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe
24. Luftamt Südbayern , Maximilianstr. 39, 80538 München
25. Markt Erkheim , Marktstr. 1, 87746 Erkheim
26. Markt Pfaffenhausen , Hauptstraße 34, 87772 Pfaffenhausen
27. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
28. Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
29. Staatliches Bauamt Kempten , Rottachstraße 13, 87439 Kempten
30. Stadt Mindelheim , Maximilianstraße 26, 87719 Mindelheim
31. Wasserwirtschaftsamt Kempten , Rottachstr. 15, 87439 Kempten

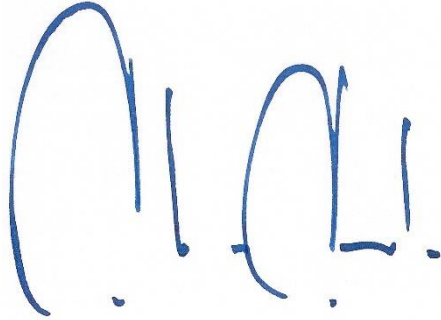
Bestandteile des Bebauungsplans “Am Eschenweg“ OT Unterrieden Gemeinde Oberrieden

- Satzung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Begründung/ Umweltbericht vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Bebauungsplanzeichnung vom mit redaktionellen Änderungen vom

- Geotechnischer Bericht, Erschließung Baugebiet „Am Bolzplatz“ auf Flur-Nr. 433 der Gemarkung Unterrieden, in 87769 Unterrieden bei Oberrieden vom 11. Dezember 2020 Projekt – Nr. U8060-MVS des IB test2safe AG, Birkenweg 5, 86473 Ziemetshausen.

Unterschriften

Balzhausen, _____



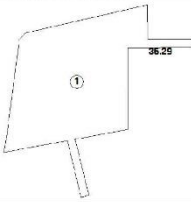
Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am..... _____

Peter Heinrich, 2. Bürgermeisterin

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche "Am Eschenweg" OT Unterrieden
Gemeinde Oberrieden

Eingriffsfläche E1 Baufläche WA - landw. Nutzfl. Grünland – WA

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	4771.174	4771,174
			Summe	4771,174
Summe				4771,174
Gesamtsumme				4771,174

Eingriffsfläche:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Grünland	4.770,00 m²
Eingriffsfläche gesamt E1		4.770,00 m²