Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am Punzenberg" liegt am westlichen Rande von Schwabsoien und wird begrenzt im Norden vom „Tannenlaichweg", im Süden vom „Punzenbergweg" und schließt unmittelbar westlich an die bestehende Ortslage Schwabsoien an. Der westliche Rand des Plangebietes wird von dem flachen Ausläufer des Punzenberges gebildet. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 3,19 ha auf.

2. Veranlassung

Die Gemeinde Schwabsoien braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten bzw. innerhalb der bestehenden Ortslage stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung. Es gibt auch keine nennenswerte leerstehende Bausubstanz. Sie ist im übrigen für die Gemeinde nicht verfügbar. Insofern bot sich dieser Planbereich an, zumal die Fläche durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne der Gemeinde verfügbar wurde.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, (siehe Parallelverfahren zur 7. FNP-Änderung) kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Wohnbaufläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden. Im Scopingverfahren wurde hier auf die Größe des Gebietes und die landschaftliche Einbindung bzw. die ortsbildverträgliche Bebauung hingewiesen. Diese Hinweise werden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beachtet. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwabsoien verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Im sogenannten Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan inzwischen geändert. Die 7. Änderung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau Az: 610-2;Sg 40 Nr. 6.7 vom 22.03.2007 genehmigt und durch seine Bekanntmachung verbindlich. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rande der Ortslage Schwabsoien. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Die beiden nachrichtlich dargestellten Biotope sind weit genug vom geplanten Wohngebiet „Am Punzenberg" entfernt. Das eine mit der Nr. 8130/0137.01 befin

det sich auf dem Grundstück Flur Nr. 935 ca. 70 m vom westlichen Rand des Plangebietes entfernt und das zweite mit der Nr. 8130/016.01 liegt südlich des „Punzenbergweges" bzw. südlich der Flur Nr. 800.

Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopflächen, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Der westliche Rand des Plangebietes wird durch das zum Punzenberg ansteigende Gelände bestimmt. Die südwestliche Ecke des Plangebietes wird von der dominanten Linde geprägt, die vor über 100 Jahren gepflanzt wurde und heute einen markanten Solitär darstellt. Bei der Anordnung der Bauplätze, Leitungsführung und Wegebau wird hierauf Rücksicht genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter Ziffer 2. Hinweise und Empfehlungen hingewiesen.

4.2 Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet wurde eine Geländeaufnahme veranlasst. Die Höhenlinien sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Der „Tannenlaichweg" steigt nach Westen an und zwar am Beginn des Plangebietes von 752 m üNN bis zum westlichen Rande auf 759 m üNN an. Das Plangebiet selbst steigt vom „Tannenlaichweg" aus bis auf 760 m an und fällt dann nach Süden auf 753 m wieder ab. Der größere Teil ist der nach Süden geneigte Bereich. Der „Punzenbergweg" wiederum ist nach Osten geneigt. Die Linde im Westen steht auf der Höhe 754 m üNN; der „Punzenbergeweg" liegt hier auf 752,7 m üNN, er fällt bis in Höhe des Hauses Nr. 11 auf 744 m üNN ab.

Geologisch liegt die Gemeinde Schwabsoien im Randbereich der Jungmoränenlandschaft und wird im Norden von den hochgelegenen würmeiszeitlichen Endmoränenwällen des Lechvorlandgletschers umgeben. Die Endmoränenwälle bestehen aus dem Ablagerungsschutt des Lechgletschers.

Im Plangebiet wurden an markanten Stellen, die vor allem für die Erschließungsplanung von Bedeutung sind, Schürfungen durchgeführt. Teilweise kann hier das Oberflächenwasser gut im Boden versickert werden. Teilweise müssen Rückhaltungen eingerichtet werden.
Nach ca. 0,2 m Mutterboden folgen einige Dezimeter Verwitterungslehm (Schluff mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen), darunter Kies mit nach unten abnehmendem Schluffanteil. Insofern kann von einem mittleren bis guten Baugrund ausgegangen werden.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Es soll ein allgemeines Wohngebiet für den dringenden Bedarf nach Einfamlienhäusern entstehen. Das Plangebiet schließt nicht vollständig an die bestehende Ortslage an. Die im Vorentwurf nachrichtlich dargestellten Bauplätze Nr. 31 bis 36 auf den Grundstücken mit den Flur Nr. 922, 923 und 924 sind derzeit für die Gemeinde nicht verfügbar. Die Eigentümerin, Punzenbergweg 9, möchte hier keine Bebauung realisiert haben. Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes hier eine Situation geschaffen wird, die dann planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Sobald zu einem späteren Zeitpunkt hier eine Bebauung für die Gemeinde ermöglicht werden kann oder von Seiten Dritter eine Bebauung angestrebt wird, ist vorgesehen, für diesen Bereich gemäß dem Konzept des Vorentwurfs den Bebauungsplan zu erweitern. Hierfür stehen mit dem Baugesetzbuch verschiedene Möglichkeiten zur Sicherung der Planung zur Verfügung.

