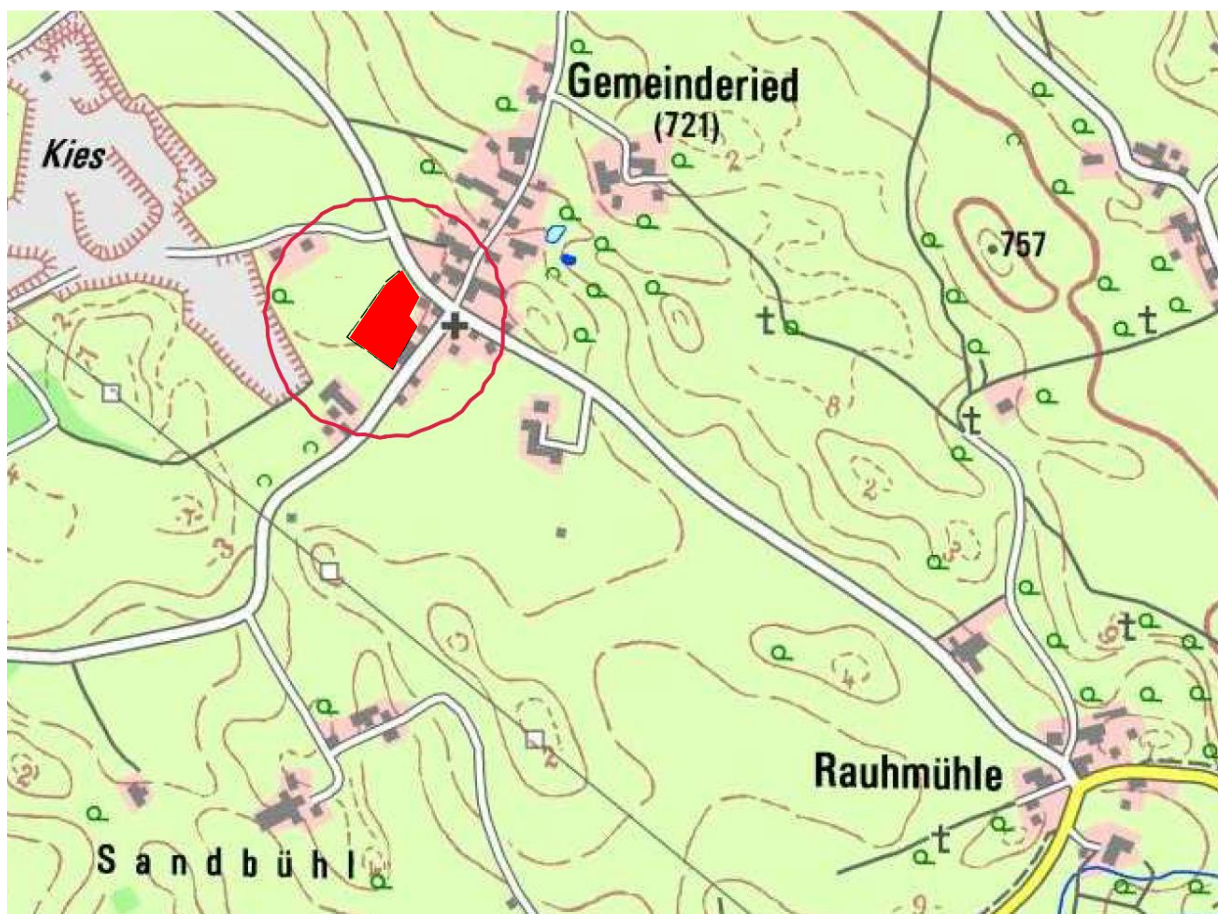


Markt Dietmannsried

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gemeinderied West"



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gemeinderied West"

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried

Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: 07463 5820-0
Telefax: 07463 5820-30

E-Mail: info@dietmannsried.de
Web: www.dietmannsried.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin
Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung
Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Memmingen, den 21.12.2021

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenze	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünflächen, Grünordnung	10
2.6	Sonstige Festsetzungen	12
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	13
3.1	Dachgestaltung	13
3.2	Weitere örtliche Festsetzungen	16
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	18
4.1	Planzeichen	18
4.2	Pflanzempfehlung	18
4.3	Sonstige Hinweise	20
B	Begründung	27
1	Planungsanlass und Systematik	27
2	Übergeordnete Vorgaben	29
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2013)	29
2.2	Regionalplan Allgäu (16)	31
2.3	Flächennutzungsplan	33
3	Plangebiet	34
3.1	Lage, Größe, Beschaffenheit	34
3.2	Erschließung	35
3.3	Sonstiges	36
4	Festsetzungskonzept	39
4.1	Städtebauliches Konzept	39
4.1	Art der Baulichen Nutzung	39
4.2	Maß der Baulichen Nutzung	40
4.3	Bauweise und Baugrenzen	41
4.4	Verkehrsflächen	43

4.5	Grünordnung	44
4.6	Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen	46
5	Örtliche Bauvorschriften	47
5.1	Dachgestaltung	47
5.2	Weitere Örtliche Bauvorschriften	49
6	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	50
7	Naturschutzfachliche Belange	52
8	Artenschutzrechtliche Belange	52
9	Flächenbilanzierung	56

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht über das Plangebiet mit Geltungsbereich (o.M.)	27
Abbildung 2:	Ausschnitt rechtskräftiger BP "Kiesabbau Dietmannsried-Nord" (o.M.)	28
Abbildung 3:	Auszug aus der REP-Karte 3 „Natur und Landschaft“, rot: Plangebiet, Striche grün: regionaler Grünzug, Kreuze grün: landschaftliches Vorbehaltsgebiet, unmaßstäblich	31
Abbildung 4:	Auszug aus der REP-Karte 4 „Siedlung und Versorgung“, rot: Plangebiet, violett: Bebauungsplan mit Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung der Folgefunktion, unmaßstäblich	31
Abbildung 5:	Gegenüberstellung von Bestand (links) und Planung (rechts) im FNP, unmaßstäblich	
Abbildung 6:	Blick von Westen auf Bestandsbebauung	34
Abbildung 7:	Blick von Norden auf LW-Fläche	34
Abbildung 8:	Lage im Raum	34
Abbildung 9:	Entfernungen möglicher Emissionsquellen	
Abbildung 10:	Blick über den Geltungsbereich in Richtung Südwesten. Die Straße links auf dem Bild ist die Ortsdurchfahrt	53
Abbildung 11:	Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich, unmaßstäblich	54

A SATZUNG

1 Präambel

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Marktgemeinderat von Markt Dietmannsried den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gemeinderied West“ in öffentlicher Sitzung am 21.12.2021 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gemeinderied West“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Teilflächen der Flurgrundstücke Fl. Nrn. 995, 1002, und 996 von Markt Dietmannsried im Ortsteil Gemeinderied und hat eine Größe von ca. 0,65 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gemeinderied West“ besteht aus der Satzung vom 21.12.2021 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 21.12.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 21.12.2021 beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

Präambel

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
- Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) (KrWG), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 112), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146) m.W.v. 16.07.2021

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gemeinderied West“ bestehend aus dem Textteil, der Satzung, den Örtlichen Bauvorschriften und der Zeichnung in der Fassung vom 21.12.2021 dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 21.12.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Dietmannsried, den __.__.____

1. Bürgermeister
Werner Endres

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gemeinderied West“ von Markt Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried, den __.__.____

1. Bürgermeister
Werner Endres

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanZV

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gemeinderied West“ von Markt Dietmannsried (s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % der max. Grundflächenzahl überschritten werden.

Für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigem Belag, kann die max. zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO, um weitere 50% bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

ROK = max.
+0,3m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garagen und Carports darf max. 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten längeren Gebäudeseite, betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei für die jeweilige Bauparzelle wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,30 m, ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

WH =
min. 3,8 m

minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) in m

hier: min. 3,8 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

FH =
max. 8,0 m
(DN > 26°
max. 8,5m)

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

hier: max. 8,0 (DN > 26 ° max. 8,5 m)

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Es ist eine maximale Firsthöhe von 8,0 m zulässig.

Ab einer Dachneigung von 26 ° ist eine maximale Firsthöhe von 8,5 m zulässig.

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

2.3 Bauweise und Baugrenze



Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) zulässig

§ 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Planzeichnung)



Baugrenze

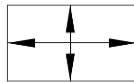
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (bis zu 1,0 m) mit Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

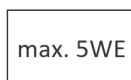
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig (siehe auch Punkt Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen).



Firstrichtung, wahlweise

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.



Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: max. 5 WE

Pro Einzelgebäude sind maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit in Besonderen bestimmt:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 25m³ Brutto-Rauminhalt (außen) und max. 2,20 m Wandhöhe; die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 25 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für die im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

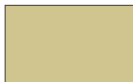
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc.
(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche, wassergebunden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Müllsammelstelle; Ausführung in wassergebundener Decke etc.
(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen, Grünordnung

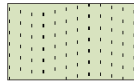


Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünflächen sind als extensive Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke oder als Blühweise anzulegen.

