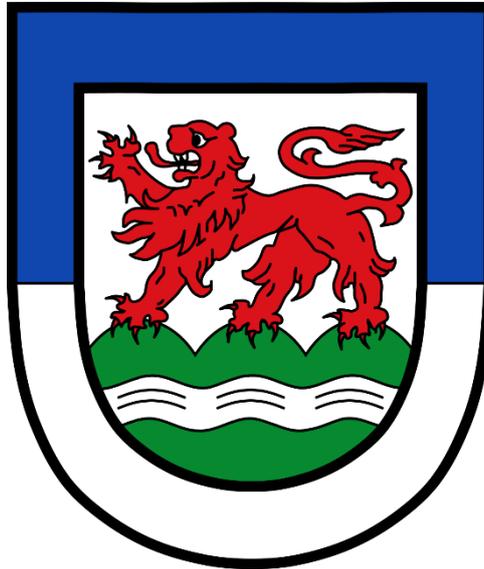


Gemeinde Oberrieden

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan “Hohenreuten West“ OT Hohenreuten

Begründung und Umweltbericht - Vorentwurf

Fassung vom 14.07.2025
Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Oberrieden
Schulweg 1
87769 Oberrieden

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

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 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser
 - 3.5 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 § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Kurzdarstellung
- 1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für das Umwelt - Monitoringkonzept
- 3.3 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 14.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hohenreuten West" OT Hohenreuten der Gemeinde Oberrieden nach § 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.2 **Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 14.07.2025 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 einschließlich im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhausen statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich 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 einschließlich im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhausen öffentlich aus.

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

1.4 **Satzungsbeschluss**

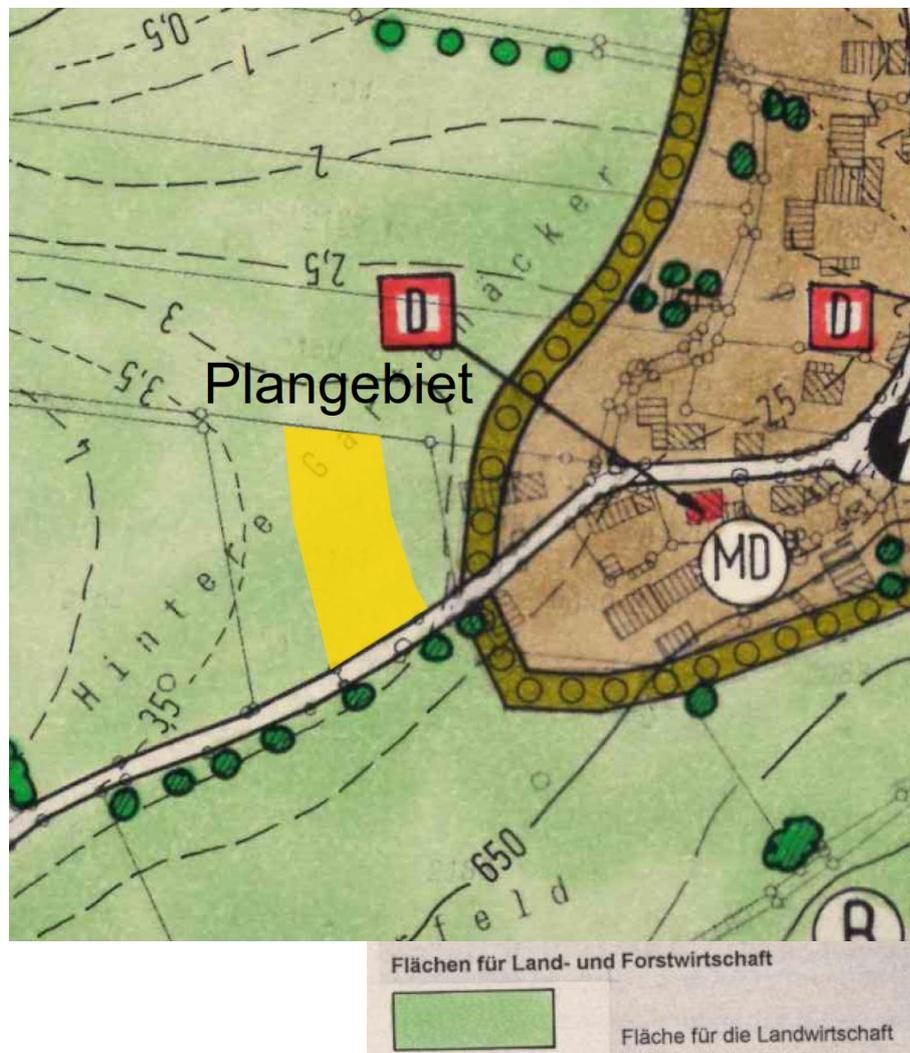
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberrieden beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

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.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Planbereich unmaßstäblich

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

Die beabsichtigte Bauleitplanung, Bebauungsplan "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden, entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Damit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in Parallelverfahren erforderlich.