5.2 Erschließung

a) Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden vom „Tannenlaichweg" und im Süden vom „Punzenbergweg" erschlossen. Für die innere Erschließung wird die Planstraße A vom „Tannenlaichweg" in einem großen Bogen entlang der westlichen Bauzeile bis kurz vor dem Punzenbergweg geführt und ca. 60 m vor dem Haus 11 in den „Punzenbergweg" einmünden. Dies hat den Vorteil, dass der „Punzenbergweg" nur über eine kürzere Strecke ausgebaut werden muss. Bis auf den Bauplatz Nr. 22 werden keine Zufahrten zum „Punzenbergweg" zugelassen. Es wird vielmehr ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Gleichzeitig kann entlang des südlichen Randes eine gute Ortsrandeingrünung eingerichtet werden.

Die innen liegenden Grundstücke werden mit einer Schleife – Planstraße B – angebunden. Von der Planstraße B wird zwischen den Parzellen 9 und 10 eine ca. 5 m breite Verkehrsfläche gesichert, über die später eine Erschließung jener Grundstücke mit der Flur Nr. 922, 923 und 924 möglich wird, die derzeit noch nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden können. Die Planstraße wird mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen, damit ausreichender Straßenraum für Begegnungsverkehr, Fußgänger und im Winter für den Winterdienst zur Verfügung steht. Die Fahrbahn wird auf der einen Seite mit einem Einzeiler und insgesamt 50 cm Seitenstreifen und auf der anderen Seite mit einem Zweizeiler und einem 1,00 m breiten Schotterrasenstreifen begrenzt. Damit kann der durch die Fahrbahn geschaffene Eingriff schon an Ort und Stelle etwas minimiert werden. Gleichzeitig wird für den Winterdienst ausreichend Raum für die Schneeablage geschaffen.

b) Kanal – Entwässerung -- Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Niederschlagswasser ist nach Art. 41a BayWG Abwasser und die Entsorgungspflicht liegt somit nach Art. 41b BayWG bei der Gemeinde. Eine Versickerung ist aber aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch und im größeren Teil des Plangebietes nicht möglich. Insofern wird die Gemeinde im Rahmen der Erschließung pro Bauplatz einen Regenwasserübergabeschacht neben dem Abwasserübergabeschacht einbauen. Hieran sind alle Oberflächenwasser aus den Dachflächen Wegen und Garagenvorplätzen anzuschließen. Den Bauherrn bleibt es überlassen, ob sie eine Regenwasserzisterne mit Brauchwassernutzung einrichten.

Das durch das Baugebiet selbst verursachte Oberflächenwasser darf nicht zu einer Verschärfung der Abflussmenge zur Einleitung in den Vorfluter führen. Diese Abflussdifferenz – zwischen dem Abfluss wie er durch das Grünland gegeben ist und wie er sich nach einer Bebauung einstellt – wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt am südöstlichen Rande des Plangebietes auf der Flur Nr. 781 in einem Regenrückhalte- und Absetzbecken gesammelt. Die Einzelheiten werden in der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Ammann und Bäumler dargelegt. Der Bebauungsplan sichert die Flächen.

Gleichzeitig soll dasjenige Oberflächenwasser, das schon jetzt bei größeren Ereignissen vom Punzenberg die Ortslage beeinträchtigt, durch einen besonderen Regenwasserkanal aufgefangen und dem vorgenannten Rückhaltebecken zugeleitet werden. Für diesen Kanal wird entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ein Überfahrtrecht mit Dienstbarkeit festgelegt, bis der Kanal die öffentliche Verkehrsfläche bei Bauplatz Nr. 9 erreicht.