Auf der Grünfläche sind hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste (gem. Kap. 3.2) zu pflanzen. Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Versickerung ist zulässig.

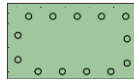


Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen.

Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, Ortsrandeingrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

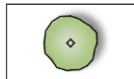
Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am nordwestlichen Ortsrand mit einer Mindestbreite von 5,00 m.

Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühweiden anzulegen. Pro Grundstück ist in diesem Streifen mindestens ein heimischer Streuobstbaum zu pflanzen (ergänzend zum Pflanzgebot).

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist hier unzulässig.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen und Einfriedungen sind nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort, Lage variabel)

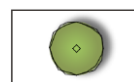
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste (gem. Kap. 3.2) zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum entlang der Straße zu situieren.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind in ihrer Lage variabel, Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzliste“ (gem. Ziff. 4.3) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)



Obstbaumpflanzung in Privatgrundstücken, Lage variabel

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Kap. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl der „Pflanzliste“ zu verwenden.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum gemäß „Pflanzliste“ (Kap. 4.2) an der westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

Privatgärten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Privatgärten sind extensiv und naturnah anzulegen.

Die Anlage von zusammenhängenden Schotter- und Steingärten über 2 m² ist unzulässig.

Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste in Kap. 4.3 zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

2.6 Sonstige Festsetzungen



Überlagerungsbereich einfacher BP „Kiesabbau Dietmannsried-Nord“

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans einfachen „Kiesabbau Dietmannsried-Nord“ (Rechtskraft 04.1999) werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Gemeinderied West“ ersetzt.



Abfallsammelstelle

Öffentliche Fläche für Ver- und Entsorgung, in wassergebundener Ausführung; genaue Abmaßung variabel.

(s. Planzeichnung)

Bodenversiegelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Baugebiet sind für Stellplätze und Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster) zu-lässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sickerfähig herzu-stellen

Niederschlagswasser	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p> <p>Gesammeltes (unverschmutztes) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten. Sofern dies nicht möglich ist, kann über Sickerschächte/Rigolen versickert werden. Hierzu sind Anlagen (mit bautechnischer Zulassung) zur Vorreinigung des Niederschlagswassers erforderlich. Niederschlagswasser kann zudem entlang der geplanten Erschließungsstraße über Sickerrigolen versickert werden.</p> <p>Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.</p>
Grundwasserschutz	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB</p> <p>Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.</p>
Unterirdische Bauweise von Niederspannung sleitungen	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB</p> <p>Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.</p>

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachgestaltung



Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach (SD)

Für den Hauptkörper sind nur Satteldächer zulässig.

Im Weiteren wird hier auf die Festsetzungen zur „Dachgestaltung“ hingewiesen.

Die Hauptgebäude sind mit annähernd gleichseitigen Satteldächern, mit Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Dachneigung oder Flachdach

DN=
20-40°

Zulässige Dachneigung des Hauptdaches

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mindest- und Höchstneigung in Grad

hier: 20-40°

Die festgesetzte Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Dachneigung Garagen/ Carports/Neben- anlagen

Die Dächer von freistehenden Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude (+/- 5 Grad) abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Dachüberstände

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit mind. 0,50 m bis max. 0,80 m, bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen mit mind. 0,20 m bis max. 0,80 m auszuführen. Bei Anbauten mit Flachdächern sind Aufkantungen mit Attika zulässig.

Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind unzulässig.

Dacheindeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich matten, roten, ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Flachdächer auf Anbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

**Wiederkehre
und Zwerchgiebel**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/3 der Dachlänge (Außenkante der Dachlänge mit Dachüberstand)
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 1,50 m.

**Dachaufbauten /
Dachgauben**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Dachaufbauten / Dachgauben sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachneigung > 26°
- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als durchgängige Schleppgaube bis max. 5,0 m
- Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,50 m.
- Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.

Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederkehre, bzw. Zwerchgiebel befinden. Pro Dach sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.2 Weitere örtliche Festsetzungen

Solarthermie und Photovoltaikanlagen	<p>§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig.</p> <p>Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Für Indach-Systeme kann der Mindestabstand zu den Dachrändern unterschritten werden.</p> <p>Der Mindestabstand zur Gebäudekante der Giebelseiten sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches muss mindestens 0,5 m, an der straßenzugewandten Giebelseite mindestens 2,0 m, betragen.</p> <p>Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.</p>
Fassadengestaltung	<p>Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Erwünscht sind Putzfassaden in hellen Tönen, Holzverschalungen und Fassadenbegrünungen, insbesondere auf den der freien Landschaft hin ausgerichteten Gebäudeseiten.</p>
Anzahl der Stellplätze	<p>§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO</p> <p>Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>Bei mehr als 2 zusammenhängenden Garagen, sind diese in Holzbauweise zu erstellen oder zu begrünen.</p> <p>Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p>
Einstellplätze	<p>Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00m einzuhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.</p> <p>Bei Carports (offenen Garagen) ist eine Aufstellfläche von mindestens 2,00 m einzuhalten.</p>

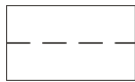
Einfriedungen	<p>§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen dürfen 0,90 m nicht überschritten werden.</p> <p>Einfriedungen sind im Bereich der öffentlichen Erschließung mit 0,50 m Abstand von dieser zu errichten. Der Bereich von 0,50 m zwischen der Erschließungsstraße und der Einfriedung ist mit einer Vegetationsdecke anzulegen.</p> <p>Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune) oder heimische Schnitthecken (z.B. Hainbuche zulässig. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind nicht zulässig.</p> <p>Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.</p>
Gelände-modellierungen	<p>§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß (bis zur Rohfußbodenoberkante) zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.</p> <p>Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.</p>
Abgrabungen und Aufschüttungen	<p>gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO</p> <p>Aufschüttungen sind bis zur festgesetzten ROK zulässig. Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke an das natürliche Gelände anzugleichen.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage, begrenzt auf eine maximale Größe von 1,0 m², zulässig.</p> <p>Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.</p>

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

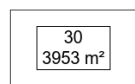
4.1 Planzeichen



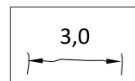
**Geltungsbereich best. Bebauungsplan
„Kiesabbau Dietmannsried-Nord“**



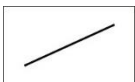
Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße



Vermessung



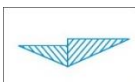
Flurgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurnummern, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Sichtdreieck



Wasserleitung, Bestand

4.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Privatgärten sind standortgerecht und extensiv zu gestalten.

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzliste (einheimische Gehölze) zu verwenden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigrifflicher Rotdorn	Crataegus laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blumen Esche	Fraxinus ornus
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden
Vogelkirsche	Prunus avium
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die Pflanzliste legt ausgewählte, heimische Gehölze (Laubbäume) und Sträucher für die Ansprüche der Höhenlage des Gebiets dar. Zudem werden blühende, kleinkronige Laubbäume auf Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) gewählt. Der Fokus liegt auf Arten, welche für kühle und frische sowie für warme und trockene Standorte geeignet sind.

Obstbaumhochstämme

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch

Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

Die Auswahl der Gehölze und Sträucher erfolgt anhand der Ergebnisse des „LEADER Projektes“ des Projektträgers Westallgäu - Bayerischer Bodensee Fördergesellschaft mbH (wbf), für den Landkreis Oberallgäu.

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Doppelter Prinzenapfel
Grahams Jubiläumsapfel, Horneburger Pfannkuchenapfel, Jakob Fischer
Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Maunzenapfel, Pfaffenhofer
Schmelzling, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop
Schöner aus Herrnhut, Schöner aus Wiltshire

Birnen:

Alexander Lucas, Doppelte Philippsbirne, Köstliche aus Charneu, Länglerbirne, Prinzessin Marianne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche, Sunburst

Steinobst stellt kein Wirt des Feuerbrandregers dar, demnach ist die Anpflanzung von u.a. Kirschbaumhochstämmen grundsätzlich zulässig.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

4.3 Sonstige Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Auf die potenzielle Gefahr lokal auftretender Starkniederschläge und damit verbundener Überflutungen mit erheblichen Sachschäden als Folge des Klimawandels wird hingewiesen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefen liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Es wird auf das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten — Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ und das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

Wildabfließendes Hangwasser

Wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind

geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007 – AIIIMBI Nr. 15/2008) zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Dem Bauherrn wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten angeraten, im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG).