2.2 **Bebauungsplan**

2.2.1 **Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, 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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Oberrieden beabsichtigt, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans, "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden den Bauwilligen der plangegegenständlichen Grundstücke, welche auf die Gemeinde Oberrieden zukamen, die Möglichkeit zu bieten, hier in Hohenreuten zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Hohenreuten liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Um Baurecht zu erreichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden erforderlich.

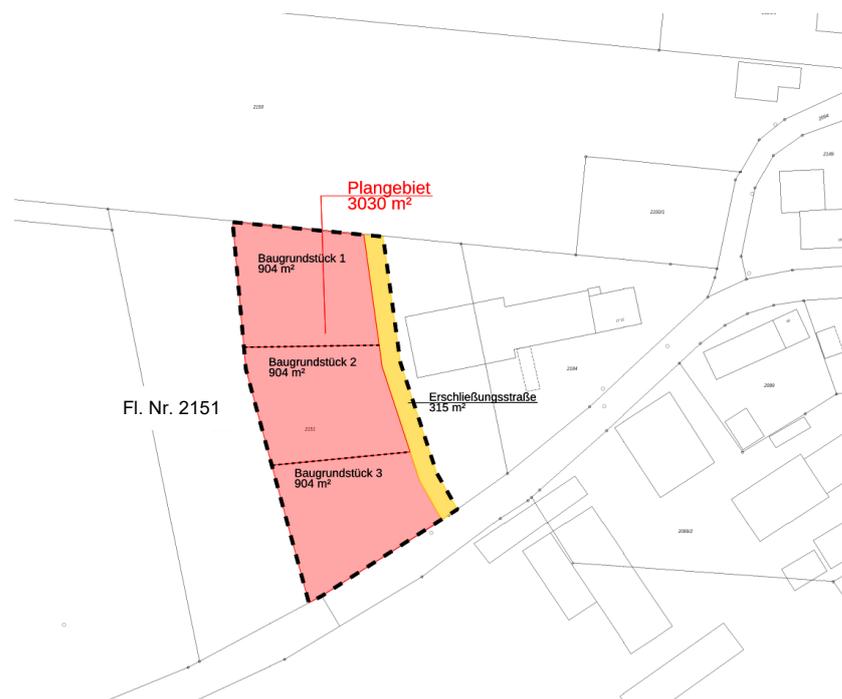
Die Grundstückseigentümer bemühten sich über die Gemeinde Oberrieden eine Baugenehmigung zur Errichtung von drei Wohnhäusern auf den plangegegenständlichen Grundstücken zu erhalten.

Zur Abstimmung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hatte das Architekturbüro glogger architekten partnerschaft mbb an das Landratsamt Unterallgäu am 02.04.2025 eine entsprechende Anfrage per Mail mit folgendem Inhalt gesandt.:

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Der Grundstückseigentümer war wegen der Erstellung einer Einbeziehungssatzung für die Errichtung von drei Wohnhäusern in Hohenreuten auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2151 bei dem Architekturbüro glogger architekten partnerschaft mbb vorstellig. Daraufhin sollte die erforderliche Vorabstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt Unterallgäu vorgenommen werden.

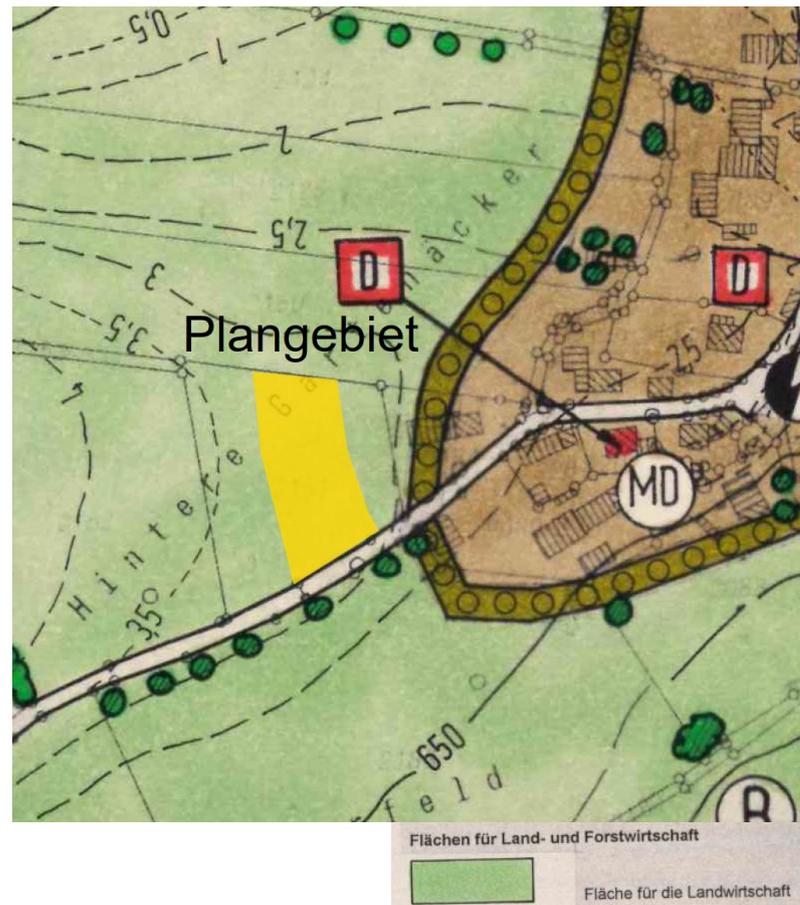
Es ist beabsichtigt, auf dem antraggegenständlichen Grundstück, wie in nachfolgendem Planauszug dargestellt, für die drei Söhne des Grundstückseigentümers die Möglichkeit zu schaffen, hier drei Wohnhäuser errichten zu können.



Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3290 m².

Im Vorfeld nahm der Grundstückseigentümer mit Herrn Bürgermeister von der Gemeinde Oberrieden telefonisch Kontakt auf. Der Herr Bürgermeister steht der Entwicklungsabsicht positiv gegenüber. Nach einem Telefonat mit der Abt. Ortsplanung (Landratsamt Unterallgäu) wurde deutlich, dass sich das Plangrundstück im unbeplanten Außenbereich befindet und keine Privilegierung vorliegt.

In nachfolgendem Flächennutzungsplanauszug ist das Plangebiet dargestellt. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.



Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten ist eine bauleitplanerische Entwicklung, mit der hierzu notwendigen Aufstellung einer Bauleitplanung durch die Gemeinde Oberrieden, zur Schaffung eines Baurechts zu erreichen

Nach weiterer Vorabstimmung durch das Architekturbüro glogger architekten partnerschaft mbb mit der Gemeinde Oberrieden, kann sich diese, vorausgesetzt der Zustimmung des Gemeinderats, eine bauliche Entwicklung auf dem antragsgegenständlichen Grundstück grundsätzlich vorstellen. Zudem erklärte Herr Bürgermeister, dass vor einigen Jahren hinsichtlich einer beabsichtigten Bebauung ein Ortstermin mit dem Herrn Kreisbaumeister stattfand. Von Seiten des Herrn Kreisbaumeister wurde eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle als möglich und positiv angesehen.

Daraufhin wurde ins Auge gefasst, dass hierfür ein entsprechender Antrag, auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, an die Gemeinde gestellt werden soll. Der Antrag wird auf Einbeziehung der Planfläche in das angrenzende Dorfgebiet lauten.

Immissionsschutzrechtliche Beschränkungen hinsichtlich des südöstlich auf den Fl. Nrn. 2089/2 und 2183 befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs wären noch mit der Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Unterallgäu abzuklären. Im Anhang finden Sie eine Planskizze (Luftbild mit Flurkarte) mit Darstellung der Planungsabsicht sowie ein Übersichtsplan.

Die Mailanfrage beantwortet die Abt. Baurecht des Landratsamtes Unterallgäu mit einer Mail vom 03.04.2025 wie folgt:

nach Rücksprache mit Herrn Kreisbaumeister kommt der Bereich nach vorläufiger Einschätzung durchaus für eine Bebauung in Betracht, allerdings aufgrund fehlender Vorprägung, nach Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, nicht einer Einbeziehungssatzung.

Wie die Stellungnahme zeigt, bestehen gegen die Aufstellung der beabsichtigten Bauleitplanung nach vorläufiger Einschätzung keine Bedenken

Hinsichtlich des vorausgehend dargestellten Sachverhalts werden die Gegebenheiten als positive Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans angesehen. Hiermit sollen die planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Realisierung der beabsichtigten Baulandentwicklung, geschaffen werden.

Daraufhin fanden zwischen den Vorhabensträgern, der Gemeinde Oberrieden und dem Landratsamt Unterallgäu mehrere Abstimmungsgespräche statt.

Die Gemeinde Oberrieden erklärte sich bereit, über eine entsprechende Bauleitplanung Bauplanungsrecht zu schaffen.

Darauffolgend stellen die Grundstückseigentümer an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden Fl.-Nr. 2151 (Plangrundstück und 2081/2 (Ortsstraße) Gemarkung Oberrieden (Geltungsbereich).

Die Gemeinde Oberrieden gab dem Antrag statt und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, 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 an das Plangebiet anschließenden bestehenden Dorfgebiets sowie der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen ist mit dem vorliegenden Baugebiet das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

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. 0,33 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 2.910 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 die Möglichkeit zu bieten, im Ortsteil Hohenreuten der Gemeinde Oberrieden bleiben zu können.

2.2.4 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Regionalplanerische Ziele - Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen

Wie in der Raumnutzungskarte des Regionalplans festgesetzt, liegt das plangegenständliche Plangebiet, wie der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt, am Rand des Gebiets zur Sicherung von Wasservorkommen im Bereich Hohenreuten.



In diesem Vorranggebiet haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind. Die damit verbundenen Anforderungen sind dem Plansatz B I IV Z (6) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans aufgelistet.

Plansatz B I IV Z (6)

In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind.