Zusätzlich wird entlang der westlichen Grenze das Oberflächenwasser über eine Rigole aufgefangen und in den vorgenannten Regenwasserkanal eingeleitet. Dies geschieht mit einer Teilfläche in Richtung Norden in den „Tannenlaichweg" und nach Süden entlang einer bestehenden Mulde außerhalb des Plangebietes. Diese Mulde wird in Höhe der südwestlichen

Ecke des Plangebietes zwischen Bauplatz 19 und 20 aufgenommen und zunächst mit einer 2,00 m breiten Mulde mit Rigole und ab dem Landwirtschaftweg mit einem Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser Regenwasserkanal wird zwischen Bauplatz 19 und 20 in die Planstrasse A geführt. Damit kann erreicht werden, dass der „Punzenbergweg" in seiner Struktur mit den grünen Seitenstreifen erhalten werden kann. Der Anschluss zwischen Bauplatz 21 und 22 wird auf ein kurzes Stück reduziert.
Die zwischen der Linde und dem Bauplatz 19 dargestellte landwirtschaftliche Zufahrt ist bereits vorhanden. Das Wurzelwerk der Linde wird somit nicht zu beeinträchtigt. Zwischen den vorgenannten Bauplätzen 19 und 20 wird ein Fußweg eingerichtet der u. a. auch die öffentliche Grünfläche vor den Bauplätzen 18 und 19 erreicht.

5.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

a) Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) **gemäß § 4 BauNVO** mit Einzelhäusern, teilweise auch mit Doppelhäusern geplant. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen sollen nicht zum Bestandteil der Satzung erhoben werden; sie sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den dringenden Bedarf an Wohngebäuden vorgehalten werden soll. Die Rechtsgrundlage für diese Einschränkung der Nutzung ist in § 1 Abs. 6 BauNVO gegeben.

b) Maß der baulichen Nutzung

Bei einem qualifizierten Bebauungsplan müssen mindestens festgesetzt werden:

1. die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die überbaubaren Grundstücksflächen und
4. die örtlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen. Die Gemeinde hat sich im vorliegenden Fall für eine maximale Grundfläche (GR) pro Bauplatz entschieden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird prinzipiell angewendet. Zusätzlich wird die maximale Giebelbreite und Wandhöhen sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Insbesondere die Höhenbegrenzung dient dem Erfordernis, die Gebäude harmonisch in das Gelände und in die Landschaft einzufügen. Aus diesem Grunde wird auch das Hochplateau, wie es sich durch das Geländehöhenmodell ergibt, von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Fläche ist als private Grünfläche besonders gekennzeichnet. Dieser Bereich ist von den Anliegern als Streuobstwiese zu gestalten.

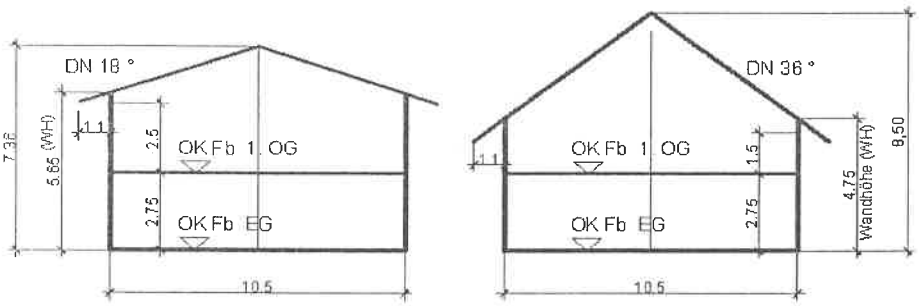
Es sollen hier prinzipiell nur Wohnhäuser entstehen. Die Grundstücke werden in unterschiedlichen Größen angeboten. Soweit ein Mehrgenerationenhaus entwickelt werden soll und dabei die zulässige Grundfläche oder die Giebelbreite überschritten wird, behält sich die Gemeinde eine Ausnahmeregelung vor. Bei größeren Grundstücken besteht die Gefahr, dass bei Anwendung der Verhältniszahl zu große Grundflächen oder allgemein zu große Häuser entstehen, die den gewünschten städtebaulichen Rahmen stören könnten. Insofern wird von der Festlegung der Grundfläche gebrauch gemacht.

c) Gestaltung, generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 28 ° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichen Eindruck vermittelt. Aus-

nahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden.

Variante Dachausbildung bei der sog. ID-Bebauung,



Variante A:
Dachneigung (DN) 18 - 24 °
Kniestock (KN) max. 2,50 m
WH = 5,65 m

Variante B:
DN 32-42 °
KN max. 1,50 m
WH = 4,75 m

Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird auf den Höhenplan mit Angabe der EG Höhen üNN verwiesen.