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

	<p>Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.</p>
Baugrund	<p>Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.</p>
Bodenbeschaffenheit, Altlasten	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.</p> <p>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).</p> <p>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.</p>
Umgang mit archäologischen Funden	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes und der Unteren Denkmalbehörde entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum</p>

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler bzw. ihres unmittelbaren Umfeldes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Die Entscheidungsgremien sind mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Energieeffiziente Bauweise

Es wird empfohlen, bei der Planung der Häuser auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu

berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

**Insektenschutz/
Beleuchtung**

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

Im Bereich der Park/Stellflächen und Außenanlagen wird die Verwendung insektenfreundliche Lichtquellen empfohlen: Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, kein Lichtabstrahlung oberhalb vom 85° zur Senkrechten, staubdicht einkoffert.

Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendigste Minimum zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren.

Hausanschlüsse

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind (s. DIN 1986).

Landwirtschaftliche Emissionen

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

**Emissionen /
Immissionen**

Von den im Norden und Osten des Baugebiets verlaufende Ortstraße sind Lärmemissionen zu erwarten, welche die Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) überschreiten können.

Es wird daher empfohlen schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann der erforderliche Schallschutz auch durch Verzicht auf zu öffnende Fenster an der lärmzugewandten Nord-Gebäudeseite, durch Schallschutzfenster oder Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für Allgemeine Wohngebiete nachfolgende Orientierungswerte:

- Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40/45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Für die Immissionsituation maßgebend sind die Gemeindeverbindungsstraße, gewerbliche Nutzungen, landwirtschaftliche Betriebe und das westlich und nordwestlich von Gemeinderied liegende Kiesabbaugebiet.

Standorte für Straßenbeleuchtung

Im Rahmen der Erschließung sind ggf. Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in den privaten Grundstücken erforderlich.

Die Gemeinde Dietmannsried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Dietmannsried erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Dietmannsried und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Markt Dietmannsried beabsichtigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gemeinderied West“. Das Projektgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Gemeinderied, umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Fl.Nr. Fl. Nrn. 995, 996, 1002, mit einer Fläche von ca. 0,65 ha. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans möchte Markt Dietmannsried der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden.

Der Ortsteil Gemeinderied des Marktes Dietmannsried liegt im Landkreis Oberallgäu, circa drei Kilometer nordöstlich des Ortzentrums von Dietmannsried. Dietmannsried ist mit einem eigenen Autobahn-Anschluss an die A7 unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Gemeinderied weist eine dörfliche Prägung auf. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung ist dabei vereinzelt landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,65 ha und schließt südlich an bestehende Wohngebäude an.

Mit der Planung westlich der bestehenden Wohnbauflächen sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von rund ca. 9 Baugrundstücken für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Maßgebliches Ziel ist die Bereitstellung von Bauflächen für die heimische Bevölkerung. Der Wegzug junger Bürger und Familien aus Gemeinderied und den umliegenden Weilern und Einzelgehöften soll vermieden werden, die funktionierende und gewachsene Dorfgemeinschaft von Gemeinderied soll durch die Vergrößerung gestärkt und verjüngt werden.

Der Bebauungsplan „Gemeinderied West“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird demnach abgesehen. Um naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

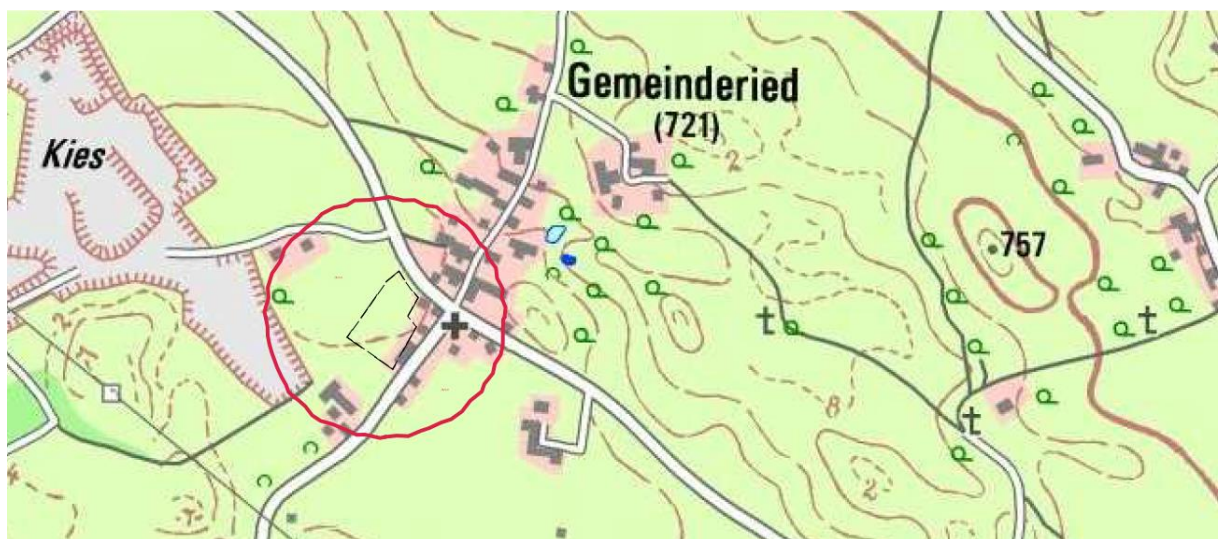


Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet mit Geltungsbereich (o.M.)

Planungsanlass und Systematik

Das Gelände ist eben. Die Anschlüsse an die bereits vorhandene Bebauung und die vorhandene Erschließung ist als unproblematisch zu erachten. Das Plangebiet ist östlich und südlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen erheblichen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftliche bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

Der gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Flächen des einfachen „Kiesabbau Dietmannsried-Nord“ (vgl. Abb. 2), welcher von der Gemeinde 1999 zur abgestimmten Steuerung des Kiesabbaus erstellt wurde. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan; im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ist hier eine landwirtschaftliche Fläche im Bestand dargestellt. Die Festsetzungen des einfachen BP „Kiesabbau Dietmannsried-Nord“ aus dem Jahr 1999 werden – vollständig durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt.

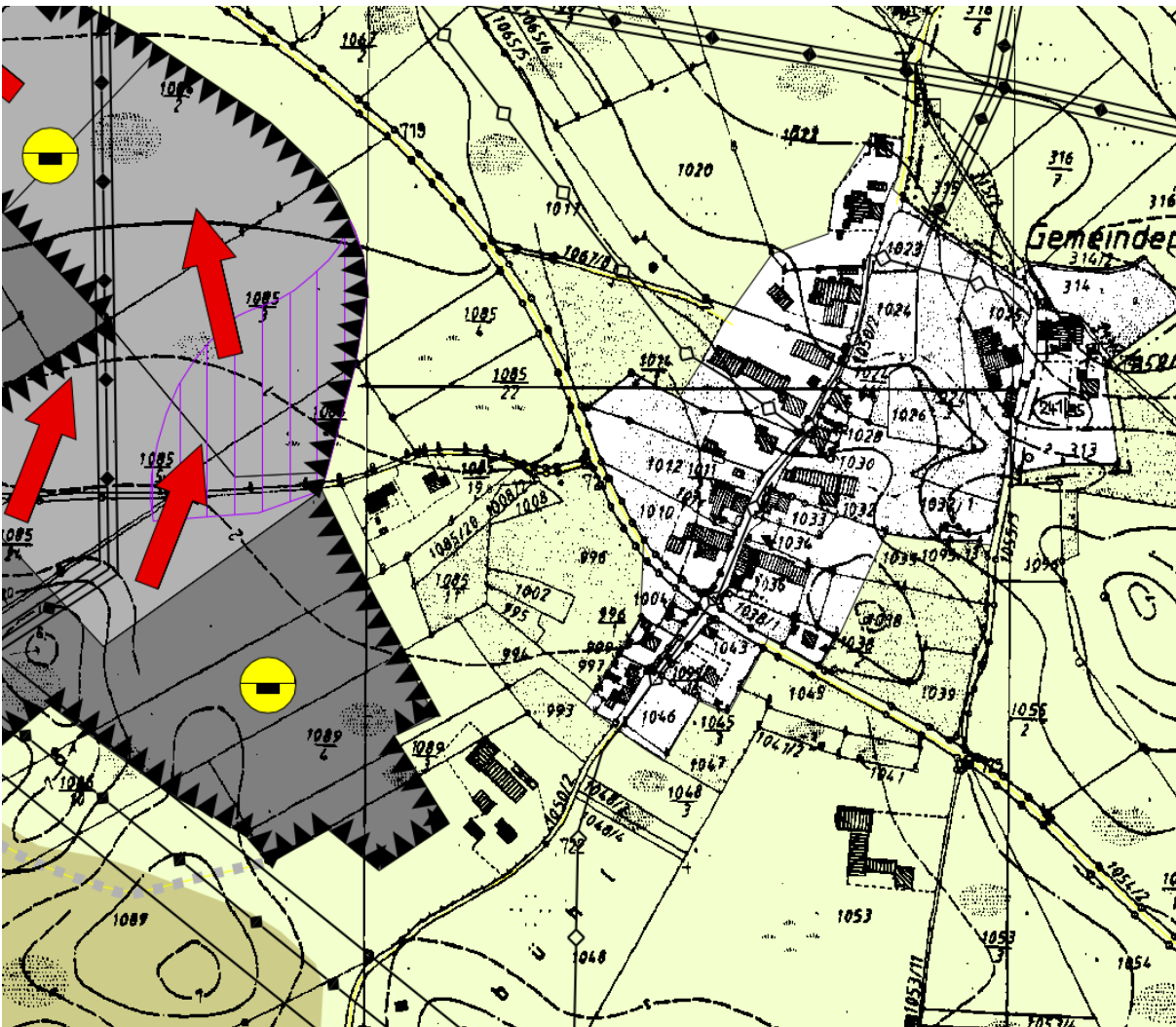


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger BP "Kiesabbau Dietmannsried-Nord" (o.M.)