In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die den vorrangigen Nutzungen und Funktionen entgegenstehen, insbesondere:

- *Vorhaben, die mit tiefgreifenden Geländeeinschnitten verbunden sind,*
 - *das oberirdische Gewinnen von Steinen und Erden sowie der Untertageabbau von Bodenschätzen,*
 - *das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen,*
 - *überregionale Rohrleitungen zur Beförderung wassergefährdender Stoffe,*
 - *das direkte Einleiten von Abwasser in das Grundwasser,*
 - *die Ablagerung belasteter Böden, sowie*
- Kleinräumige Erweiterungen bereits ausgeübter Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Qualität oder Quantität des Grundwassers nicht zu besorgen sind.*

Die im Plansatz B I IV Z (6) angeführten ausgeschlossenen Planungen und Maßnahmen liegen für die geplante Nutzung für das kleinräumigen Plangebiet nicht vor.

Zudem sind kleinräumige Erweiterungen bereits ausgeübter Nutzungen (angrenzende bestehende Wohnnutzungen) ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Qualität oder Quantität des Grundwassers nicht zu besorgen sind.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass das vorliegende Plangebiet mit dem festgesetzten Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen vereinbar ist.

2.3 Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Hohenreuten. Das Plangebiet schließt sich östlich an die bestehende Dorfgebietsbebauung (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Südseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen an.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

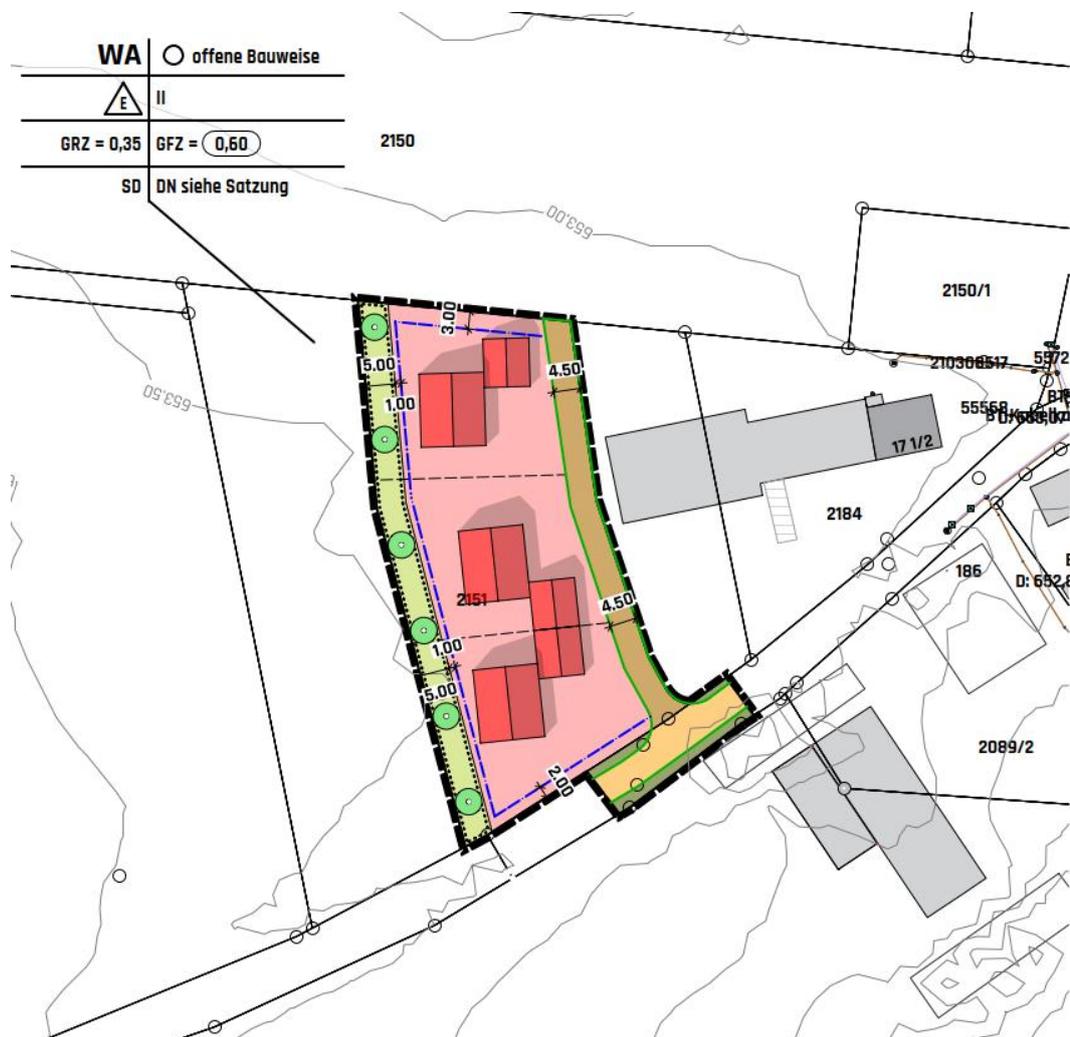
3.1.1 Derzeitige Nutzung

Die Planfläche wird derzeit als Grünfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.1.2 Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Die plangegenständliche Fläche ist als eben zu betrachten und liegt auf einer Höhe von ca. 653,00 bis 653,50 m NHN.



