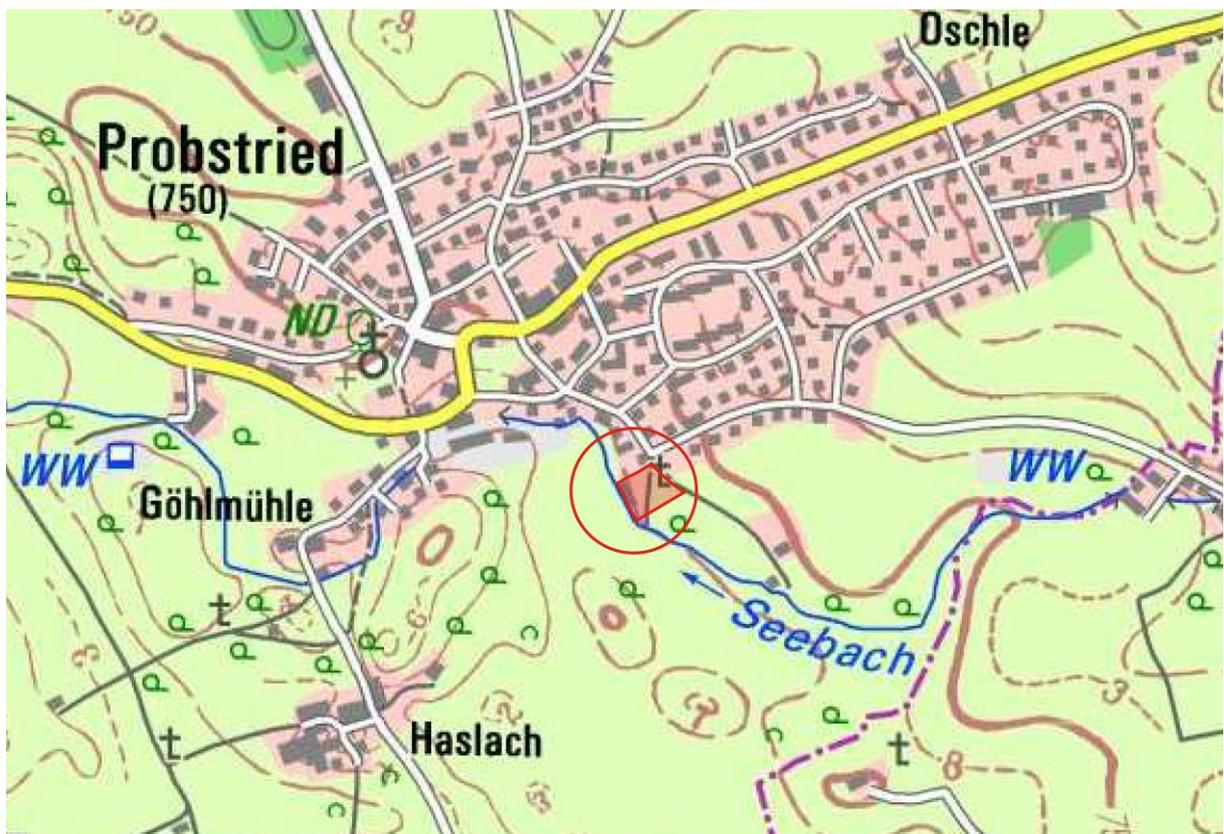


Markt Dietmannsried

EINBEZIEHUNGSSATZUNG PROBSTRIED - SEEBACHWEG

Satzung und Begründung

12.01.2017



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung Probstried - Seebachweg
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried



Telefon:

Telefax:

E-Mail: info@dietmannsried.de

Web www.dietmannsried.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

BEARBEITER

Stefan Hofer - Architekt
Elisabeth Bergmann - M. Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 12.01.2017