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Markt-gemeinde Dietmannsried landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzen-tren Kempten und Memmingen. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September 2013 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

G 1.3.1 Klimaschutz:

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]“.

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumli-chen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkei-ten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter ent-wickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorran-gig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

Übergeordnete Vorgaben**Fazit**

Die Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes. Sie stellen eine Nachverdichtung/Arrondierung der Siedlungsfläche dar. Eine Alternativen Prüfung erfolgte bereits im Rahmen der im Jahr 2019/20 durchgeführten Potenzialanalyse der Siedlungsentwicklung ausgewählter Standorte im Markt Dietmannsried (LARS consult, 2020). Hier wurden potenziell für Siedlungsentwicklungen geeignete Flächen herausgearbeitet (siehe nachfolgende Grafik) und bereits das Vorgehen, zuerst den Flächennutzungsplan hin zu einem Wohngebiet zu ändern, um dann im Südwesten ein neues Wohngebiet angliedern zu können, empfohlen.



Übergeordnete Vorgaben

2.2 Regionalplan Allgäu (16)

Im Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2008 liegt die Marktgemeinde Dietmannsried als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen (BAB 7). In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet zwei regionale Grünzüge sowie ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Im Norden des Gemeindegebiets weist der Regionalplan Allgäu außerdem eine großflächige und im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzte Kiesabbaufäche aus. Diese umgibt den gesamten OT Gemeinderied (vgl. Abb. 4).

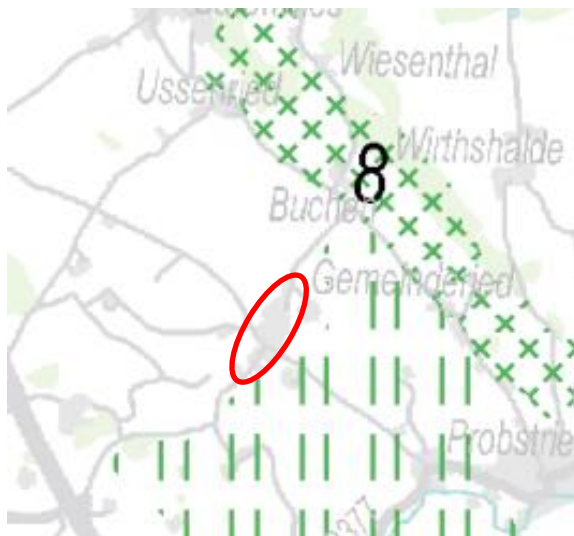


Abbildung 3: Auszug aus der REP-Karte 3 „Natur und Landschaft“, rot: Plangebiet, Striche grün: regionaler Grünzug, Kreuze grün: landschaftliches Vorbehaltsgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 4: Auszug aus der REP-Karte 4 „Siedlung und Versorgung“, rot: Plangebiet, violett: Bebauungsplan mit Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung der Folgefunktion, unmaßstäblich

Für das gegenständliche Vorhaben selbst sowie die Lage des gegenständlichen Änderungsbereichs trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen so weit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (G 2)

Kapitel II - Raumstruktur:

„Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden [...] erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“ (Z 1.2)

„Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.“ (G 2.1)

Übergeordnete Vorgaben

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel V - Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (G 1.1)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]“ (Z 1.2)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G 1.3)

„Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (Z 1.7)

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plangebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen.

Fazit

Der Geltungsbereich liegt im unmittelbaren Siedlungsanschluss. Die Planungsvorhaben entsprechen somit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben.

2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Gegenüberstellung von Bestand (links) und Planung (rechts) im FNP, unmaßstäblich

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried ist der überplante Änderungsbereich als bebauter Außenbereich und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Darüber hinaus lassen sich den Darstellungen auch bestehende prägende Grünstrukturen entnehmen.

Wie aus Abbildung 5 ersichtlich, ist die Darstellung eines dörflichen Mischgebiets im Bereich der Bestandsbebauungen sowie einer Wohnbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im südwestlichen Änderungsbereich geplant (aktuell im Beteiligungsverfahren). Die Wohnbaufläche wird durch die Darstellung einer Fläche zur Eingrünung ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungsdarstellungen vorgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung kann jedoch nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Beschaffenheit

Das Projektgebiet liegt nordöstlich on Markt Dietmannsried am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Gemeinderied. Es umfasst mit einer Fläche von ca. 0,65 ha und beinhaltet Teilflächen der Flurgrundstücke Fl.Nr. Fl. Nrn. 995, 996, 1002.

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich ein Mischgebiet mit Hofstelle und Wohnnutzung. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Nordwestlich und südlich befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland und eine weitere Hofstelle in ca. 50 m Entfernung. Das Plangebiet wird im Norden von der Ortsverbindungsstraße „Einöde“ zu diesen Nutzungen räumlich abgegrenzt



Abbildung 8: Lage im Raum



Abbildung 6: Blick von Westen auf Bestandsbebauung



Abbildung 7: Blick von Norden auf LW-Fläche

Plangebiet

Topographie und Baugrund

Bei Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche sind die im Zuge des neu ausgewiesenen Wohngebiets unvermeidlichen, projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden zu erwähnen. Der Grad der Versiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ = 0,40) soweit als möglich reduziert und gleichzeitig eine möglichst große Ausnutzung der Fläche angestrebt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 720 m ü NN und ist weitestgehend eben.

Überschwemmung/Hochwasser

Hochwassergefahr besteht für den gegenständlichen Geltungsbereich nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Da es sich um Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen handelt, sind hinsichtlich sonstiger geologischer bzw. geomorphologischer Belange keine Risiken/Naturgefahren bekannt.

Oberflächenabfluss

Aufgrund des ebenen Geländes kann eine Gefährdung durch wildabfließendes Hangwasser weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch versiegelte Flächen ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss, insbesondere bei Schneeschmelze und Starkregenereignissen zu rechnen. Dies zu beachten und bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, sowohl nicht unterkellerte Gebäude als auch unterkellerte Gebäude nach den Richtlinien der DIN 4095 in Verbindung mit einer Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 abzudichten und zu entwässern. Sofern keine Baugrundentwässerung zulässig sein sollte, sind die erdberührenden Bauteile nach den Richtlinien der DIN 18195 Teil 6 bzw. nach der „WU-Richtlinie“ (Prinzip „Weiße Wanne“) abzudichten.

Versickerung/Durchlässigkeit

Generell wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine detaillierte Erkundung des Baugrundes empfohlen, welches Aufschluss über die Tragfähigkeit und Wasserführung bzw. -durchlässigkeit der Bodenschichten gibt.

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die nördlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße „Einöde“ an das bestehende Wohngebiet im Osten und Norden angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über einen Anschluss an das bereits vorhandene Wegenetz in Ergänzung mit einer Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche zur direkten Erschließung der einzelnen Baugrundstücke. Die öffentliche Grünfläche am südlichen Ende der Stichstraße mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün sichert den Durchstich bei möglicher, baulicher Entwicklung im Süden. Es bleiben wenig alternative Erschließungsmöglichkeiten.

Plangebiet

Es wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Erschließung möglichst flächensparend und effizient ist. Doppeleröffnungen sollen dabei vermieden werden. Der Straßenverlauf orientiert sich an ortstypische Straßenverläufe von Gemeinderied.

Geplant ist zudem die Verlegung des Ortschildes von Gemeinderied auf Höhe des nördlichen Randes des Plangebiets. Durch diese Maßnahme wird das Konflikt- und Gefahrenpotential im Einmündungsbereich aufgrund der innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 Km/h begrenzt. Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck stellt die Sichtbeziehung der geplanten Ortschildverlagerung mit innerörtlicher Geschwindigkeitsbegrenzung dar.