Auszug aus Planzeichnung mit Höhenlinien unmaßstäblich

3.1.3 Baugrund

Baugrundaufschlüsse

Im weiteren Verfahren wird zur Baugrunderkundung im Planbereich eine Baggerschürfe angelegt und die entsprechenden Bodenschichten aufgenommen.

Die Ergebnisse werden beim nächsten Verfahrensschritt zum Entwurf ergänzt.

**Boden und Tragfähigkeit,
Grundwasser**

Wird beim nächsten Verfahrensschritt zum Entwurf ergänzt.

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

Das Plangebiet schließt sich westlich an die bestehende Bauung des Dorfgebiets (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Nordseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

3.4 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht hinsichtlich wild abfließendem Hang- und Schichtwassern bei auftretenden Starkregenereignissen lediglich ein sehr geringes Gefahrenpotential, da das Plangebiet auf dem Hochpunkt des weiträumigen ebenen Hochplateaus (655 m NHN) zwischen Vorderer Gutnach und der Kammel liegt. Damit ist eine Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen annähernd ausgeschlossen.

Auch kann von dem annähernd ebenen Grundstück des Plangebiets auf die benachbarten Grundstücke wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser nicht auftreten.

Infolge der geringen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind dennoch 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.

3.5 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 im Süden des OT Hohenreuten am westlichen am westlichen Ortsrand. Das Plangebiet schließt sich westlich an die bestehende Bauung des Dorfgebiets (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Nordseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt. Hauptgebäude können mit Satteldächern gebaut werden. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Es sind Dachneigungen zwischen 20° und 45° zugelassen. Für Neben- und Garagegebäude sind Sattel-, und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zugelassen. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls zulässig. Dacheinschnitte 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.

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,333 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße öffentlich	155,00 m ²
Verkehrsfläche privat	325,00 m ²
Baufläche WA	2.265,00 m ²
Grünflächen privat	465,00 m ²
Grünfläche öffentlich	80,00 m ²

5 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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 Ortsstraße Hohenreuten.

Innere Erschließung

Zur Erschließung der drei entstehenden Baugrundstücke wird ein privater Erschließungsweg angelegt.

7 Immissionsschutz

Im Osten schließen sich direkt unmittelbar Dorfgebietsflächen an. Im Übrigen ist das Plangrundstück allseitig von landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen umgeben. Das Plangrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionsrelevante Anwesen:

- **Landwirtschaftliches Anwesen auf Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16**
Auf den Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16, befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ein landwirtschaftliches Anwesen mit Rinderhaltung als Haupterwerbsbetrieb.
- **Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen auf Fl. Nrn. 2184 und 2151, Hohenreuten 17 ½**
Auf den Fl. Nrn. 2184 und 2151, Hohenreuten 17 ½, befindet sich unmittelbar angrenzend an das geplante Allgemeine Wohngebiet ein bereits aufgegebenes ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen.

7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes
Innerhalb des Plangebiets können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
Auf die umliegende Bebauung können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

7.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und somit zu dulden.

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 "Hohenreuten West" OT Hohenreuten, 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 Westen hin einen 5 m breiten Eingrünungstreifen.

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 schließt sich westlich an die bestehende Bauung des Dorfgebiets (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Nordseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Das Plangebiet befindet sich auf dem Hochpunkt des weiträumigen ebenen Hochplateaus (655 m NHN) zwischen vorderer Gutnach und der Kammel.

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.

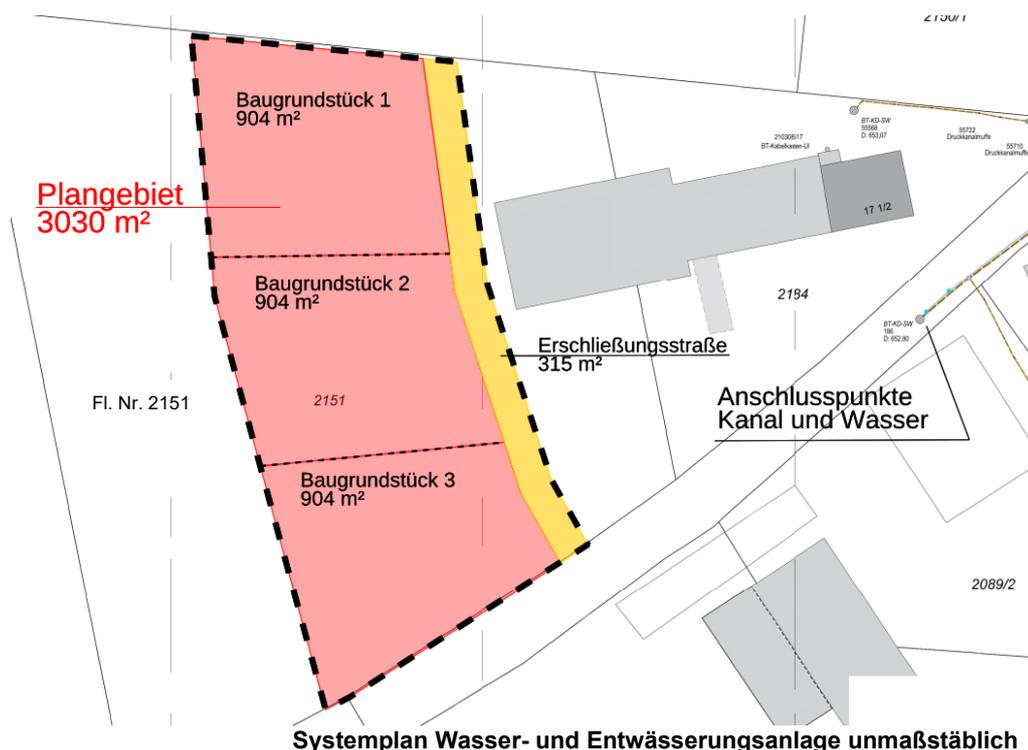
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