Stefan Hofer - Architekt

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	2
1 Präambel	2
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	3
2.1 Maß der Baulichen Nutzung	3
2.2 Bauweise und Baugrenzen	3
2.3 Verkehrsflächen	3
2.4 Grünflächen	3
2.5 Schallschutz	4
2.6 Sonstige Festsetzungen	4
3 Örtliche Bauvorschriften	4
3.1 Dachgestaltung	4
3.2 Sonstige Festsetzungen	4
4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	5
4.1 Planzeichen	5
4.2 Sonstiges	5
Verfahrensvermerke	7
Begründung	8
1 Planungsanlass	8
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen - Flächennutzungsplan	8
3 Plangebiet	9
3.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung	9
3.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	10
4 Planung	10
4.1 Erschließung	10
4.2 Bauplanerische und baugestalterische Festsetzungen	11
4.3 Immissionsschutz	11
4.4 Denkmalschutz	12
4.5 Landwirtschaftliche Emissionen	13
5 Umweltbericht und naturschutzfachlicher Ausgleich	13
5.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes	13
5.2 Festlegung der Ausgleichsflächen	14

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes	14
Tabelle 2:	Beschreibung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt FNP	8
Abbildung 2:	Blick von Süden mit Pestkapelle	9
Abbildung 3:	Geltungsbereich mit bestehendem Landmaschinenhandel	9
Abbildung 4:	Blick nach Süden mit Pestkapelle	9
Abbildung 5:	Vorhandene Bebauung im südöstlichen Anschluss	9

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Dietmannsried die „Einbeziehungssatzung Probstried - Seebachweg“ in öffentlicher Sitzung am _____._____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil und umfasst Teilflächen der Flurstücksnummern 104, 104/2 und 105. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 2.570 m² ein.

Bestandteile der Satzung

Die „Einbeziehungssatzung Probstried - Seebachweg“ besteht aus der Satzung vom _____._____, der Begründung vom _____._____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom _____._____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert: durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den nachfolgenden Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

2.1 Maß der Baulichen Nutzung



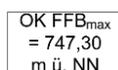
1 Wohneinheit zulässig



Firsthöhe 6,50 m als Maximalmaß

Die zulässige maximale Firsthöhe ist dabei wie folgt zu ermitteln:

Maß in Meter ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB) bis zur Oberkante Firstpfette, gemessen senkrecht beim Gebäudefirst.



Fertigfußboden als Maximalmaß

Das zulässige Maß des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) darf hier max. 747,30 m ü. NN nicht überschreiten.

2.2 Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

2.3 Verkehrsflächen



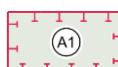
Beschränkt (zu Gunsten des Marktes Dietmannsried) öffentlich gewidmeter Weg

2.4 Grünflächen



Planzgebot Obstbaum

Auf dem Baugrundstück sind min. 3 heimische Obstbäume als Halbstamm zu pflanzen.



Ausgleichsfläche

Mit Maßnahmen gemäß Planzeichnung.

2.5 Schallschutz



Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Aufnahme der Nutzung im gekennzeichneten Bereich ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn durch ein Fachgutachten gegenüber dem Landratsamt Oberallgäu nachgewiesen wird, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm für die geplante Wohnnutzung eingehalten werden.

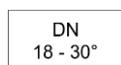
2.6 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung



Dachneigung von 18° bis maximal 30°

Als Mindest- und Höchstmaß für das Dach des Hauptgebäudes.
Für Nebengebäude und Garagen sind Dachneigungen <18° zulässig.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Solar- technische Anlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig.

Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern und First aufweisen.

Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

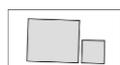
4.1 Planzeichen



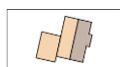
Bestehende Grundstücksgrenze



Bestehende Flurnummer



Haupt- und Nebengebäude, Bestand



Haupt- und Nebengebäude, mögliche Gebäudestellung



Baudenkmal; Pestkapelle (D-7-80-119-22)

4.2 Sonstiges

Denkmäler und Archäologische Funde

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle

Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden Fläche technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m² erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung mit TRENKW oder größer 1.000 m² entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren).