Abbildung 1: Dachausbildung Variante A und Variante B, es gelten bezüglich der maximalen Wandhöhen, Dachneigung und Zahl der Vollgeschoss die Angaben in § 8 Abs. 1 der Satzung

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Hierzu gibt es eine Obergrenze mit zwei Vollgeschossen mit der Bezeichnung I+D. Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Hierfür stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl, wie dies in der Skizze Abbildung 1 aufgezeigt ist. In der linken Skizze ist bei der Variante A eine Lösung dargestellt, bei der eine klare Dachform eines symmetrischen Satteldaches ohne Dachaufbauten entstehen kann. Bei der Variante B, wie sie in der rechten Skizze dargestellt ist, soll ebenfalls einem symmetrischen Satteldach der Vorzug gegeben werden, allerdings mit einer geringeren Wandhöhe und einem steileren Dach. Bei guter Grundrissgestaltung kann auch hier auf alle Dachaufbauten verzichtet werden. Dies ist jedoch bei den meisten Bauwerbern nicht gewollt. Insofern werden hierbei ergänzende Gestaltungsvorgaben angeboten, wie mit der Belichtung im mittleren Teil des Daches umgegangen werden sollte. In jedem Falle sollte eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden.

Die als Systemquerschnitt zu verstehende Abbildung 1 wird durch Geländequerschnitte mit Angaben des Geländes ergänzt. Damit soll eine gute Einfügung der geplanten Häuser in die Landschaft erreicht werden, siehe auch Anlage 3 der Satzung – Quer- und Längsschnitte.

Die Fläche im Bereich der Kammlinie bei Höhe 760 soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die nach Süden unmittelbar vorgelagerten Bauplätze Nr. 5 bis 8 und Nr. 13 werden in ihrer Höhenentwicklung begrenzt. Hier ist nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen. In der Satzung sind in § 8 Ziffer 1 die unterschiedlichen Wandhöhen zu entnehmen. Die Gemeinde hat zusätzlich für die einzelnen Gebäude die Höhe des Erdgeschosses – Oberkante Rohfußboden – bezogen auf m üNN festgelegt, siehe Anlage 2 der Satzung – Liste.

d) Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Ist die Grenzgarage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich zu errichten und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage wie eine Grenzgarage aber mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu behandeln.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Einzelgröße	Gesamtgröße	Prozentanteil
Bauplätze Nr. 1 bis 29		22.545,5 m²	72,6 %
Darin enthalten sind Flächen für Minimierungsmaßnahmen, private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) am westlichen und südlichen Rand =	3.019 m²		
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „von Bebauung freizuhaltende Fläche" Streuobstwiese =	1.521 m²		
Verkehrsflächen: im Plangebiet Planstraße A, B, Stichstr. =		4.224 m²	13,2 %
Verkehrsfläche Bestand Tannenlaichweg und Punzenbergweg mit Straßenbegleitgrün =		931 m²	3,0 %
Landwirtschaftsweg an der Linde, Fläche für die Landwirtschaft, Gängele zwischen Bauplatz 19 und 20) =		406 m²	1,3 %
Grünfläche Extensives Grünland im Bereich der Flur Nr. 800 und 781 TF mit Regenrückhaltebecken =		3.159 m²	9,9 %
Gesamtfläche		31.913 m²	100,0 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatte.
Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt.
Die ebenen Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m² ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Entlang der südwestlichen und südlichen Grenze des Plangebietes soll eine gute Ortsrandeingrünung (OREG) sichergestellt werden. Dies kann die Gemeinde nur auf den privaten Grundstücken realisieren. Die Gemeinde wird genaue Festsetzungen treffen, wie diese Bepflanzung auszusehen hat. Es ist vorgesehen, diese Bereiche bei Beginn der Bauarbeiten in einer gemeinschaftlichen Aktion unter Mitwirkung der Gartenfachberatung des Landkreises zu bepflanzen. Für die dauerhafte Pflege sollen entsprechende Auflagen mit den Kaufverträgen der Grundstücke erteilt werden.

Auf dem Höhenrücken wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ziffer 13.2.1 der PlanzVO festgesetzt, die von jeder Bebauung freizuhalten ist. Dieser Bereich soll als Streuobstwiese hergestellt und mit Obstbäumen bepflanzt werden. Die Einzelheiten hierzu sollen in Abstimmung mit der Kreisfachberatung des Landkreises erfolgen. Zusätzlich werden die südlich unmittelbar vorgelagerten Bauplätze Nr. 5, 6, 7 und 8 sowie Nr. 13 mit einer Höhenbeschränkung versehen. Hier sollen eingeschossige Wohnhäuser entstehen, bei denen das Dachgeschoss zwar ausgebaut, aber kein Vollgeschoss aufweisen darf.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.
Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt **Obstbäume** verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind.

Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter Hinweise und Empfehlungen Ziffer 5, entnommen werden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO gärtnerisch zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen, siehe auch Kommentar der BayBO Busse/Simon zu Art. 5 „Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke" Abschnitt IV. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Weilheim Schongau wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Aufgrund der Bestandsermittlung und der Lage innerhalb des Ortsbereichs mit dargestellter Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan (siehe 7. Änderung des FNP) wird ein besonderer Ausgleich nicht erforderlich. Im Zuge der globalen Betrachtung wird das vereinfachte Vorgehen in Form der Checkliste angewendet und die Schutzgüter nachfolgend behandelt.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1a–b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

Schutzgut Arten und Lebensräume (zu Ziffer 2. der Checkliste):

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.
Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:
- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Schutzgut Boden (zu Ziffer 3. und 4.3 der Checkliste):
Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.
Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.
Das Gelände ist nach Westen ansteigend, vom „Tannenlaichweg" nach Süden ansteigend und danach zum „Punzenbergweg" nach Süden leicht fallend.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE / ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Schotterrasen-Streifen entlang der Planstraße,
- Regenrückhaltung durch Regenwasserübergabeschacht auf jedem Grundstück mit Hinweis auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzung.

Schutzgut Wasser zu Ziffer 4 der Checkliste:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen.
Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es werden bei den Zu- und Einfahrten, Stellplätzen, Randstreifen der Straße und Wegen wassergebundene Beläge festgesetzt. Da nicht überall im Plangebiet die Versickerung unmittelbar möglich ist, muss das überschüssige Oberflächenwasser gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken südöstlich der „Punzenbergstrasse" abgeleitet werden.
Das wild abfließende Hangwasser außerhalb des Plangebietes, das bei Starkregen den Ort schon derzeit belastet, wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und dem vorgenannten Regenrückhaltebecken zugeführt. Zusätzlich wird am westlichen Rande des Plangebietes eine bereits vorhandene Mulde durch die Einrichtung einer Rigole ergänzt.

Schutzgut Luft / Klima

Das geplante Wohngebiet schließt westlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Westwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild (zu Ziffer 6. der Checkliste):

Das Baugebiet grenzt an den westlichen Ortsrand von Schwabsoien. Im Westen ist das Plangebiet gut durch den ansteigenden Punzenberg gegenüber der freien Landschaft eingebunden. Dies gilt auch im größeren Zusammenhang für den nördlichen Rand des Plangebie-

tes. Zur besseren Einbindung in die Landschaft werden bei der Bebauung Höhenbeschränkungen festgesetzt und der südwestliche und südliche Ortsrand gut eingegrünt.

Zusammenfassung

Die im Leitfaden abgedruckte Checkliste kann vollständig mit „ja" angekreuzt werden, siehe Anlage 1. Für die Anwendung der Checkliste sprechen auch die nachfolgend aufgeführten **Minimierungstatbestände:**

- Das Plangebiet wird nach Westen und Südwesten mit einer mindestens 9 m breiten privaten Grünfläche eingerahmt, die gemäß den Festsetzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Die Ortsrandeingrünung nach Süden und Südosten entlang des Punzenbergweges kann auf 7 m reduziert werden, weil die gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhaltenden Abstände von 4,00 m nicht gelten. Diese Fläche ist 3.019 m² groß.

- Auf dem höchsten Geländestreifen, der die Neigung des Geländes nach Norden und Süden bestimmt, wird eine private Grünfläche als Streuobstwiese festgesetzt. Diese Fläche ist 1.521 m² groß.

- Im Südosten wird eine extensive Grünfläche festgesetzt, in der auch das Regenrückhaltebecken eingebunden ist. Diese Fläche ist 3.159 m² groß und soll dauerhaft extensiv bewirtschaftet werden.

- Die 6,50 m breite Erschließungsstraße erhält nur eine Asphaltfläche von ca. 5,00 m Breite. Die restlichen Seitenstreifen werden als Schotterrasen, überfahrbar, ausgeführt. Die Verkehrsfläche wird durch private Baumpflanzungen entlang der Straße räumlich gefasst. Es müssen hier standortgerechte, einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste und Lage der Bebauungsplanzeichnung gepflanzt werden.

- Die textlichen Festsetzungen zur Grundfläche, zur Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofräume sowie zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

- Bei Geländeveränderungen sollen keine Mauern verwendet werden. Die Übergänge sollen maximal 1,25 m Unterschiede aufweisen und mit sanften Übergängen gestaltet werden. Entlang der Nachbargrenze ist das natürliche Niveau einzuhalten. Die Zäune sind ohne Sockeln zu versetzen, damit die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere erhalten bleibt.

- Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Weilheim-Schongau, Frau Grosser, Telefon: 0881/681207 abzustimmen.