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 Ortsstraße Hohenreuten entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasser- und Kanalsystem.



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 Hohenreuten 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.

Aufgrund der nachfolgend dargelegten Baugrunderkundung mittels eine Baggerschürfe ist von mittel bis gut sickerefähige Sandböden auszugehen.

Baugrundaufschlüsse

Im weiteren Verfahren wird zur Baugrunderkundung im Planbereich eine Baggerschürfe angelegt und die entsprechenden Bodenschichten aufgenommen.

Die Ergebnisse werden beim nächsten Verfahrensschritt zum Entwurf ergänzt.

Die Baggerschürfe ist noch anzulegen und die Bodenschichten aufzunehmen.

Weitere siehe unter 3.1.3 Baugrund

Sofern nach Erstellung der Baggerschürfe ein entsprechendes Ergebnis aufweist, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzunehmen.

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die noch zu erstellenden Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Rigolen bzw. Sickerschächte) auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu bewirtschaften.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerefähigem Unterbau sickerefähig ausgeführt werden. 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.

Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung

Auf die Möglichkeit, Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden, wird hingewiesen.

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, besteht in der Ortsstraße Hohenreuten ein entsprechender Anschlusspunkt an das örtliche Wasserleitungsnetz.

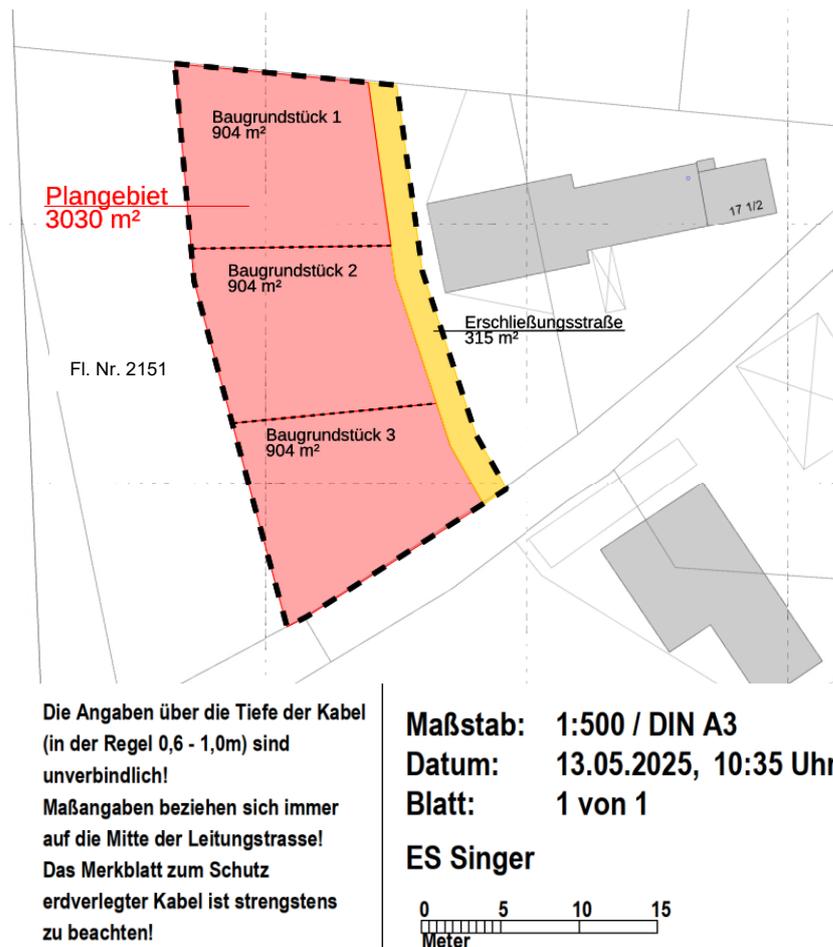
9.3 Erdgasversorgung

Im Gemeindegebiet des Ortsteils Hohenreuten ist keine Gasversorgung vorhanden

9.4 Stromversorgung

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen, wie nachfolgender Planauszug zeigt, keine Kabelleitungen des Stromversorgers.



Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Zudem ist das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ zu beachten.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit ist mit der Betriebsstelle Oberauerbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Oberauerbach
Ringstraße 18
87719 Oberauerbach
Tel. 08261-7624-312
E-Mail: Oberauerbach@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

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.