3.3 Sonstiges

Emissionen/Immissionen

Bestehende Emissionen, welche auf das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ einwirken könnten, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu vorabgestimmt. In einem Schreiben vom 05.07.2021 wurden die zu erwartenden Emissionen ausgehend von der Gemeindeverbindungsstraße sowie einem Landwirtschaftlichen Betrieb vorab überprüft. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden die Orientierungswerte für nachts von 45 dB(A) (Verkehrsimmissionen öffentlicher Verkehrsflächen) und tagsüber von 55 dB(A) angenommen.

Von den gewerblichen Nutzungen im Norden (ca. 60 m Entfernung) und des rekultivierten Kiesabbau- und Wiederauffüllgebietes westlich des Plangebiets (ca. 200 m Entfernung) sind vor dem Hintergrund der Entfernung und Lage (im Norden bzw. im Westen) sowie der aktuellen Nutzungen (und Betriebszeiten (kein Nachtbetrieb) keine Störungen anzunehmen, welche in Konflikt zu den Wohnnutzungen stehen. Insbesondere die angrenzende Kiesabbaufäche ist größtenteils bereits wiederverfüllt.

Gemeindeverbindungsstraße

Die Verkehrsdatenauswertung aus dem Jahr 2019 der Straße liegt bei 389 Kfz/24 h. Das Verkehrsaufkommen ist somit als unterdurchschnittlich gering zu bewerten. Unter der Einberechnung der Prognose bis 2035 bei einem Abstand zur Fahrbahnbegrenzung von 6,0 m, ergeben sich die Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht, was bedeutet, dass die Nachtwerte um 1 dB(A) geringfügig überschritten werden, Aus diesem Grund sind entsprechende Empfehlungen hierzu in der Satzung enthalten sind, um die Wohnqualität hierzu zu gewährleisten. (vgl. Stellungnahme LRA Oberallgäu, 2021)

Plangebiet

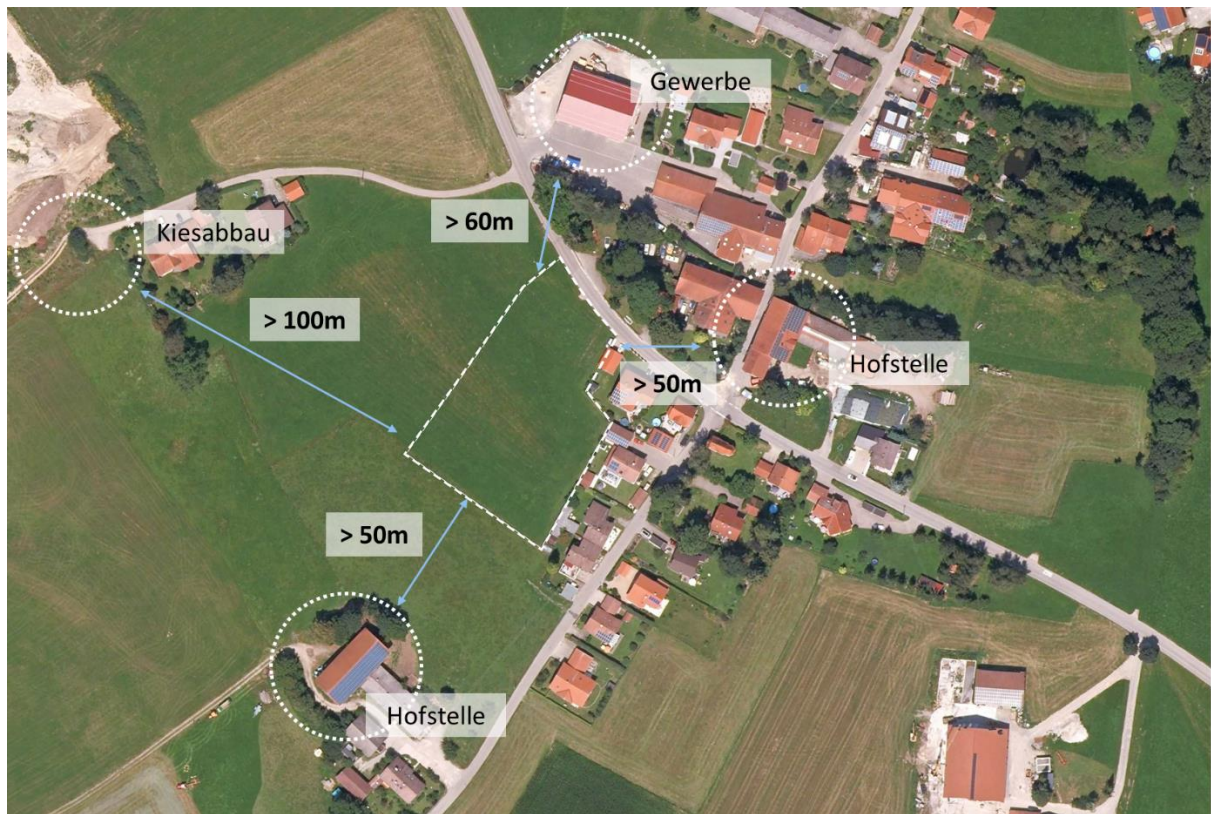


Abbildung 9: Entfernungen möglicher Emissionsquellen

Landwirtschaftlicher Betrieb

Der Landwirtschaftliche Betrieb auf Fl. Nr. 1089 beherbergt aktuell 22 Schafe und 11 Jungvieh in seinem Stall. Die Entlüftung erfolgt über Dampfkatine. Im Osten ist eine eingehauste Heubelüftungsanlage vorhanden.

Hinsichtlich Gerüche wird gemäß Empfehlungspapier „Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ein notwendiger Abstand von rund 80 m angesetzt. Da der Abstand zum Plangebiet ca. 85 m beträgt, ist nicht mit schädlichen Geruchsmissionen zu rechnen.

Die am 29.06.2021 durchgeführte Lärmmessung der Heubelüftungsanlage ergaben am Tag und in der Nacht einen zu erwartenden Beurteilungspegel von max. 43 dB(A), sodass eine Überschreitung des zulässigen Wertes um 3 dB(A) zu erwarten ist. Jedoch kann aufgrund der geringen Häufigkeit des Betriebs von nicht mehr als 13 Nächten im Sommer, der Lage des Plangebiets in einer ländlichen Umgebung und der vorhandenen Wohnnutzungen mit ähnlichem Abstand zur Lärmquelle, von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Heubelüftungsanlage ausgegangen werden.

(vgl. Stellungnahme LRA Oberallgäu, 2021)

Plangebiet

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans e befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Nordöstlich des Plangebiets liegt das Baudenkmal D-7-80-119-7 „Kapelle St. Magnus“ und das Bodendenkmal D-7-8127-0118 „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle St. Magnus in Gemeinderied“. Diese werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Altlastflächen

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur, Landschaftsschutz), Biotope, Naturdenkmäler o.ä.

4 Festsetzungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Zielsetzungen

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt am Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung im Süden und Osten sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Westen. Im Norden wird das Gebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße „Einöde“ begrenzt.

Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist das Plangebiet von dieser Straße aus gut einsehbar, sodass ein besonderes Augenmerk auf eine stimmige Anbindung an die gewachsene Siedlungsfläche Gemeinderied gelegt wird. Die Lage des Geltungsbereichs wird durch den freien Blick auf die Landschaft aufgewertet. Vorrangig sollen geeignete Flächen bereitgestellt werden, um hier eine bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung zu schaffen.

Gemäß der räumlichen und strukturellen Ausgangslage in Gemeinderied soll diese Bebauung einen dörflichen und vielfältigen Charakter durch kleinere und größere Gebäudekubaturen haben. Angestrebt und gewünscht ist die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Die bauliche Gestaltung der einzelnen Gebäude und des Siedlungsgefüges soll der gewachsenen regionaltypischen Bauweise entsprechen und gleichzeitig zeitgemäße Bauweisen zulassen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum
- » ortsverträgliche, verdichtete Bauweisen
- » homogene Ortseingangs- u. Randsituation
- » fließender Übergang Altort - Planung – Landschaft
- » Erschließung mit Erweiterungsmöglichkeit im Südwesten (Stichstraße)
- » Steuerung der Freiflächen- und Stellplatzregelung

4.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ferienwohnungen/Gästezimmer), sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Festsetzungskonzept

Der Geltungsbereich soll der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern für die Wohnraumschaffung dienen. Auf den Baugrundstücken können alle genannten Gebäudearten errichtet werden. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen werden, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (kleinere Grundstücke). Verdichtete Bauweisen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

4.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Geltungsbereich entspricht die maximal festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet die der zulässigen Obergrenze. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu sicherzustellen.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen privaten Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird. Insbesondere soll durch die Festsetzungen der Wasserrückhalt und das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht nachteilig zu beeinträchtigt werden.

Nachdem die Baufenster großzügig gefasst sind, soll u.a. durch das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden, dass der Dichtegrad des Wohnbaugebietes in verträglichem Rahmen gehalten wird und Durchlässigkeiten gewahrt bleiben. Insgesamt sollen durch diese Festsetzung eine zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung verhindert werden.