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl, die deutlich unter 0,3 liegt, festgesetzt (Festgesetzt werden maximale Grundflächen von 150 m² pro Gebäude bei Einzelhausbebauung und 100 m² bei einer Doppelhaushälfte). Bei dem Gelände handelt es sich gemäß Bestandsplan um extensives Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung. Es handelt sich um ein Gebiet von niedriger Eingriffsschwere. Insofern könnte bei Anwendung des Regelverfahrens unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 gerechnet werden. Bei einer Eingriffsfläche von rd. 27.500 m² (Bauplätze + neuer Verkehrsfläche) ergäbe dies eine Ausgleichsfläche von 5.500 m². Dem stehen bereits rd. 7.700 m² Grünflächen und Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes gegenüber.

Im Zuge der abwägenden Betrachtung macht die Gemeinde Schwabsoien von der Möglichkeit Gebrauch, auf die differenzierte Vorgehensweise der Ziffer 3.2 des vorgenannten Leitfadens zu verzichten. Es wird das vereinfachte Verfahren gewählt. Zu den einzelnen Sachgütern wurden vorangestellt einzelne ergänzende Aussagen getroffen. Es wird auf die Checkliste, Anlage 1 der Satzung, verwiesen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55,	nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Hinweis:
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.
Es sind keine besonderen Vorkehrungen des Immissionsschutzes im Plangebiet vorzusehen.
Der noch intakte landwirtschaftliche Betrieb, „Punzenbergweg“ Nr. 8, liegt ca. 150 m in östlicher Richtung entfernt.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
   In der Gemeinde Schwabsoien stehen am östlichen Ortsausgang Wertstoffbehälter.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.
Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Eine Aufständerung ist nicht erlaubt.
Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Straßenplanung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären.
Bei der flächigen Verlegung von Rohren auf dem Grundstück für die Nutzung von Erdwärme kann der Oberboden hierfür abgetragen werden. Nach dem Verlegen ist der ursprüngliche Geländeverlauf wieder herzustellen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über den „Tannenlaichweg" im Norden und über den „Punzenbergweg" im Süden erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage der Gemeinde anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Schwabsoien. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer ist durch einen Anschluss an die Kanalisation mit Ableitung an die zentrale Abwasserbeseitigung gesichert.

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht generell zur Versickerung gebracht werden. Insofern hat die Gemeinde entschieden, für jedes Grundstück einen Regenwasserübergabeschacht einzubauen. Die Möglichkeit der Brauchwassernutzung unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen ist gegeben.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die über das Plangebiet führende 20-kV-Freileitung A 18 der LEW wird abgebaut und verkabelt. Die beiden 20-kV-Kabelleitungen A 18 J und A 18 D 1 sind dargestellt.
Der Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
Die weiteren Einzelheiten wurden bereits in einem Spartengespräch vor Ort abgestimmt. Die Einspeisung über Erdkabel erfolgt über eine neue Trafostation nordöstlich des Bauplatzes Nr. 1 in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes. Hier wird eine Kompaktstation mit den Abmessungen von 3,00 m/1,50 m/1,80 m auf ca. 12,00 m² von der LEW errichtet.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

8.5 Bodendenkmalfunde:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Telefon 089-2114-347 oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Es ist eine Sonderung veranlasst.

10. Kartengrundlage

Im Plangebiet waren die Grenzen noch nicht auf den neuesten Vermessungsstand gebracht. Das Gebiet wurde im Herbst 2006 neu vermessen. Das Ergebnis wurde nach der Verlegung der Zuständigkeit des Vermessungsamtes Landsberg zum Landkreis Weilheim-Schongau vorgelegt und in die Planung als digitale Kartengrundlage übernommen.
Die tachymetrische Höhenaufnahme wurde eingefügt.

II Umweltbericht

Vorbemerkungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse, siehe auch Bestandsplan, werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Punzenberg". Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet (WA) Das Plangebiet liegt am westlichen Rande der Ortslage Schwabsoien, unmittelbar im Anschluss an die bestehende Ortslage.

Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ), kleiner 0,3. Es ist eine max. zweigeschossige Bebauung zugelassen, mit der Maßgabe, dass das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, sog. I+D Bebauung.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über den „Tannenlaichweg" und den „Punzenbergweg".
Flächenbedarf	Der Umfang des Plangebietes beträgt 3,19 ha. Das eigentliche Wohngebiet ist dabei nur ca. 2,3 ha groß. Die restliche Fläche beinhaltet die vorhandenen Wege, die innere Erschließung und in der Südostecke eine Grünfläche, in der ein Regenrückhaltebecken eingebunden ist. Für das Baugebiet werden Bauplätze entstehen für Einfamilienhäuser. Die Bauplätze für Einzelhäuser sollten mindestens 510 m², für Doppelhaushälften mindestens 255 m² groß sein. Damit wird auch ein Betrag zu einem flächensparenden Bauen erreicht.

. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	**Funktion des Bodens** sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen. *Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen Wohnhäuser errichtet werden. Durch die niedrig gehaltene maximale Grundfläche (GR), die Einzel- und Doppelhausbebauung und den geringen Verkehrsflächenanteil wird die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Das Plangebiet wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.*
Immissionsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe). *Es sind keine besondere Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich. Auf die Belange der Landlwirtschaft soll Rücksicht genommen werden.*
Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. *Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gewässer, Quellen oder sonstige beachtenswerte wasserwirtschaftliche Erscheinungen. Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse kaum möglich. Insofern wird die Gemeinde für jedes Grundstück ein Regenwasserübergabeschacht einbauen mit Überlauf in den Regenwasserkanal. Das dann abzuführende Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt.* *Das bei starken Regenereignissen von außerhalb des Plangebietes ankommende Oberflächenwasser wird abgefangen und über das Plangebiet ebenfalls dem vorgenannten Regenrückhaltebecken zugeführt.*
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidba-

	ren Eingriffen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Im Plangebiet wurde ausschließlich intensives Grünland vorgefunden. Die beiden Biotope ca. 70 m westlich des Plangebietes Nr. 8130/0137.01 „Beweidetes Großseggenried südwestlich Schwabsoien“ und das ca. 80 m südöstlich befindliche Biotop mit der Nr. 8130/0162.01 „Seelache bei Schwabsoien“ liegen weit genug vom Wohngebiet entfernt. Sonstige schützenswerte Merkmale sind nicht festzustellen, auch nicht solche nach dem ABSP. Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Leitfaden im sog. vereinfachten Verfahren – Checkliste.*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Intensiv genutztes Grünland, bzw. Bestandsbereich mit dörflicher Prägung. Entwicklung aus dem FNP.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine besonderen Arten vorhanden. Die Jungviehweide ist eingezäunt. Teilweise Trittschäden.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz
Boden	Laut Altlastenkataster befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.	Geringe Bedeutung
Wasser	Kein Wasserschutz - oder Überschwemmungsgebiet,	Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasserrück-haltung und Grundwasser-neubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
Luft und Klima	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – Grünland	Geringe bis mäßige Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
Landschaft	Ortsrandlage, gute Einsicht auf die Süd- und Südwestflanke. Es sind wirkungsvolle Eingrünungsmaßnahmen und teilweise eine Höhenbeschränkung der Bebauung vorgesehen.	Höhere Bedeutung. Es werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter betroffen	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Zunächst kann nur eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse erfolgen; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes. Eine genauere Abschätzung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung kann dies mit geringer Bedeutung eingeschätzt werden.
Boden		x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei geringer Dichte und aufgelockerter Bebauung geringer Einfluss.
Wasser		x	Durch Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen wird dies allerdings weitgehend ausgeglichen.
Luft		x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
Klima		x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung		x	Höhere Bedeutung. Wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und Höhenbegrenzung der Bebauung ausgeglichen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter		x	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen		x	Geringe Bedeutung

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:
Das Plangebiet ist im bestehenden gültigen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der parallel entwickelten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet geändert in Wohnbaufläche; die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits verbindlich.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:
Es handelt sich um intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche – Grünlandnutzung, siehe Ziffer 6 der Begründung und Bestandsplan.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
Innerhalb des Plangebietes werden eine Reihe von Minimierungsmaßnahmen ergriffen, siehe Ziffer 6 der Begründung. Die Ortsrandeingrünung, die innerörtliche von Bebauung freizuhaltende Grünfläche und die extensive Grünfläche in der Südostecke des Plangebietes erreichen eine Größe von insgesamt ca. 7.500 m². Dies entspricht der Eingriffsfläche bei einem Kompensationsfaktor, sofern das Regelverfahren angewendet würde.
Es wurde jedoch in Abwägung aller Belange von der Gemeinde die Checkliste in Verbindung mit dem integrierten Grünordnungsplan angewendet.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als Intensiv-Grünland.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es ist ein besonderes Anliegen, leerstehende Bausubstanz und innerörtliche Freiflächen zu aktivieren. Dies ist jedoch in einer nennenswerten Größenordnung kurzfristig nicht verfügbar. Die Gemeinde ist gleichwohl dabei, mit der Kreisplanungsstelle des Landkreises Weilheim-Schongau einen Ortskernbebauungsplan aufzustellen. Hierbei können mögliche Reserven im innerörtlichen Bereich erkannt und quantifiziert werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann die Gemeinde über solche Flächen nicht verfügen.