9.5 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 bestehende Hydrantennetz mit den in dem oben abgedruckten Systemplan Wasserversorgungsanlage enthaltenen Hydranten ist für das vorliegende Plangebiet ausreichend dimensioniert. Das Hydranten ist auf die Anforderungen entsprechend zu erweitern.

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.

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

11 Planungsstatistik

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,333 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße öffentlich	155,00 m ²
Verkehrsfläche privat	325,00 m ²
Baufläche WA	2.265,00 m ²
Grünflächen privat	465,00 m ²
Grünfläche öffentlich	80,00 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 “ Hohenreuten West“ im Ortsteil Hohenreuten der Gemeinde Oberrieden befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Oberrieden):

Teilfläche	Fl. Nr. 2151 (Plangrundstück)
Teilfläche	Fl. Nr. 2081/2 (Ortsstraße)

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

Die Gemeinde Oberrieden beabsichtigt, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans, "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden den Bauwilligen der plangegegenständlichen Grundstücke, welche auf die Gemeinde Oberrieden zukamen, die Möglichkeit zu bieten, hier in Hohenreuten zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Hohenreuten liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Um Baurecht zu erreichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden erforderlich.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu konnte Konsens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erzielt werden.

Hierzu siehe auch Begründung unter 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Darauffolgend stellen die Grundstückseigentümer an die Gemeinde Oberrieden einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden Fl.-Nr. 2151 (Plangrundstück und 2081/2 (Ortsstraße) Gemarkung Oberrieden (Geltungsbereich).

Die Gemeinde Oberrieden gab dem Antrag statt und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, 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.

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.

Im Osten schließen sich direkt unmittelbar Dorfgebietsflächen an. Im Übrigen ist das Plangrundstück allseitig von landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen umgeben. Das Plangrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionsrelevante Anwesen:

- **Landwirtschaftliches Anwesen auf Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16**
Auf den Fl. Nrn. 2089/2 und 2183, Hohenreuten 16, befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ein landwirtschaftliches Anwesen mit Rinderhaltung als Haupterwerbsbetrieb.

- **Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen auf Fl. Nrn. 2184 und 2151, Hohenreuten 17 ½**
Auf den Fl. Nrn. 2184 und 2151, Hohenreuten 17 ½, befindet sich unmittelbar angrenzend an das geplante Allgemeine Wohngebiet ein bereits aufgegebenes ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen.

13.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes
Innerhalb des Plangebiets können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

13.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
Auf die umliegende Bebauung können Emissionen durch den Fahrverkehr und gebietsspezifischen Anlagen auftreten.

13.3 Landwirtschaftliche Emissionen
Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und somit zu dulden.

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 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 "Hohenreuten West" OT Hohenreuten, 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 Westen hin einen 5 m breiten 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 schließt sich westlich an die bestehende Bauung des Dorfgebiets (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Nordseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Das Plangebiet befindet sich auf dem Hochpunkt des weiträumigen ebenen Hochplateaus (655 m NHN) zwischen vorderer Gutnach und der Kammel. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

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	Diese Mängel werden durch die

	nutzbare Grünlandflächen in ebender Lage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	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	
Wirkungsgefüge zwischen ihnen	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 vorliegende Bauleitplanung als 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**

**Auswirkung/
Abwägung**

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.

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**

**Auswirkung/
Abwägung**

Emissionen

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

Die Entwicklung 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	<p>Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung, mit Anbindung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.</p> <p>Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Unterallgäu einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.</p>	<p>Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden.</p> <p>Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers dem entstehenden Versiegelungsgrad und einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt und das anfallende Oberflächenwasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, wieder dem Untergrund zugeleitet.</p>
-----------------	--	---

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

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

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

**Auswirkung/
Abwägung**

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**

Landschaftsplan Siehe unter 1.3

Sonstige Nicht betroffen

**Auswirkung/
Abwägung**

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/
Betrachtung**

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

**Auswirkung/
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 0,35 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen der § 13, 14 und 15 BNatSchG 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**

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 § 13, 14 und 15 BNatSchG

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 befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Hohenreuten. Das Plangebiet schließt sich östlich an die bestehende

Dorfgebietsbebauung (MD) an und liegt direkt angrenzend auf der Südseite an die Ortsstraße Hohenreuten an. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen 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.



Luftbild und Flurkarte mit Darstellung der Eingriffsfläche - unmaßstäblich

Die Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächenflächen:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Ackerland	2.590,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt E1		2.590,0 m²

Die Eingriffsermittlung wurde digital auf Grundlage der Planzeichnung des Bebauungsplans 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 (oberer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften mit offenen Sichtbeziehungen	II (unterer Wert)
Gesamtbewertung		I mittlerer bis oberer Wert

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

Eingriffsfläche	E1	Grünlandfläche – Baufläche WA Allgemeines Wohngebiet					2.590,0 m ²		
Wertstufe	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Kategorie	1	2	3	4	5	6			
Leitfaden	Eingriffsschwere Typ B – GRZ <035								
Kompensationsfaktor	0,2 -	0,5	0,8 -5	0,8	1,0 -	3,0	$\frac{2 \times \text{Stufe 1} = 2}{2 \times \text{Stufe 2} = 4}$ $\frac{1 \times \text{Stufe 3} = 3}{5 \quad \quad \quad 9}$		
Schutzgut	<ul style="list-style-type: none"> • Klima/ Luft • Boden 	<ul style="list-style-type: none"> • Arten und Lebensräume • Wasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild 				9 : 5 = 1,8 Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe I Oben ⇒ K – Faktor 0,44	2.590,0 m ²	1.140,0 m ²

Ausgleichsfläche	für E1	Grünlandfläche – landw. Nutzfläche	1.190,0 m ²
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich			1.140,0 m²

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. Zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zuvor eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg. Die Unterlagen werden daher im laufenden Verfahren dahingehend ergänzt.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant

Eingriffsfläche gesamt		2.590,0 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt		1.140,0 m²
Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets		
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche lt. Ermittlung Kompensationsbedarf
Fl. Nr. ... Teilfl.	0,0 m²
Ausgleichsfläche gesamt		1.140,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche		1.140,0 m²

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

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen der § 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche von **1.140,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgendem Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Bild wird nach Festlegung der Ausgleichsfläche eingefügt

Ausgleichsfläche unmaßstäblich

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. Gemarkung nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine entwickelt.

Beschreibung der Maßnahme wird nach Festlegung eingefügt.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft dinglich gesichert. Dies geschieht durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Zwecke des Naturschutzes (mit Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers) in das Grundbuch. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB-Unterrallgäu vorzulegen.

Weitere Angaben siehe Planzeichnung

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

Das geplante Baugebiet "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden als Allgemeines Wohngebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberrieden als landwirtschaftliche Nutzfläche vorge tragen.

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 das bestehende Dorfgebiet (MD) und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Wohnbebauung besonders gut an. Hinsichtlich dieser Gelegenheit 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 wurde über eine Baggerschürfe erkundet (wird noch vorgenommen). 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 Westseite 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 **1.140,0 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

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de
3.	Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim	Erkheim@BayerischerBauernVerband.de
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
5.	BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim	bn-mm-ua@t-online.de
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)	C.Weis@telekom.de
7.	Gemeinde Breitenbrunn , Kirchstr. 1, 87739 Breitenbrunn	bqm-breitenbrunn@vgem-pfaffenhausen.de
8.	Gemeinde Kammlach , Pfarrer-Herb-Straße 11, 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.bayern.de
9.	Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
10.	Industrie- und Handelskammer Schwaben , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
11.	Herrn Dr. Bernhard Niethammer Kreisheimatpfleger Unterallgäu, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	bernhard.niethammer@bauernhofmuseum.de
12.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen	schwaben@lbv.de
13.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	walter.pleiner@ira.unterallgaeu.de
14.	Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Ruth Eberhardt, Landratsamt Unterallgäu < ruth.eberhardt@ira.unterallgaeu.de >
15.	Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	brigitte.fischer@ira.unterallgaeu.de
16.	Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Claus.Irsigler@ira.unterallgaeu.de
17.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	johann.rosskopf@ira.unterallgaeu.de
18.	Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	thomas.scholz@ira.unterallgaeu.de
19.	Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	martin.daser@ira.unterallgaeu.de
20.	LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe	kontakt@lew-verteilnetz.de
21.	Luftamt Südbayern , Maximilianstr. 39, 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
22.	Markt Pfaffenhausen , Hauptstraße 34, 87772 Pfaffenhausen	pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de
23.	Markt Erkheim , Marktstr. 1, 87746 Erkheim	vorzimmer@erkheim.de
24.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
25.	Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de
26.	Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
27.	Staatliches Bauamt Kempten , Rottachstraße 13, 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de
28.	Stadt Mindelheim , Maximilianstraße 26, 87719 Mindelheim	poststelle@mindelheim.de
29.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim	poststelle-mn@adbv-mm.bayern.de
30.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
31.	Wasserwirtschaftsamt Kempten , Rottachstr. 15, 87439 Kempten	poststelle@wwa-ke.bayern.de

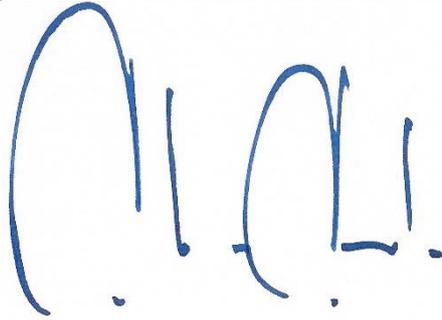
Bestandteile des Bebauungsplans “ Hohenreuten West“ im Ortsteil Hohenreuten der Gemeinde Oberrieden

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

Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Robert Wilhelm, 1. Bürgermeister

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche "Hohenreuten West" im Gemeindeteil Hohenreuten, Gemeinde Oberrieden

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

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m ²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	2587,206	2587,206
			Summe	2587,206
Summe				2587,206
Gesamtsumme				2587,206



Eingriffsfläche:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Ackerland	2.590,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt E1		2.590,0 m²