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Daher wird aufgrund des gleichmäßigen Geländeverlaufes die maximale Rohfußbodenoberkante in Bezug zur Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes dürfen auf den ausgemittelten Höhenwert +0,3 m aufgeschlagen werden. Somit kann neben der städtebaulichen Wirkung auch der Wasserabfluss gewährleistet werden.

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser und evtl. auftretendes Hangwasser der öffentlichen Verkehrsfläche abgeführt wird und nicht auf die Baugrundstücke fließen kann. Dies ist nach technischem Stand möglich.

Festsetzungskonzept

Wandhöhe

Bei der Festsetzung der Wandhöhe handelt es sich um die min. zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemaßt sind, dass eine bis zu zweigeschossiger Bebauung möglich ist.

Die Wandhöhe aller Hauptgebäude im Wohngebiet wird durch die Wandhöhe (WH) mit mind. 3,80 m festgesetzt. Das Mindestmaß der Wandhöhe von 3,80 m gewährleistet, dass die Gebäudetypen möglichst einheitlich sind (1,5- bis 2-geschossig). Die Wandhöhe wird durch die Festsetzungen zu Dachneigung und Firsthöhe gesteuert und dadurch beschränkt. Geländesprünge zwischen benachbarten Gebäuden werden somit bestmöglich begrenzt. Ferner wird gewährleistet, dass der Wohnraum in die Höhe statt in die Fläche gebaut wird und die Versiegelung somit minimiert wird.

Firsthöhe

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (20-40°) wurden die zulässigen Firsthöhen der Gebäude auf 8,0 m (ab ROK) beschränkt. Bei Dachneigung über 26° ist eine max. Firsthöhe von 8,5 m zulässig, um einen Anreiz für eine zweigeschossige Bebauung zu bilden und gleichzeitig steilere Dächer zu erzielen, welche auch als Wohnraum nutzbar sind.

Die Bebauung fügt sich damit angepasst in die umgebende Bebauung ein und lässt zugleich eine zeitgemäße zweigeschossige und effiziente Bauweise zu. Die Firsthöhen werden durchgängig für den gesamten Geltungsbereich als Maximalmaß festgesetzt, um ein möglichst abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken. Sie sind an der Bestandsbebauung orientiert (im Norden und Osten) und runden das städtebauliche Gefüge an dieser Stelle angepasst ab.

Durch die gewählte Festsetzung soll die Realisierung zeitgemäßer (maximal) zweigeschossiger Gebäude ermöglicht werden und zugleich soll durch die Begrenzung der Höhe der Baukörper das dörfliche Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Beeinträchtigungen der vorhandenen Bestandsbebauungen (Blickbezüge, Verschattungen) werden durch diese Höhenfestsetzung nicht erwartet bzw. so gering wie möglich gehalten.

4.3 Bauweise und Baugrenzen**Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen (inkl. Garagen) gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Festsetzungskonzept

Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäßer und konfliktfreier Abstandsregelung gewährleistet.

Baugrenzen/Baufenster

Zur Steuerung der Gebäudesituierung werden mittels Baugrenzen Baufenster festgelegt. Hier wurden bewusst zusammenhängende große Baufenster festgelegt, um größere Gebäudekubaturen und ein gefälliges Gesamtkonzept Hauptgebäude-Garage-Garten zu ermöglichen. Der Bedarf einer engmaschigen Steuerung wird nicht gesehen, vielmehr soll die lockere und unregelmäßige Siedlungsstruktur des Altortes von Gemeinderied auch in den neu überplanten Bereichen gewährleistet werden.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 3 m bzw. 5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum.

Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise, im geringen Ausmaß, gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO oberirdisch vor die Baugrenze treten. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass z.B. im Bereich der Ortränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

Firstrichtungen

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies erscheint an dieser Stelle im Ort, wo keine übergeordneten Blickbeziehungen bestehen und an dieser Stelle im Gemeindegebiet mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld für vertretbar erachtet. Somit ist an allen Standorten auch eine wirtschaftlichere Nutzung von Sonnenenergie möglich.

Wohneinheiten

Das Baugebiet dient der Bedarfsdeckung und soll durch Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser ein vielfältiges Angebot an Wohnformen und -größen und eine verträgliche und notwendige Wohndichte ermöglichen. Um zu gewährleisten, dass die Bebauung städtebaulich im verträglichen Rahmen für die dörfliche Struktur von Gemeinderied bleibt, wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Pro Einzelgebäude sind maximal fünf Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Die Schutzwecke des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand - werden durch die Regelungen gewahrt.

4.4 Verkehrsflächen

Verkehrliche Zielsetzungen

Das Erschließungskonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- » Anbindung an den Altort von Gemeinderied
- » Geringer Erschließungsaufwand
- » Potentielle Verkehrskonflikte mit dem bestehenden Verkehr vermeiden

Das geplante Wohngebiet soll möglichst geringem Erschließungsaufwand an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Der Straßenverlauf berücksichtigt ortstypische Straßengestaltung, die Anpassung an das natürliche Gelände, den Umgang mit Oberflächenwasserabfluss und die Berücksichtigung der Erschließung und Höhenlage der Gebäude.

Der Ausbau der Straßen soll auf das notwendige Minimum reduziert werden, um den Versiegelungsanteil so gering wie möglich zu halten.

Öffentliche Verkehrsfläche

Das geplante Wohngebiet ist über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße im Norden an das öffentliche Straßennetz angebunden. Sehr wichtig ist dabei die Anbindung an den Altort von Gemeinderied, um die Verflechtungen zwischen Dorf und Neubaugebiet zu optimieren. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der Straßenraum ist in einer Ausbaubreite von 6,0 m vorgesehen.

Die geplante Straße soll vorwiegend an das natürliche Gelände angepasst werden und orientiert sich an den leicht geschwungenen Verläufen bestehender Straßen von Gemeinderied.

Eine unnötige Versiegelung soll vermieden werden. Die innere Erschließungsstraße verläuft leicht geschwungen parallel zu der östlich verlaufenden Ortstraße (Fl. Nr. 1050/2) bis zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsgrünfläche im Süden. Diese dient als Durchstich zur Erweiterung der Erschließungsstraße zu einer möglichen südlichen Entwicklungsfläche. Die Stichstraße wird I-förmig, linear und dadurch auf kürzestem Wege zu den Baugrundstücken, geplant. Dadurch wird den Grundstücksflächen so wenig wie möglich Fläche genommen. Der beinahe rechtwinklige Verlauf ermöglicht die Erschließung möglichst vieler Grundstücke mit kleinstmöglicher Versiegelung und bildet klare und lineare Grundstücksgrenzen.

Öffentliche Verkehrsfläche, wassergebunden

Die am nördlichen Rand des Plangebiets, im Bereich der Einmündung festgesetzte, private Verkehrsfläche, erfüllt eine funktionale Funktion. Diese Fläche dient vorrangig als kleinflächige, befestigte Abstellfläche für die Abfallsammelstelle im Plangebiet. Diese ist in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, sodass eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet wird.

Festsetzungskonzept

Die Fläche ist durch den Einsatz von wassergebundener Decke oder Rasengitterpflaster befahrbar, ist als Abstellfläche für Mülltonnen geeignet und kann Stressfaktoren (Streusalz, Verschmutzung) standhalten.

4.5 Grünordnung

Grünordnerische Ziele

- » Standorttypische Streuobstreihe zur Eingrünung des Plangebiets
- » Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- » Naturnahe Gartengestaltung und Einfriedungen
- » Reduzierung der Flächenversiegelung

Neben den städtebaulichen Zielen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (u.a. Einfriedungen, Nebenanlagen) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass die Baukörper in einen harmonischen Zusammenhang mit dem Freiraum gebracht werden. Zudem soll das Wohngebiet ein für die Gemeinderied typisches Erscheinungsbild aufweisen.

Darüber hinaus soll mittels dieser Festsetzungen und Empfehlungen eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) erzielt werden (v.a. durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung etc.). Es sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Ziel der Grünordnung ist für ein möglichst ökologisch hochwertige Durch- und Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, welche die Aufenthaltsqualität einerseits aufwerten und andererseits die Einbindung der Bebauung in die umgebende Bebauung ermöglicht.

Öffentliche Grünfläche

Die geplanten öffentlichen Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die Gemeindeverbindungsstraße sorgen für eine harmonische Eingrünung. Auf der Grünfläche sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, um eine standortgerechte Eingrünung zu schaffen und Sichtbeziehungen zur Straße zur gewährleisten. Zudem dienen diese als Sicht- und Lärmschutz für die geplante Bebauung.

Das Anlegen als extensive Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke oder als Blühwiese, fördert die Artenvielfalt, die Versickerung von Niederschlagswasser und wertet den Randbereich des Plangebiets gestalterisch auf.