Dies gilt auch für die im bestehenden Flächennutzungsplan bereits dargestellten neuen Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an den Ortskern in östlicher Richtung. Die Gemeinde konnte hier trotz intensiver Bemühungen keine Flächen erwerben. Insofern musste die Gemeinde für den dringenden Bedarf die Siedlungsfläche am westlichen Rande zurück greifen. Hier kann das bestehende Siedlungsgebiet harmonisch abgerundet werden. Durch die gegebenen Grundstücksverhältnisse kann die Gemeinde über einen größeren Anteil der Fläche verfügen und damit wohnungspolitischen Einfluss nehmen.
Eine andere Alternative hat sich nicht ergeben.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – Regionalplan Oberland (17) – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafsplan der Gemeinde Schwabsoien. – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Weilheim-Schongau – Biotopkartierung – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft" ergänzte Fassung 2003

Gebietsbezogene Grundlagen	– Integrierter Grünordnungsplan
Verwendete Verfahren	– Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Argumente und Hinweise haben in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen können.

Im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens sind Stellungnahmen eingegangen, die wichtige Hinweise und Empfehlungen erbracht haben. Wesentliche umweltbezogene Daten wurden nicht bekannt gegeben. Die sonstigen Informationen sind in den Entwurf eingearbeitet worden. Es handelte sich insbesondere um Hinweise um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und hierbei um die Gestaltung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach dem bayerischen Leitfaden, um die Lage des Plangebietes und um redaktionelle Hinweise zur Satzung hinsichtlich der städtebaulichen Festsetzungen. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang vom Abwägungsgebot Gebrauch gemacht und die Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen der Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes getroffen und damit auf eine externe Ausgleichsfläche verzichtet. Die Stellungnahmen mit der abwägenden Betrachtung sind in Anlage 4 im Zusammenhang dargestellt.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen. Dabei dienen der Gemeinde die im frühzeitigen Verfahren (Scoping) von den Behörden bereits mitgeteilten Informationen, aber auch die nach Abschluss des Verfahrens nach § 4 Abs. 3 BauGB unterrichteten möglichen Auswirkungen.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, wobei jene nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die in der Regel mit großem Flächenverbrauch und erhöhtem Verkehr verbunden sind, wie die Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen wurden. Die Verkehrsanbindung erfolgt über den „Tannenlaichweg“ und den „Punzenbergweg“. Insofern verteilt sich der Ziel- und Quellverkehr und wird voraussichtlich zu keiner erheblichen Belastung innerhalb des Bestandes führen.

Die Landwirtschaft wird die umliegenden Flächen weiterhin bewirtschaften. Hierbei können gelegentlich beim Viehtrieb, dem landwirtschaftlichen Verkehr oder auch bei der Bewirtschaftung der Flächen Belästigungen (Gülleausbringung) auftreten. Dies ist hinzunehmen. Es wird auf den entsprechenden Hinweis nach dem Satzungstext verwiesen.

Soweit es zu besonderen und erheblichen Umweltbelastungen kommen sollte, behält sich die Gemeinde eine Überprüfung vor.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Schwabsoien hat am 20.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Punzenberg“ beschlossen und mit der Ausarbeitung das Büro für kommunale Entwicklung – abtplan -, Marktoberdorf, beauftragt. Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Es soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Die Gemeinde verfügt über die wesentlichen Flächen. Damit können in Verbindung mit der durchzuführenden Erschließung baureife Parzellen gebildet und vergeben werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im westlichen Anschluss an die Ortslage Schwabsoien zwischen dem „Tannenlaichweg“ und dem „Punzenbergweg“. Die südwestliche Ecke des Plangebietes wird durch die prächtige große und über 100 Jahre alte Linde mit Marterl markiert. Hier wird noch eine öffentliche Grünfläche gebildet. Das Gelände steigt insgesamt zum Punzenberg an. Es liegt auf Höhe 760 m üNN. Es können ca. 29 Bauplätze entstehen.

Durch das Baugebiet sind keine wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 16.04.2007

Gerhard Abt,
Architekt

Gemeinde Schwabsoien, 17.04.2007

Konrad Sepp,
1. Bürgermeister

Siehe auch folgende Anlagen

Anlage 1 – Checkliste
Anlage 2 – Liste der Bauplatzgrößen mit Angaben der Höhe in Meter über NN bezogen auf EG Rohfußboden,
Anlage 3 – Quer- und Längsschnitten