

Gemeinde Oberschöneck

Ortsteil Weinried

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan

"Am Brühl II - Westseite, Weinried"

Begründung

Entwurf

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

Stand: 13.12.2017

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

B E G R Ü N D U N G

für das Verfahren zum Bebauungsplan "Am Brühl II - Westseite, Weinried".

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Beschlussituation / Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch	4
1.2	Flächennutzungsplan	4
1.3	Raumordnung und Landesplanung	5
2	Geltungsbereich	5
3	Anlass, Planungsziel und Zweck	5
4	Lage und Bestandssituation	6
4.1	Realnutzung	6
4.2	Schutzgebiete / geschützte Flächen(bereiche)	6
4.3	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	6
4.4	Boden und Untergrundverhältnisse	6
4.5	Wasser	7
4.6	Klima/Luft	8
4.7	Tiere und Pflanzen	8
4.8	Mensch (Erholung)	8
4.9	Mensch (Lärmimmissionen)	8
4.10	Orts- und Landschaftsbild	8
4.11	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	8
5	Ortsplanerische Konzeption	8
6	Grünordnung	9
7	Begründung der textlichen Festsetzungen	9
7.1	Bauliche Nutzung und Höhenfestsetzungen	9
7.2	Gestalterische Festsetzungen	10
7.3	Sonstige Festsetzungen	11
8	Flächenbilanz	11
9	Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung	12
10	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	13
11	Quellenverzeichnis	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt des Flächennutzungsplans	4
Abb. 2	Mögliche Gebäudeausführung bei Haustyp I + D	10
Abb. 3	Mögliche Gebäudeausführung bei Haustyp II.....	10

Anlagen

- Anlage 1: Baugrunduntersuchung: Erschließung Baugebiet Weinried „Am Brühl – Westseite“ Untersuchungsbericht Nr. 171009, ICP Ingenieurgesellschaft 12.11.2017, Altusried
- Anlage 2: Lageplan mit HW 100- Linie, Vermessungsplan: Erschließung Baugebiet „Am Brühl – Westseite“ in Weinried, Klinger Ingenieur GmbH, 13.11.2017, Dietmannsried
- Anlage 3: Lageplan mit HW-Abflussnachweis aus Außengebieten, Hochwasserbetrachtung: Erschließung Baugebiet „Am Brühl – Westseite“ in Weinried, Klinger Ingenieur GmbH, 14.11.2017, Dietmannsried

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Beschlussituation / Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch

Der Rat der Gemeinde Oberschöneegg hat mit Sitzung vom _____.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Brühl II - Westseite, Weinried" westlich angrenzend an die bereits bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteiles Weinried, nach §13b BauGB, beschlossen. Die zulässige Grundfläche liegt wie im § 13b gefordert unter 10.000 m² (Allgemeines Wohngebiet ca. 4400 m² x 0,35 (GRZ) = ca. 1.540 m²).

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet (PG) beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberschöneegg vom 04.09.1995 als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild – Grünlandnutzung (Erstaufforstung nicht zulässig)“ (gemäß § 5 Abs.2 Nr.9 BauGB) dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2, Satz 2 in Verbindung mit § 13b BauGB der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Gemäß § 8 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan in diesem Fall der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt. Gemäß § 13a kann die Darstellung im FNP zu gegebener Zeit später angepasst werden.



Abb. 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplans

Der südwestliche Teil der Fläche entlang der Günz ist im Flächennutzungsplan bereits als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt und entspricht damit der aktuellen Planungsabsicht. Nordöstlich grenzt der bestehende Ortsrand des Altbereiches an, welcher im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5) dargestellt ist. Für diese angrenzenden, bebauten Bereiche besteht kein Bebauungsplan. Südöstlich des PG ist eine Ortsrandeingrünung im FNP vorgesehen. An seinem südwestlichen Rand grenzt der Geltungsbereich an die Günz an.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Oberschöneck zum allgemeinen ländlichen Raum. Als Grundsatz (2.2.5) für derartige Räume ist darin u. a. formuliert, dass eine Entwicklung die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und ordnen soll. Seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnbauflächen für die am Ort ansässige Bevölkerung zu schaffen. Somit entspricht die gegenständliche Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.