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m² kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TRENOW in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über einen Regenwasserkanal (im Trennsystem) ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

Gewässerrandstreifen und Grundwasser

Zum Seebach hin ist ein geeigneter Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Verminderung von Stoffeinträgen vorzusehen (vgl. z.B. § 38 WHG).

Es dürfen keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden, die sich negativ auf das Grundwasser auswirken könnten.

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.

Hierfür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Dietmannsried hat in seiner Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Probstried - Seebachweg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Dietmannsried hat mit Beschluss des Marktrates vom __.__.____ die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Dietmannsried, den __.__.____

1. Bgm. Werner Endres

5. Ausgefertigt

Markt Dietmannsried, den __.__.____

1. Bgm. Werner Endres

6. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried, den __.__.____

1. Bgm. Werner Endres

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Marktgemeinde Dietmannsried plant für die Teilflächen der Grundstücke 104, 104/2 und 105 am südwestlichen Ortsrand von Probstried eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück (Fl.-Nr. 105) beabsichtigt eine Privatperson ein Einfamilienhaus zu errichten. Das zu überplanende Grundstück befindet sich im Außenbereich. Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB). Da sich bereits im Westen, Norden und Nordosten des Plangebiets bauliche Anlagen befinden, ist beim gegenständlichen Vorhaben von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben mit Ausnahme der Auswirkungen das Baudenkmal / Pestkapelle im Plangebiet (Ziff. 4.4) nur in geringfügigem Umfang Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind, nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet und die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht wesentlich verändert bzw. beeinträchtigt wird, ist der Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gerechtfertigt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen - Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried stellt sich die Situation wie folgt dar:



Abbildung 1: Ausschnitt FNP

Der zur Überbauung vorgesehene Bereich liegt am südlichen Rand des Ortsteils Probstried der Marktgemeinde Dietmannsried. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen und soll in diesem Fall zusätzlich zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Seebachs dienen. Auf einem Teil der zu bebauenden Fläche befindet sich ein Landmaschinenbetrieb. Im Norden und Osten grenzen direkt die „Wohnbauflächen“ (W) von Probstried an.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2.570 m² und ist von Westen, Norden und Nordosten bereits von Wohnbebauung umgeben. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich auf FINr. 104 ein Landmaschinenbetrieb. Die Teilfläche der FINr. 105 als Planfläche für das neue Gebäude ist derzeit eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Zwischen dem Landmaschinenbetrieb und der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche führt ein landwirtschaftlicher Weg mit beschränkt öffentlicher Widmung, welcher zur Erschließung einer südlich von Probstried gelegenen Hofstelle genutzt wird.



Abbildung 2: Blick von Süden mit Pestkapelle



Abbildung 3: Geltungsbereich mit bestehendem Landmaschinenhandel



Abbildung 4: Blick nach Süden mit Pestkapelle



Abbildung 5: Vorhandene Bebauung im südöstlichen Anschluss

Das Areal wird im Osten von einer innerörtlichen Erschließungsstraße (Seebachstraße) und im Norden von angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Westen geht das Grundstück direkt

in die offene Landschaft über und wird durch den Verlauf des Seebaches begrenzt. Entlang des Seebachs finden sich begleitende Gehölzstrukturen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal, die sogenannte Pestkapelle (D-7-80-119-22). Das Gelände steigt in nördliche Richtung leicht an.

Die umgebende Bebauung ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern im Seebachweg, aufreihen. Charakteristische Dachform im Umfeld des Plangebiets sind Satteldächern mit weitestgehend einheitlichen Firstlinien.