Festsetzungskonzept

Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Der 6,0 m breite Grünstreifen am südlichen Randbereich des Geltungsbereichs sichert den Durchstich zu den Agrarflächen im Süden mit der Realisierung eines Wohngebiets ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Als extensive Wiesenfläche dient dieser zur Versickerung von Oberflächenwasser und der Artenvielfalt. Dieser kann bei Entwicklungsbedarf zur erweiterten Erschließung neuer Flächen integriert und ausgebaut werden.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, Ortsrandeingrünung

Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung zur Ortsrandeingrünung wird durch extensive Wiesenflächen und Blühwiesen eine standortgerechte Ortsrandeingrünung am westlichen Ortsrand angestrebt (Mindestbreite 5,00 m).

Durch die Festsetzung für die westlichen Randgrundstücken soll der fließende Übergang von Bebauung zu der Landschaft gesichert werden. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen und Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühweiden anzulegen. Pro Grundstück ist in diesem Streifen mindestens ein heimischer Streuobstbaum zu pflanzen (ergänzend zum Pflanzgebot).

Durch diese lockere Bepflanzung mit Obstbäumen soll eine durchgängige Durchgrünung und dadurch ein transparenter und grüner Ortsrand entwickelt werden.

Baumpflanzung, Lage variabel

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets sind Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken vorgegeben. Die Durchgrünung des Wohnbaugebietes auf den Grundstückspartellen wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl und der Mindestanzahl zu pflanzenden Bäumen (mindestens 1 heimischen Laubbaum bzw. einem heimischen Obstbaumhochstamm je 300 m² angefangener Grundstücksfläche) gewährleistet.

Dadurch, dass mindestens ein Baum entlang der Straße zu situieren ist wird zugleich die innere Durchgrünung entlang der öffentlichen Erschließungsstraße durch diese private Festsetzung gewährleistet. Aus diesem Grund wird innerhalb des Baugebietes auf eine strukturierte und geordnete Pflanzanordnung verzichtet, vielmehr soll durch die entsprechenden Festsetzungen gewährleistet werden, dass der Straßenraum beidseitig in lockerer Abfolge durch standortgerechte, straßenbegleitende Baumpflanzungen auf den privaten Flächen gesäumt wird und somit in seiner Gesamtheit durchgängig durchgrünt und aufgelockert wahrgenommen wird.

Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Da heimische Gehölze die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden und demnach zur Erhaltung eines Lebensraumes für Kleinlebewesen dienen, sind diese gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorzuziehen.

Festsetzungskonzept

Obstbaumpflanzung auf Privatgrundstücken, Lage variabel

Auf der privaten Grünfläche am westlichen Rand ist das Pflanzgebot von heimischen und standortgerechten Obstbäumen geplant, welche versetzt gepflanzt werden können. Durch die Anordnung der Gehölze und der ausreichenden Breite des Grünstreifens wird die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung auf den Teilflächen der Fl. Nrn. 1006, 996, 995 weiterhin ermöglicht.

Ein aufgelockerter Obstbaumbestand lässt hier eine Nutzung der Grünflächen als Frei- und (extensive) Gartenflächen zu und lässt die landwirtschaftliche Fläche nicht zu sehr beschatten. Durch heimische Obstbäume wird ein linearer und durchgängige Baumreihe am Ortsrand geschaffen, das regionale Kulturgut gefördert, Lebensraum für Fauna geschaffen und der Dorfcharakter unterstrichen.

Privatgärten

Die extensive und naturnahe Gestaltung von privaten Gartenflächen dient dem Schutz der Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Gartenflächen sollen vorwiegend begrünt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Auf den privaten Grünflächen soll entlang der inneren Erschließungsstraße durch die Festsetzungen eine wahrnehmbare, jedoch aufgelockerte Durchgrünung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird innerhalb des Baugebietes auf eine strukturierte und geordnete Pflanzanordnung verzichtet, vielmehr soll durch die entsprechenden Festsetzungen gewährleistet werden, dass der Straßenraum beidseitig in lockerer Abfolge durch standortgerechte, straßenbegleitende Baumpflanzungen auf den privaten Flächen gesäumt wird und somit in seiner Gesamtheit durchgängig durchgrünt und aufgelockert wahrgenommen wird. Aus diesem Grund ist die Pflanzung von Thuja- und Scheinzypressen entlang des Straßenraumes unerwünscht, da diese keine standorttypische Gehölze darstellen und eine dorfuntypische Prägung des Straßenraumes zur Folge haben. Ergänzend soll auf den privaten Grünflächen verhindert werden, dass die straßenbegleitenden durchgrünt Flächen (Vorgärten, Hofräume) durch Baukörper (z.B. Nebengebäude, Garagen) bzw. unangepasste Einfriedungen beeinträchtigt werden. Neben einer Aufwertung des Erscheinungsbildes soll durch diese Maßnahmen die Qualität des Wohnumfeldes erhöht werden.

Die privaten Gartenflächen sollen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich u.a. die Errichtung von Mauern und Sockelmauern untersagt und eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere gewährleistet sein.

4.6 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen**Abfallsammelstelle**

Im Plangebiet soll eine kleinflächige Müllsammelstelle auf ca. 25 m² integriert werden. Diese dient der privaten Entsorgung von Abfällen aus dem Privathaushalt (z.B. Restmüll, Biomüll, Altpapier, Verpackungen). Die im Bebauungsplan festgesetzte Müllsammelstelle befindet sich im nördlichen Randbereich des Plangebiets und grenzt unmittelbar an die Gemeindeverbindungsstraße. Die Fläche der

Örtliche Bauvorschriften

Müllsammelstelle wird durch eine öffentliche Grünfläche mit Bäumen eingegrünt. Durch die Lage am östlichen Randbereich umgeben von Neubebauung-, Bestand und Grünfläche stellt diese kein störendes Element am Ortsrandbereich dar.

Aufgrund der öffentlichen Stichstraße mit fehlender Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug, ist eine Müllsammelstelle an der öffentlichen Erschließung erforderlich. Falls diese Abfallsammelstelle langfristig aufgrund eines südlichen Anschlusses als Ringstraße nicht mehr erforderlich wäre, kann diese in öffentliches Grün umgewandelt werden.

Bodenversiegelung

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Aufgrund der zu erwartenden Beschaffenheit des Untergrundes ist der erforderliche Unterbau ebenfalls sickertfähig herzustellen.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Grundstücken ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb der Grundstücke zu versickern. Wenn die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden kann, dann ist eine Versickerung über Sickerschächte oder Rigolen anzustreben. Zum Schutz vor Bodenverunreinigungen ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachgestaltung

Dachformen/Dachneigung

Die Dachformen werden an die umgebende Bestandsbebauung angepasst. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines regionaltypischen, landschaftsverträglichen und ruhigen Erscheinungsbildes werden im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung von 20 bis 40 Grad ermöglicht neben der Integration in die Umgebungsbebauung zugleich ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und

Örtliche Bauvorschriften

hellen Räumen. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit 20 – 40° Dachneigung. Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft. Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind die Dächer mit einheitlichen, durchgehenden Firstlinien (auch für Garagen und Nebengebäude) auszubilden.

Nur mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen abweichende Dachformen als Pultdach bis 40° Dachneigung oder als Flachdach aufweisen.

Die Dächer von freistehenden Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude (+/- 5 Grad) abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Dachüberstände

Um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten sind Dachüberstände bei den Hauptgebäuden mit min. 0,5 m bis max. 0,8 m, bei Nebengebäuden mit min. 0,2 m bis max. 0,8 m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen. Dachüberstände sind aufgrund der regionaltypischen Dachgestaltung sowie des Witterungsschutzes explizit gefordert.

Dacheindeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden an Anlehnung an die Dächer der Umgebung und der Region nur Dachziegel einheitlichen ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zugelassen – auch hier sind bei Anbauten abweichende Bedachungen (Glas, Blech, Dachbegrünungen) zulässig. Flachdächer auf Anbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen, da diese in Größe, Massivität und Standort weniger prägend auf den Straßenraum und das Ortsbild auswirken und das Plangebiet in seiner Dachlandschaft auflockern.

Wiederkehre/Zwerchgiebel/Dachaufbauten/-gauben

Nachdem das Baugebiet – aufgrund der Lage und der Situierung - von Westen her gut einsehbar ist wird ein Augenmerk daraufgelegt, dass die Dachlandschaft möglichst homogen und ruhig entwickelt werden soll.

Neben der Festlegung der Dachform, werden daher Art und Maß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Wiederkehre reguliert. Hier wird darauf geachtet, dass die Wiederkehre/Dachaufbauten untergeordnet wahrnehmbar sind und einen Mindestabstand von Trauf/Giebel und First aufweisen. Eine effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll durch diese Regulierungen - ermöglicht werden.