Dem Grundsatz (3.1) des LEP, nachhaltige flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden, wird insofern nachgegangen, als dass hier insbesondere die verkehrliche Erschließung über eine bereits bestehende bislang nur einseitig und damit nicht optimal ausgenutzte Erschließungsstraße erfolgen wird.

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am Ortsrand, entspricht daher ebenfalls einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges (vgl. LEP 3.3). Damit entspricht die gegenständliche Planung einer organischen Siedlungsentwicklung und damit auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau-Iller, B II 1.1.1, 1987).

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes (PG) umfasst insgesamt ca. 1,0 ha.

Die Grundstücke im Umgriff des gegenständlichen Geltungsbereiches haben folgende Flurnummern: 550 und 551. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg Fl.-Nr. 549,
- im Nordosten durch die Straße „Am Brühl“ Fl.-Nr. 154 und 50/2,
- im Südosten durch Wohnbebauung der Fl.-Nr. 49,
- und im Südwesten durch die Günz Fl.-Nr. 478 und 552.

3 Anlass, Planungsziel und Zweck

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Oberschöneck in einem ersten Schritt das Ziel einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Weinried, insbesondere für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger. Die vorhandene, bislang einseitige Erschließung wird durch die ergänzende besser ausgenutzt. Darüber hinaus führt die Planung zu einer endgültigen Ortsranddefinition in diesem Bereich. Eine weitere Bebauung in Richtung Günz ist nicht erwünscht. Die Fläche soll vielmehr dem Naturschutz und damit auch dem Gewässer dienen.

Die Lage am westlichen Ortsrand kann weitgehend als „ruhig“ bezeichnet werden. Mögliche bauliche Entwicklungen am nordöstlichen Rand von Weinried sind bereits aufgrund des notwendigen Immissionsschutzes gescheitert (Kreisstraße MN 8, div. Gewerbebetriebe, Sportanlagen). Am nördlichen Ortsrand besteht auf absehbare Zeit keine Möglichkeit, entsprechenden Baugrund zu erwerben.

Parallel dazu bemüht sich die Gemeinde, innerorts (das heißt im engeren Altortbereich) Baulandpotenziale zu aktivieren, um zukünftig weniger Bauland am Ortsrand ausweisen zu müssen.

4 Lage und Bestandssituation

4.1 Realnutzung

Die gesamte Fläche wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände im Bereich des nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereichs steigt relativ steil an. Die der Erschließung des Gebietes dienende Straße „Am Brühl“ verläuft entlang des Hangfußes. Die Fläche des PG selbst ist relativ eben bzw. leicht in Richtung der Günz geneigt. Südöstlich an das PG angrenzend befindet sich bereits ein Gebäude das aktuell als Wohngebäude genutzt wird. Die nordwestlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünland intensiv genutzt.

4.2 Schutzgebiete / geschützte Flächen(bereiche)

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem PG. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des PG nicht vorhanden.

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten im Sommer / Herbst 2017 nicht festgestellt und ist aufgrund der fehlenden Ausstattung des Gebietes mit Kleinstrukturen insbesondere im Bereich in dem die Überbauung vorgesehen ist, auch nicht zu erwarten. Das Lebensraumpotential im Bereich der geplanten Überbauung ist für besondere (seltene) oder streng geschützte Tierarten sowie die europäischen Vogelarten vergleichsweise als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben evtl. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der nach nationalem Recht streng geschützten und / oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden. Eine eigenständige saP wird daher als nicht erforderlich angesehen.

4.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächenn

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand, gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussagen der Gemeinde Oberschöneck im PG nicht vorhanden.

4.4 Boden und Untergrundverhältnisse

Für das Plangebiet wird in der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 als Bodenart „fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff über Carbonatschluff (Auensediment)“ angegeben. In der Bodenschätzung wird die Bodenart Lehm für den Planungsbereich genannt.

Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wurde die ICP Ingenieurgesellschaft mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Mit Hilfe von drei Kleinrammbohrungen wurden die vorhandenen geologischen Schichten erkundet und führten zu folgenden Ergebnissen:

Als unterste geologische Schicht wurde ab 4,5 bis 4,7 m Tiefe ein Feinsand aufgeschlossen, der den Übergang von quartären Deckschichten zum Tertiär darstellt.

Darüber liegt ein Quartärkies, der hier als postglazialer Schmelzwasserkies und Bachschotter im Günztal flächig abgelagert wurde. Es handelt sich um einen mitteldicht gelagerten, sandigen und schwach schluffigen bis schluffigen Kies.

Der Quartärkies beginnt ab Tiefen zwischen 2,0 und 2,4 m und wird von jüngeren, teils schluffig-kiesigen, teils schluffig-tonigen und organogen durchmischten Talfüllungen überlagert. In KB 2 (einem der drei Bohrlöcher) bestehen die Böden oberhalb einer organischen Schluffschicht (alter Oberboden?) vermutlich aus Bodenauffüllungen, oberhalb von 1,4 m auch mit Ziegelresten durchsetzt (geschätzter Bauschuttanteil < 5 %).

Die Schichtenfolge wird im Grünflächenbereich von Oberboden in ca. 20 cm Stärke abgeschlossen.

Die schluffig-tonigen, teils organischen Talfüllungen, das Material der kiesigen, stark schluffigen Übergangszone sowie die angetroffenen Bodenauffüllungen sind für eine Wiedereinbaubarkeit nicht ausreichend verdichtbar. D. h. hier muss ggf. Ersatz durch Fremdmaterial geschaffen werden.

Darüber hinaus wird der Baugrund an diesem Standort auch durch den Wasserhaushalt stark beeinträchtigt. Dies wird im folgenden Kapitel erläutert. Grundsätzlich wird für weitere Details auch auf die vollständige Baugrunduntersuchung verwiesen (Anlage 1).

4.5 Wasser

Das Plangebiet liegt weitgehend im wassersensiblen Bereich entlang der Günz. Das (zukünftig) festgesetzte Überschwemmungsgebiet tangiert ebenfalls das Plangebiet. Eine genauere Berechnung der Klinger Ingenieur GmbH ergab jedoch, dass die Wasserstandslinie eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) relativ nahe an der Günz verläuft und die geplante Wohnbaufläche nicht erreicht. Dennoch ist vorgesehen auf der westlichen Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ein gewisser Volumenausgleich zu schaffen.

Im bereits genannten Baugrundgutachten wurde in zwei tiefen Bohrungen Grundwasser aufgeschlossen: *Der Grundwasserspiegel zum Zeitpunkt der Untersuchung (07.11.2017) lag in 2,2 bis 2,8 m Tiefe, was einer NN-Höhe von ca. 547,35 m entspricht. Der Grundwasserleiter bildet der Quartärkies oberhalb der tertiären Feinsande. Der Quartärkies ist bis auf wenige obere dm in KB 2 (einem der drei Bohrlöcher) vollständig wassergesättigt.*

Entsprechend ist es durchaus möglich dass im Zuge der Bauarbeiten Baugruben das Grundwasser erreichen. In einem solchen Fall sind die Baugruben entsprechend zu sichern und ggf. eine Absenkung des Wasserspiegels innerhalb der Baugrube vorzunehmen. Für genauere Hinweise hierzu wird auf das genannte Gutachten verwiesen.

Durch die geringe Grundwasserflurabstände und die bereichsweise Lage innerhalb eines (zukünftig) festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist grundsätzlich festzuhalten, dass Unterkellerungen aufwendig sind (Baugrubenverbau, Wasserhaltung, vollständige wasserundurchlässige Bauweise). Sämtliche Fundamente müssen im Quartärkies (in rund 2,0 bis 2,4 m Tiefe) gegründet werden. Für weitere bzw. genauere Hinweise zum Baugrund wird auf das genannte Gutachten verwiesen (Anlage 1).

Zum Schutz der zukünftigen Gebäude wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. So muss die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,5 m über dem errechneten HQ 100 liegen. Keller sind wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern, etc. .