3.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Der geologische Untergrund wird von einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen (z.T. mit Vorstoßschotter) gebildet, deren Zusammensetzung von sandigem bis tonig-schluffigem Kies gebildet wird. Nördlich des Plangebiets ragt eine Zunge der oberen Süßwassermolasse in Form von ungliedertem Ton, Schluff, Mergel und Sand in die Jungmoräne. Laut Übersichtsbodenkarte des Freistaats Bayern herrschen im Plangebiet Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Talsedimenten mit weitem Bordenartenspektrum vor. Der Untergrund ist carbonathaltig.

Aufgrund der aktuellen Nutzung des überplanten Grundstücks auf Fl.-Nr. 105, als landwirtschaftliche Nutzfläche ist die Bodenfunktionen hier aufgrund der intensiven Nutzung bereits beeinträchtigt. Die Vorbelastungen ergeben sich hier neben Nährstoffeinträgen und eventuellem Pflanzenschutzmitteleinsatz auch durch Verdichtung (Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät) und zu einem sehr kleinen Anteil auch aus Schadstoffen aus der Luft.

Südwestlich grenzt an den Geltungsbereich der Seebach, welcher in nordwestliche Richtung fließt. Daher ist gegebenenfalls von einem erhöhten Grundwasserspiegel auszugehen, es liegen allerdings keine Angaben (Bodengutachten) vor.

4 Planung

4.1 Erschließung

Das zu überbauende Grundstück liegt unmittelbar am Seebachweg, über welche es direkt an das öffentliche Straßennetz angebunden werden kann. Nachdem sich im nördlichen Anschluss sowie auf der gegenüberliegenden Seite bereits eine Wohnbebauung befindet, ist die notwendige Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abfallentsorgung, Telekommunikation) etc. vorhanden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll soweit als möglich örtlich versickert werden. Nur eine Versickerung auf den Privatgrundstücken nachweislich nicht möglich ist, darf in den kommunalen Kanal eingeleitet werden.

4.2 Bauplanerische und baugestalterische Festsetzungen

Durch die Festsetzungen soll die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur des Ortsteiles Probstrieds sowie dessen städtebauliches Erscheinungsbild im Bereich des südlichen Ortsrandes in angepasster Form fortgeführt werden. Nachdem das zu bebauende Grundstück ausschließlich im Süden an die offene Landschaft angrenzt und ansonsten von bestehender Bebauung umgeben ist, ist der Standort als städtebaulich integriert zu betrachten. Die Auswirkungen für das Ortsbild/Städtebau sind als untergeordnet zu bewerten. Die Lücke im südlichen Ortsrand wird durch die Bebauung geschlossen werden.

Durch die bauplanerischen Festsetzungen sowie insbesondere durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung (Ausgleichsflächen) wird hier bewusst ein klar ablesbarer und ökologisch hochwertiger Ortsrand entwickelt. Nachdem gegenwärtig in diesem Bereich keine durchgängige Ortseingrünungsstruktur vorhanden ist, wird die Ortsrandsituation ggf. gestalterisch und ökologisch gegenüber dem Bestand aufgewertet.

Die Firsthöhe und Dachneigung der geplanten Bebauung werden festgesetzt, um auf diese Weise einen harmonischen Abschluss des Ortsrandes zu gewährleisten. Die Grenzen des Baufensters orientieren sich dabei an dem westlich angrenzenden Landmaschinenbetrieb und berücksichtigen zusätzlich die Denkmalschutzbelange des angrenzenden Baudenkmals (D-7-80-119-22). Gleichzeitig wurde im Rahmen der Festsetzungen zur Lage (zurückversetzt vom Straßenraum) und Höhe der Baukörper darauf geachtet, dass die Blickbeziehungen in die offene Landschaft, entlang der bestehenden Wege, erhalten bleiben.

Weitere Festsetzungen, die nicht in der Satzung sowie in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführt sind, richten sich im Übrigen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einfügegebot).

Durch die geplante Wohnnutzung werden bislang unversiegelte Flächen teilweise überbaut. Durch die Lage und Größe des Baufensters sowie Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Oberflächenwasserversickerung soll der Grad der Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert und der Wasserrückhalt in der Fläche bestmöglich sichergestellt werden.