Es wird jedoch durch einen Hinweis zu energieeffizienter Bauweise auf die diesbezüglichen Nachteile von Gauben, Nischen etc. verwiesen, um die Anzahl der Dachaufbauten dahingehend zu steuern, dass nur die unbedingt erforderlichen realisiert werden.

5.2 Weitere Örtliche Bauvorschriften

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind explizit erwünscht. Sie sollen sich jedoch auch städtebaulich harmonisch in das Gesamtgefüge eingliedern. dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Hierbei sind die festgesetzten Mindestabstände einzuhalten. Eine Aufständigung ist unzulässig.

Stellplätze

Um den Bedarf an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken zu decken, sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Dieser Bedarf an Stellplätzen liegt in der ländlichen Umgebung, den damit verbundenen relativ geringen ÖPNV-Angebot und der begrenzten öffentlichen Verkehrsflächen begründet. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Bei mehr als 2 zusammenhängenden Garagen, sind diese in Holzbauweise zu erstellen oder zu begrünen. Garagen und Stellplätze sollen dadurch hinsichtlich Anzahl und Gestaltung so reguliert werden, dass durch sie die Qualität des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird und der Konflikt zwischen Parkraum, Freiflächen und öffentlichem Straßenraum minimiert wird.

Vor Garagen die sich zum Straßenraum hin öffnen ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser ist nicht als Stellplatz anzurechnen.

Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden.

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,2 m begrenzt. Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche) sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Diese dienen als Sichtschutz für Privatgrundstücke und haben aufgrund ihres lichten Wachstums eine gute Durchlässigkeit, fassen und begrünen die Seitenbereiche des Straßenraums, sodass das ansprechende Erscheinungsbild des Straßenraums gewahrt und aufgewertet wird.

Aus Sicherheit des Straßenverkehrs dienenden Schutzzwecks dürfen Einfriedungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten und der Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Erschließung muss gewährleistet sein. Somit ist auch im Winter eine Schneeablagerung in diesen Bereichen möglich. Die Festsetzung einer Vegetationsdecke in diesem Bereich verringert den Anteil versiegelter Fläche, dient als Versickerungsfläche und wertet den Straßenbereich auf und erzeugt ein einheitliche und ruhige Fahrbahnrande.

Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die Art der zulässigen Einfriedungen orientiert sich an der regionaltypischen Bauweise (Holzzäune), fördert durch heimische Hecken die Durchgrünung und soll die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ermöglichen. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern sind aufgrund ihrer unzureichenden Durchlässigkeit nicht zulässig.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Geländemodellierungen

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

Werbeanlagen

Da das Baugebiet am Ortseingang situiert und vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, wurden zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Überdimensionierte bzw. störende Werbeanlagen sind insbesondere aufgrund der Lage am gut einsehbaren Ortsrand sowie aufgrund der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden. Auch Fremdwerbung ist unzulässig. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind ausgeschlossen.

6 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Marktgemeinde Dietmannsried sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation

Der Anschluss der Gewerbeflächen ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen abzustimmen.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Das häusliche Schmutzwasser ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Anfallendes Regenwasser ist flächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser kann zudem entlang der geplanten Erschließungsstraße über Sickerrigolen versickert werden.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vorgesehen. Details hierzu sind der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Überschüssiges Wasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung und Winterdienst

Der Winterdienst erfolgt durch den örtlichen Räumungsdienst.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Gemeinderied West“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird demnach abgesehen. Überschlüssig wurden die naturschutzfachlichen Belange auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung geprüft. Es sind hier keine Konflikte zu erwarten. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die artenschutzrechtlichen Belange geprüft.

8 Artenschutzrechtliche Belange

Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Dietmannsried beabsichtigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gemeinderied West“.

Das Projektgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Gemeinderied und umfasst ca. 0,65 ha. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans möchte der Markt Dietmannsried der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden.

Bei der Aufstellung, bzw. Änderung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob es durch die Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten¹ nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, also in Gebieten mit Bebauungsplänen, sowie während der Planaufstellung, wird durch BNatSchG § 44 Absatz 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht *signifikant* erhöht wird,

¹ Die rechtliche Definition von besonders und streng geschützten Arten, sowie von europäischen Vogelarten wird im BNatSchG im § 7 in den Absätzen 12, 13 und 14 gegeben.

Artenschutzrechtliche Belange

- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 sind handlungsbezogen. Das bedeutet, dass sie nicht durch die Planung, sondern erst bei der konkreten Umsetzung ausgelöst werden können.

Lage und Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Gemeinderied. Es liegt auf Teilflächen der Flurstücke 995, 996 und 1002 und umfasst eine Fläche von ca. 0,65. Die betroffene Fläche liegt auf ca. 720 m ü. N. N. und ist eben.

Die betroffene Fläche ist geprägt durch intensiv genutztes Grünland. Im Osten grenzt Wohnbebauung an die Fläche. Im Bereich der Bebauung befinden sich auch einzelne Gehölze. Nördlich der Fläche verläuft die Ortsdurchfahrt.



Abbildung 10: Blick über den Geltungsbereich in Richtung Südwesten. Die Straße links auf dem Bild ist die Ortsdurchfahrt

Artenschutzrechtliche Belange



Abbildung 11: Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich, unmaßstäblich

Methoden

Das methodische Vorgehen orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern). Zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums, wird eine Abschichtung durchgeführt. Dazu wird die online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Arteninformation für den Landkreis Oberallgäu (Abschichtungskriterium V=Verbreitungsgebiet) durchgeführt². Als Lebensraumtypen werden „Hecken und Gehölze“ und „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ ausgewählt (Abschichtungskriterium L=Lebensraumtyp).

Verbleiben nach diesen beiden Kriterien noch Arten in der Liste, erfolgt eine fachgutachterliche Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben (Abschichtungskriterium E=Wirkungsempfindlichkeit). Daraus wird als Übersicht eine Abschichtungstabelle (Anlage 1) erstellt, die eine vollständige Betrachtung aller planungsrelevanten Arten sicherstellt.

Zusätzlich werden die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FIN-Web³) und die Daten der Artenschutzkartierung (ASK) ausgewertet. Am 28.05.2021 fand eine Vor-Ort-Begehung statt.

² <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

³ https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Das Untersuchungsgebiet besitzt nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Es liegen keine Biotope oder anderweitige Schutzgebiete vor.

Nach der Abschichtung nach den unter Punkt 3 genannten Kriterien können folgende Artgruppen potenziell im Gebiet vorkommen und werden nachfolgend auf eine Wirkungsempfindlichkeit hin geprüft: Fledermäuse, Vögel. Für die weiteren planungsrelevanten Arten aus den Artgruppen Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere und Pflanzen liegen keine geeigneten Habitate vor oder sie kommen natürlicherweise nicht im Gebiet vor.

Fledermäuse

Durch das Vorhaben werden keine Strukturen entfernt oder verändert, die als Habitat für Fledermäuse in Frage kämen. Die Wiese ist durch ihre intensive Nutzung nur eingeschränkt als Nahrungshabitat für Fledermäuse geeignet. Da der Eingriff räumlich begrenzt ist und im nahen Umfeld erheblich größere und hochwertigere Nahrungsflächen zur Verfügung stehen ist von keiner entscheidenden Beeinträchtigung auszugehen.

Vögel

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche, der geringen räumlichen Ausdehnung und der Nähe zur Wohnbebauung kommt diese nicht als Bruthabitat für planungsrelevante Arten in Frage. Eine Nutzung als Nahrungshabitat, durch Arten wie z.B. Rotmilan oder Feldsperling ist möglich. Da sich im direkten Umfeld aber ausreichend gleichwertige oder gar höherwertige Flächen befinden ist von keiner entscheidenden Beeinträchtigung auszugehen. Bruthabitate sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Da sich im Geltungsbereich keine Sträucher und Bäume befinden, kann auch eine Betroffenheit von allgemein häufigen Allerweltsvogelarten ausgeschlossen werden.

Fazit

Es gibt keine aktuellen Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Arten im Geltungsbereich. Aufgrund der intensiven Nutzung und der geringen Strukturvielfalt ist die Fläche nicht als Lebensraum für planungsrelevante Arten geeignet.

Flächenbilanzierung

9 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche	567 m²	10 %
Öffentliche Verkehrsfläche, wassergebunden	35 m²	1 %
Öffentliche Grünfläche	307 m²	4 %
Private Grundstücksflächen, davon	5.592m²	85 %
GS 1	631 m ²	
GS 2	652 m ²	
GS 3	683 m ²	
GS 4	669 m ²	
GS 5	704 m ²	
GS 6	682 m ²	
GS 7	541 m ²	
GS 8	630 m ²	
GS 9	400 m ²	
Private Grünfläche	510 m ²	
Gesamtfläche Geltungsbereich	6.500 m² 0,65 ha	100 %