Weitere Berechnungen der Klinger Ingenieur GmbH ergaben, dass eine Gefährdung des Baugebietes durch Außengebietszuflüsse über die Straße „Am Mühlbach“ bzw. „Im Tiefen Tal“ ausgeschlossen werden können. Inwieweit kleinere Oberflächenabflüsse bei Extremregenereignissen aus der Dorf- und Bergstraße auf das gegenständliche Gebiet zufließen ist noch nicht abschließend geklärt. Zu Schutz der Gebäude wurde daher festgesetzt, dass Lichtschächte etc. nicht unterhalb des Straßenniveaus von Am Brühl angeordnet werden dürfen.

Obwohl hier gewisse Abklärungen und vorbeugende Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Extremereignis durchzuführen waren bzw. sind, besteht keine Betroffenheit des Schutzgutes Wasser im Sinne des §13 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Die Betroffenheit entsteht lediglich bei einem 100-jährigen Extremereignis, nicht jedoch im Zusammenhang mit dem stetigen Wasserkreislauf bzw. der Gewässerdynamik. Diese Thematik steht daher der Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht entgegen.

4.6 Klima/Luft

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Kaltluftentstehungsfläche. Diese Kaltluft fließt dann entlang der Günz ab. Die von der gegenständlichen Planung ausgelöste geringfügig reduzierte Kaltluftentstehung führt mit Sicherheit nicht zu einer merklichen Beeinträchtigung anderweitiger Siedlungsbereiche.

4.7 Tiere und Pflanzen

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz geben die gängigen Fachunterlagen (Artenschutzkartierung / FIS Natur) keine Befunde oder konkrete Hinweise auf besonders geschützte Arten im für die Überbauung vorgesehenen Bereich. Im Rahmen der eigenen Bestandsaufnahme im Sommer dieses Jahres wurden ebenfalls keine außergewöhnlichen oder schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten festgestellt. Am Gewässer - in diesem Falle der Günz als Fließgewässer 1. Ordnung - besteht grundsätzlich ein besonderes Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen. Es kann hinreichend davon ausgegangen werden dass durch die gegenständliche Planung hier keine negativen Beeinträchtigungen entstehen. Durch die vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann dieses Lebensraumpotential sogar noch erweitert werden.

4.8 Mensch (Erholung)

Die Fläche hat derzeit keine Funktion für die Naherholung. Negative Beeinträchtigungen sind daher in dieser Hinsicht nicht zu erwarten.

4.9 Mensch (Lärmimmissionen)

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 Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Umfeld des Planungsbereiches bestehen keine verkehrliche- oder anderweitigen Anlagen, von denen auszugehen wäre, dass Sie die geplante Wohnbebauung durch schädlichen Lärm beeinträchtigen könnten.

4.10 Orts- und Landschaftsbild

Durch die lediglich einreihige Ergänzung entlang der bereits bestehenden Erschließungsstraße erfahren sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild der näheren Umgebung keine wesentliche Beeinträchtigung.

4.11 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: August 2017) im PG nicht vorhanden.

5 Ortsplanerische Konzeption

Die bestehende umgebende Bebauung ist in ihrem Erscheinungsbild eher inhomogen. Die unterschiedlichen Baustile und Gebäudegrößen lassen auf auseinander liegende Bauzeiten schließen. Die erste Bebauung entlang der Straße am Brühl fand gemäß den amtlichen historischen Karten nach dem 2. Weltkrieg statt. Die Bebauung entlang der Dorfstraße bis zum Mühlbach hingegen besteht schon weit vor dieser Zeit. Die bestehenden umgebenden

Gebäude haben weitgehend Satteldächer und damit eine einheitliche Dachform. Die Dachneigung wiederum variiert stark. Auch die Geschossigkeit ist nicht einheitlich. Sie variiert zwischen 1 und 2 Vollgeschossen, wobei meist die eingeschossigen Gebäude eine steile, die zweigeschossigen eine flachere Dachneigung aufweisen. Insbesondere in der Hanglage befinden sich zwischen den Gebäuden auch größere unbebaute Grünflächen.