Durch die Situierung der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) im südlichen Anschluss an das Wohngebäude soll die harmonische Einbindung in die Landschaft zusätzlich gewährleistet werden. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie die Pflanzempfehlungen soll zudem sukzessive und standortgerechter, fließender Übergang zwischen Wohnbebauung und Bebauung entwickelt werden.

4.3 Immissionsschutz

Zur Bauvoranfrage des geplanten Einfamilienhauses liegt eine Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Oberallgäu vom 06.08.2014 vor, in welcher erhebliche Bedenken gegen das Bauvorhaben geäußert wurden. Zur Beurteilung der an den schutzbedürftigen Fenstern zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen wurde ein Bericht der Firma Tecum GmbH vom 10.05.2016/Kempton angefertigt.

Auf das geplante Einfamilienhaus wirken die Geräusche der benachbarten Landmaschinenschlosserei ein. Bei diesem Betrieb handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbefürchtete Anlage nach § 22 BImSchG. In Beschwerdefällen oder auch im Rahmen von Änderungs genehmigungen erfolgt die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen des Landmaschinenbetriebes nach den Regelungen der TA Lärm.

Maximale Schallereignisse sind die nächtlichen Lieferwagenanlieferungen, wobei Spitzen-Schallleistungspegel von 100 dB(A) beim Schließen von Türen und dem Motorstart zu erwarten sind. Die Warenverladung erfolgt von Hand und ist somit wenig geräuschintensiv.

Um die Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm für die geplante Wohnnutzung sicher zu stellen, wurde unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die Aufnahme der Nutzung im neu geplanten Bauraum nur zulässig ist, wenn durch ein Fachgutachten gegenüber dem Landratsamt Oberallgäu nachgewiesen wird, dass es zu keinen Überschreitungen beim geplanten Gebäude kommen wird.

4.4 Denkmalschutz

Unmittelbar nördlich des geplanten Gebäudes befindet sich ein Baudenkmal, die sogenannte Pestkapelle (D-7-80-119-22).

Der Giebel der kleinen Kapelle trägt eine Inschrift, wonach die Kapelle 1649 errichtet wurde. In den Jahren 1839, 1894 und 1929 wurde die Kapelle restauriert. Ausgeführt ist die Kapelle als Rechteckbau mit Segmentbogennische und Satteldach. Innen befindet sich eine Figur des hl. Rochus aus dem 19. Jahrhundert. Zusätzlich sind drei wiederholt erneuerte Holztafeln angebracht. Diese zeigen die Kreuzigung mit dem hl. Rochus und dem hl. Antonius, den hl. Cornelius und den hl. Cyprian, sowie auf der dritten Holztafel die Muttergottes.¹

Durch die gegenständliche Planung wird die Blickbeziehung von Norden in Richtung der Pestkapelle mit derzeit unbebauter Landschaft im Hintergrund beeinträchtigt. Da im Umfeld der Kapelle bereits Gebäude errichtet wurden und beispielsweise das unmittelbar östlich angrenzende Flurstück 114 ein Baugrundstück darstellt, wird das Planvorhaben im städtebaulichen Zusammenhang des Ortsrandes gesehen und im Sinne eines Lückenschlusses einbezogen. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Baudenkmals, wird hier nicht gesehen, ein zwingend unverbaubarer Blick nach Süden hin kann für das Denkmal nicht abgeleitet werden. Die gezielten, ergänzenden Festsetzungen zum Umfang und ins Besondere zur Höhe und Dachform des neu geplanten Gebäudes wurden dabei so gesetzt, dass neben dem Einfügegebot nach § 34 BauGB sichergestellt ist, dass keine „Überinterpretierung“ des städtebaulichen Umfeldes und somit ein städtebaulich verträglicher Abschluss nach Süden hin erfolgt.

Verstärkt wird dieses Planungsziel durch die Anordnung einer Ortsrandeingrünung mit Streuobstwiese unmittelbar südlich des geplanten Gebäudes.