6 Grünordnung

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Eine dörfliche Durchgrünung des geplanten Wohngebietes wird durch die Pflanzfestsetzung für private Gartengrundstücke erreicht, wobei pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein Laubbaum der I., II. oder III. Wuchsklasse oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) anzupflanzen ist. Pro Grundstück sind demnach ca. zwei Bäume zu pflanzen.

Die Fläche zwischen der neu geplanten Bebauung und der Günstigkeitslinie soll - wie bereits vorher erläutert wurde - grundsätzlich von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Sie wird im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20) festgesetzt. Ein konkretes naturschutzfachliches Konzept liegt derzeit noch nicht vor, sollte jedoch grundsätzlich im Zusammenhang mit der Günstigkeitslinie entwickelt werden. Die hier durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen können letztlich als naturschutzrechtlichen Ausgleich für (anderweitige) naturschutzrechtliche Eingriffe herangezogen werden.

Diese Fläche wirkt gleichzeitig als Eingrünung der bestehenden und der geplanten, ergänzenden Bebauung. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen. Auch am nördlichen Ende der geplanten Häuserreihe wird auf eine zusätzliche Eingrünung verzichtet. Da hier einzelne Ergänzungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der lediglich einzeiligen ergänzenden Bebauung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung erscheint dies auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar.

7 Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1 Bauliche Nutzung und Höhenfestsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland für Familien zu schaffen, entwickelt und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets wurden abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Grundsätzlich soll es den Bewohnern möglich sein kleine, nicht störende selbständige Unternehmungen, insbesondere wenn sie in ihren Wohngebäuden integriert sind, führen zu können. Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind daher weiterhin ausnahmsweise möglich: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Die anderen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für dieses kleinteilige Wohngebiet als nicht verträglich angesehen.

Zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträglich, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere bis große Grundstücke ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen. Die relativ großen Baufenster ermöglichen zudem eine weitgehend flexible Gebäudesituierung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Insgesamt wird mit einer GRZ von 0,30 ein eher geringes bis mittleres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Andererseits führt die festgesetzte GRZ zu einer angemessenen, relativ flächensparende Bauweise und eine damit verbundene Schonung der Ressourcen.

Für die jeweiligen Baufenster wurde zudem die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit „2“ festgesetzt, um zum Beispiel in den Einfamilienhäusern jeweils eine Einliegerwohnung oder auch eine gemeinschaftliche Errichtung eines Wohngebäudes etwa von zwei Generationen, zu ermöglichen.

Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich an der Erschließungsstraße orientieren. Die Höhenfestlegung der Gebäude bezieht sich auf die Straßenkante und sieht vor, dass vom Gebäudeeingang aus ein leichtes Gefälle zur Straße möglich ist, damit ankommendes Regenwasser geordnet vom Gebäude weg abfließen kann.

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

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

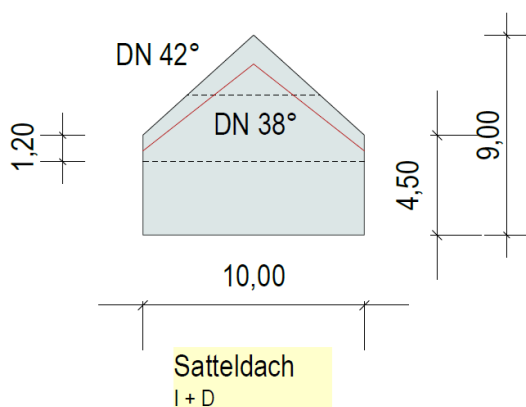


Abb. 2 Mögliche Gebäudeausführung bei Haustyp I + D

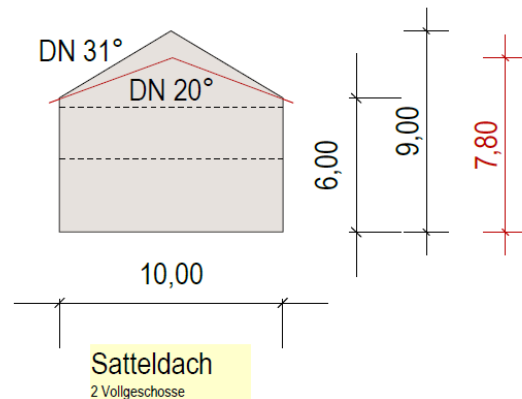


Abb. 3 Mögliche Gebäudeausführung bei Haustyp II

7.2 Gestalterische Festsetzungen

Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Gemäß der umgebenden Bebauung wurden Satteldächer festgesetzt, die symmetrisch auszubilden sind.