¹ Quelle: wikipedia / Liste Baudenkmäler in Dietmannsried sowie bayernviewer.denkmal

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Nachdem es sich um einen landwirtschaftlich geprägten Ortsteil handelt und das geplante Baugebiet unmittelbar an einen Landmaschinenbetrieb bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, sind über die Lärmemissionen (Ziff. 4.3) hinausgehenden Beeinträchtigungen (Staub, Geruch, etc.), die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen auftauchen, als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden.

5 Umweltbericht und naturschutzfachlicher Ausgleich

Wie zuvor ausgeführt wurde aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB von einem eigenständigen Umweltbericht abgesehen.

Die geplante Bebauung stellt jedoch einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Verfahren nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

5.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird das Baugrundstück (ohne die im Plan eingetragenen Ausgleichsflächen) für die Berechnung der Ausgleichsfläche herangezogen. Die neu zu bebauende Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach dem Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*² (Liste 1b) in die Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ einzustufen.

Die Ermittlung der Schwere des Eingriffs erfolgt ebenfalls nach dem Leitfaden. Nachdem keine Grundflächenzahl festgesetzt ist, jedoch durch die vorliegende Satzung die Bebauung baurechtlich in „den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich“ einbezogen wird und somit der Wohnbaufläche (zulässige GRZ max. 0,4) zuzurechnen ist, wird der Kompensationsfaktor 0,3 festgesetzt.

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiet geringerer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs

² vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterter Auflage vom Januar 2003

(Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,2 und 0,5. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation (Grünlandfläche/Weidefläche) wird für die vom Vorhaben überplanten Eingriffsflächen, entsprechend den fachlichen Vorgaben des „Leitfadens“, mit 0,3 ein Ausgleichsfaktor am oberen Wert der zur Disposition stehenden Bandbreite angesetzt.

Damit ergibt sich für die vorliegende Einbeziehungssatzung folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffs-fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichs-flächenbe-darf
geplante Baufläche	Intensiv-grünland	803 m ²	0,3	241 m ²
Summe (Ausgleichsfläche):				241 m²

Insgesamt ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung ein Ausgleich in der Größe von ca. 241 m² erforderlich. Dieser wird über die interne Ausgleichsfläche A 1 vollständig erbracht.

5.2 Festlegung der Ausgleichsflächen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegte Ausgleichsmaßnahme muss so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplante Ausgleichsfläche wird dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahme wird innerhalb der Einbeziehungssatzung verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind gegebenenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Tabelle 2: Beschreibung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche

Nr.	Beschreibung Ausgleichsfläche	Fläche (ca.)
A 1	<p>Ökologische Aufwertung von Flächen im Süden des Geltungsbereiches</p> <p><u>Ziele:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Neuschaffung einer wirksamen Ortsrandeingrünung <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung einer dichten Feldgehölzhecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze als wirksame Ortsrandeingrünung mit heimischen Sträucher und vereinzelt Bäumen II. Ordnung. - Die Fläche ist von Bepflanzungen jeglicher Art, auch Nebenanlagen, freizuhalten. <p><u>Pflanzempfehlungsliste Sträucher:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schlehe - Prunus spinosa - Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna - Hundsrose - Rosa canina - Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus - Felsenbirne - Amelanchier ovalis <p><u>Pflanzempfehlungsliste Bäume II. Ordnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eberesche - Sorbus aucuparia - Feldahorn - Acer campestre - Holzapfel - Malus sylvestris - Hainbuche - Carpinus betulus 	ca. 241 m ²

Damit ist der erforderliche Ausgleich von ca. 241 m² für die Einbeziehungssatzung mit insgesamt ca. 803 m² geplante Baufläche vollständig erbracht. Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung sowie der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass projektbedingt verursachte Auswirkungen auf Artenvorkommen vorliegen, die im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu beurteilen wären.