Sogenannte „Toskana-Häuser“ mit quadratischen Grundrissen und sehr flachen Zelt- oder Walmdächern mit kurzem First sind von der Gemeinde in genau dieser Situation am westlichen Ortsrand nicht gewünscht.

Die Spanne der möglichen Dachneigungen von 20° bis 42° 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. Auch die Anzahl der Gauben wurde per Festsetzung begrenzt, die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Aufgrund der reihenartigen Bebauung am Ortsrand wurde die Firstrichtung jeweils parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße festgesetzt.

Aktive Solarelemente sind in die Gebäudehülle zu integrieren bzw. auf die Dachfläche in gleichem Winkel aufzulegen. Ausdrücklich möglich ist auch vertikale Solarelemente in der Fassade zu integrieren, um auch im Winter den vor allem dann benötigten Solareintrag aus entsprechenden Anlagen gewinnen zu können. Unzulässig hingegen ist zur Optimierung des Energieertrages, Solarelemente in einer anderen Neigung wie das Dach selbst aufzuständern. Eine solche 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 negative Dacheinschnitte, sowie zu den Einschränkungen bei Anbauten zugrunde. Auch die deutlich geringere maximalen Gebäudehöhen für Garagen und sonstigen Nebengebäuden dient dazu, dass das Hauptgebäude auch als solches deutlich erkennbar bleibt. Da die Garagen und sonstige Nebengebäude damit in der Gebäudestruktur nicht so dominant sind, sind hier auch Flachdächer möglich.

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

7.3 Sonstige Festsetzungen

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

Zugunsten eines dorfgemäß, locker und offen wirkenden Straßenraumes wurde die maximale Höhe von Einfriedungen festgesetzt. Darüber hinaus sind keine starren und absolut blickdichten Einfriedungen wie Mauern und Thujenhecken gewünscht und entsprechend ausgeschlossen.

8 Flächenbilanz

Das PG umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,25 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

WA Wohnbaufläche	4.400	m ²
Straßenfläche WA	0	m ²
Grünfläche öffentlich	5.240	m ²
Grünfläche privat	0	m ²
gesamt	9.640	m²
Baugrundstücke	5	St

9 Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberschöneck angeschlossen. Die erfolgreiche Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen 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 für das WA 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

Aufgrund der vorherrschenden feinkörnigen Bodenart (Schluff, Lehm) ist die Sickerfähigkeit in den oberen Bodenschichten nicht ausreichend für entsprechende Sickeranlagen. Diese müssen daher durch besser sickerfähiges Material ausgetauscht werden. Gemäß dem Bodengutachten der ICP Ingenieurgesellschaft stößt man in einer Tiefe von ca. 2,0 m bzw. 2,4 m auf die durchlässigen Quartärkiese.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitest möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (Sickerschächte) nach derzeitigem Kenntnisstand seitens der entsprechenden Fachbehörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden kann (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten).

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), 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 fallen, 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.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG 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.

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 Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes Memmingen verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

11 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Stand: 10.11.2016, abgerufen im August 2017
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2017
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen im August 2017
- Unterlagen zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Günz (Gew. I. Ordnung), Wasserwirtschaftsamt Kempten, 2016
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, , abgerufen im August 2017
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschöneck aus dem Jahr 1997
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
- Regionalplan der Region Donau-Iller

Oberschöneck, den

(Siegel)

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

Planverfasser:

Planungsbüro DAURER+HASSE
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Monika Zeiler
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur (FH), bdla

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner