

Markt Dietmannsried

Einbeziehungssatzung "Zur Grotte 6", OT Schrattenbach

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planfassung



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Zur Grotte 6", OT Schrattenbach gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Planfassung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

08374 5820-0

info@dietmannsried.de
www.dietmannsried.de

Werner Endres
Erster Bürgermeister



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 & Stadtplanerin
Lennart Artinger - M.Sc. Biodiversität & Ökologie

Memmingen, den 28.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Festsetzungen	7
2	Örtliche Bauvorschriften	8
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	9
C	Begründung	13
1	Planungsanlass	13
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3)	13
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	14
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	17
5	Planung	18
6	Naturschutz und Eingriffsregelung	20
6.1	Bestand	20
6.2	Vermeidungsmaßnahmen	22
6.3	Naturschutzfachlicher Ausgleich	24

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
------------	--	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtskarte (unmaßstäblich), Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	14
Abbildung 2:	Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	15
Abbildung 3:	Fotos vom Projektgebiet und umgebender Bebauung	16
Abbildung 4:	Auszug Flächennutzungsplan mit markiertem Geltungsbereich	17
Abbildung 5:	Darstellung der Planung auf Luftbildbasis	19
Abbildung 6:	Ausgleichsfläche Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Fläche für Ausgleichsmaßnahme gelb)	24

A PRÄAMBEL

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Marktgemeinde Dietmannsried die Einbeziehungssatzung „Zur Grotte 6“, OT Schrattenbach in öffentlicher Sitzung am 28.04.2026 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Zur Grotte 6“, OT Schrattenbach der Marktgemeinde Dietmannsried ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurstück 1214 der Gemarkung Schrattenbach und hat eine Größe von ca. 1.500 m².

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Zur Grotte 6“, OT Schrattenbach besteht aus der Satzung mit Begründung und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 28.04.2026.

Die Einbeziehungssatzung wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

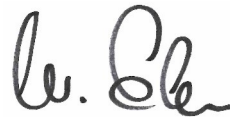
-
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Zur Grotte 6“, OT Schrattenbach bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 25), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom 28.04.2026 dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 28.04.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Dietmannsried,

den 04.05.2026



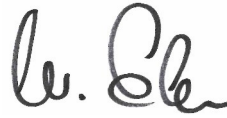
Erster Bürgermeister Werner Endres

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Zur Grotte 6“, OT Schrattenbach der Marktgemeinde Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 08.05.2026 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried,

den 08.05.2026



Erster Bürgermeister Werner Endres

B SATZUNG



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
„Zur Grotte 6“, OT Schrattenbach

1 Festsetzungen

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

GRZ 0,35

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,35

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten um maximal 50% überschritten werden.

FH =
max. 7,5m

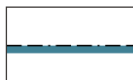
Maximal zulässige Firsthöhe: 7,5 m

In Meter gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (ROK) bis zum höchsten Punkt des Daches.

ROK =
764,50 m

Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (ROK): 764,50 m über NHN

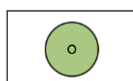
Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, der Garagen und Carports darf maximal 764,50 m über NHN liegen.



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.



Pflanzgebot

auf dem Grundstück sind mindestens zwei heimische Bäume I. oder II. Ordnung (gemäß Pflanzliste) entlang des Ortsrandes zu pflanzen. Lage innerhalb der dargestellten Grünflächen variabel.



Ausgleichsfläche: Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (LRT6510)

Der Zielzustand der Ausgleichsfläche ist der Lebensraumtyp Flachland Mähwiesen (LRT 6510). Um diesen zu erreichen werden folgende Auflagen formuliert:

- 1-2malige Mahd mit Mahdgutabfuhr
- Keine mineralische Düngung, keine Gülle
- Festmistdüngung ist möglich
- Nachweide ist möglich
- Änderungen der Pflege nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Grünordnung

Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen.

Steingärten sind nicht zulässig.

Als Hecken sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gem. Pflanzempfehlung zulässig.

Beleuchtung/ Insekten-schutz

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

2 Örtliche Bauvorschriften



Zulässige Dachform:

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

Garagen, Carports, offene Garagen gem. Art. 1 Abs. 1 GaSTELLV und Nebenanlagen sind auch als Flachdach (< 10°) zulässig. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Zulässige Dachneigung: 25° - 30°

Mindest- und Maximalneigung auf Hauptgebäuden in Grad.

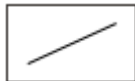
Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Die zu errichtende Anzahl richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Dietmannsried.

Einfriedungen Einfriedungen sind als durchlässige Holz-/Metallzäune oder als standortgerechte Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Die Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein.

3 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen



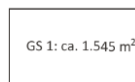
Flurstücksgrenzen (nachrichtliche Darstellung)



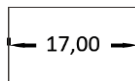
Flurstücksnummern (nachrichtliche Darstellung)



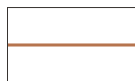
Haupt- und Nebengebäude, Bestand



Parzellennummer mit Grundstücksgröße



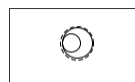
Bemaßung



SW Kanal Bestand



RW Kanal, Bestand



Schachtdeckel, Bestand D: 764,43 m ü. NHN

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte 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 Marktgemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

Artenschutz

Der Geltungsbereich ist strukturarm und nicht als Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätte für europarechtlich geschützte Arten geeignet. Zudem handelt es sich nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat. Aufgrund des

gesetzlichen Schutzstatus der Flachlandmähwiese und deren Verlust im Rahmen des Bauvorhabens, ist diese durch die Neuanlage bzw. Entwicklung desselben Lebensraumtyps an anderer Stelle auszugleichen.

Vogelschlag

Durchsichten und freistehende Glas- oder Spiegelemente sind zu vermeiden. Zusammenhängende Glasflächen größer 2 m² sind mit hochwirksamen Markierungen oder anderen Maßnahmen vor Vogelschlag zu schützen.

Wirksame Maßnahmen können der Homepage der Vogelwarte Sempach oder deren Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von 2022 entnommen werden.

Immissionschutz

Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren. Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind auch in den Abendstunden und am Wochenende zu dulden, da die Landwirtschaft stark witterungsabhängig ist. Bei einer Beweidung der angrenzenden Weideflächen mit Rindern ist das traditionelle Glockengeläut tagsüber und nachts von den Anwohnern zu dulden.

Pflanzempfehlung

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

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigiricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

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.

**Altlasten,
Bodenschutz**

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage sind Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion und -abschlammung zu treffen. Die Baugrubensicherung sowie die Stabilität von Lager- und Arbeitsflächen sind entsprechend der Geländesituation sicherzustellen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Zwischenlagerungen von Bodenmaterial sind quer zum Hangverlauf anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Abschwemmung zu sichern. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden (Humus) und kulturfähigem Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

Archäologie

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind die entsprechenden Vorschriften gem. BayDSchG zu beachten. Sollten

	<p>Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.</p>
Niederschlagswasserbeseitigung	<p>Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist flächenhaft auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Privates Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Straßenraum abgeleitet werden.</p> <p>Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Um- gang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Oberallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Er- teilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.</p>
Hochwasser- schutz / Oberflächen- wasser	<p>Oberflächenwasser/wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung ent- sprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflä- chenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verän- dert werden. (vgl. § 37 WHG)</p> <p>Folgende Merkblätter sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflu- tungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadens- potenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“• DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"• Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“
Luft-Wasser- Wärme- pumpen	<p>Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft sind grundsätzlich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten (35-40 dB(A)).</p> <p>Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).</p> <p>Grundsätzlich sind Luft-Wasser-Wärme-pumpen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude bzw. mit zu- sätzlichen Schalldämmungsmaßnahmen zu errichten.</p>

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der Markt Dietmannsried möchte im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung die Errichtung eines Wohngebäudes auf einem bisher unbebauten Grundstück (Fl.-Nr. 1214) im Dietmannsrieder Ortsteil Schrattenbach ermöglichen. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1214 der Gemarkung Schrattenbach und hat eine Größe von ca. 1550 m².

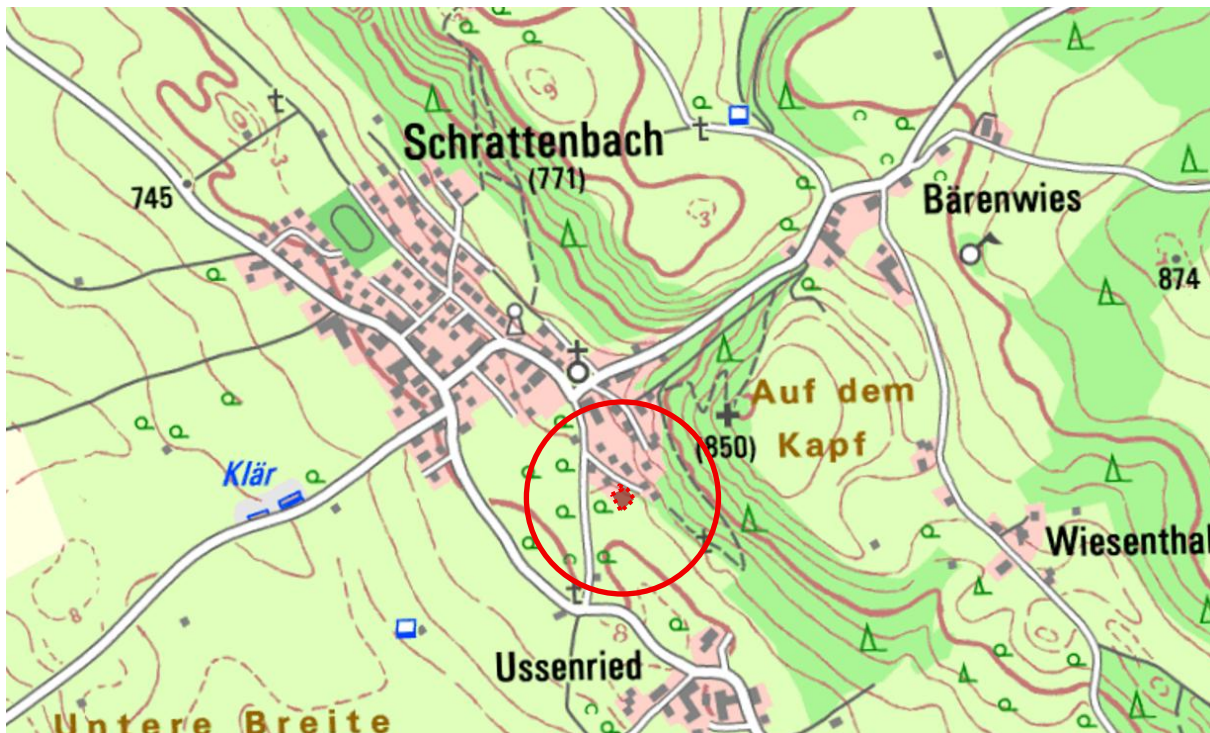
Das Flurstück 1214 wurde bislang als Baufläche behandelt (z.B. bei der Umlage der Erschließungskosten), da im ehemaligen FNP für Schrattenbach das Grundstück als Mischgebiet dargestellt war. Bei der Zusammenführung des FNP Schrattenbach mit dem FNP Dietmannsried und dessen Fortschreibung kam es zu einem Übertragungsfehler, so dass im aktuell rechtsgültigen FNP die Fläche hälftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Der Grundstückseigentümer ist an die Marktgemeinde mit der Bitte herangetreten, hier Bauland für den Eigenbedarf zu realisieren. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Marktgemeinde als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht ist, hat die Marktgemeinde beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen.

Mit dem gegenständlichen Vorhaben soll am südöstlichen Ortsrand eine Arrondierung der Siedlungsfläche erfolgen und bislang unbebaute Grundstücke in den Innenbereich einbezogen werden. Im Norden und Osten grenzt die Fläche an den überplanten Innenbereich an (Wohnen).

2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3)

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die einzubeziehende Fläche, Flurstück Nr. 1214, im Dietmannsrieder Ortsteil Schrattenbach, mit einer Größe von ca. 1550 m², ist derzeit nicht bebaut. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Norden und Osten befindet sich Bestandsbebauung (Wohnbaugebiet) aus den 1970er Jahren. Durch das Vorhaben entsteht kein Siedlungssporn. Der Geltungsbereich stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.



Geltungsbereich



Abbildung 1: Übersichtskarte (unmaßstäblich), Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehende Fläche eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweist. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsfläche eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehende Fläche an den Innenbereich angrenzt, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

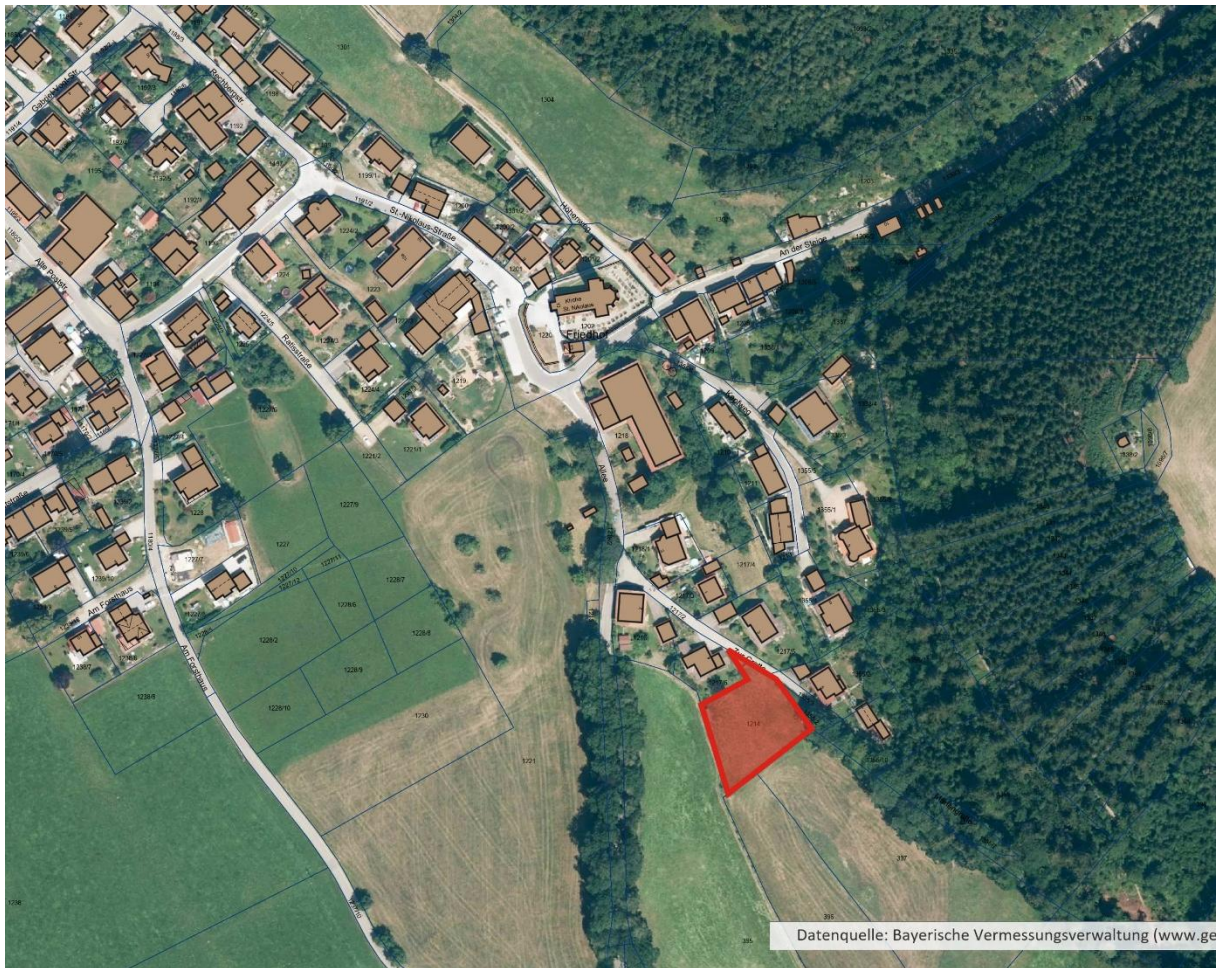


Abbildung 2: Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Art der baulichen Nutzung

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Norden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Schratzenbach an. In der direkten Umgebung befinden sich ausschließlich ältere Gebäudebestände in Form von Einfamilienhäusern bzw. Nebengebäude sowie neuzeitliche Wohngebäude mit entsprechend großzügiger Durchgrünung.

Nach Westen und Süden wird die einzubeziehende Fläche vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt. Die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“, welche laut Baunutzungsverordnung (BauNVO §5) der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen.

Maß der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung befinden sich vorrangig 1-5 bis zweigeschossige Wohngebäude, welche von großzügigen Gartenflächen umgeben sind. Diese aufgelockerte Bebauung ist teilweise der

Topographie geschuldet. Die großen Parzellen ermöglichen eine möglichst verträgliche Integration der Baukörper in das Gelände / Geländemodellierungen.

Bezüglich des realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die Bauweisen der Umgebung relativ aufgelockert sind und die GRZ der umliegenden dörflichen Bebauung sowie der Wohngebiete überschlägig zwischen 0,3 und 0,4 liegen dürfte.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung nördlich und westlich der einzubeziehenden Fläche, sind geprägt durch freistehende Einzelgebäude, zweigeschossige, an den Hang angepasste Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 25° - 35°, Zwerchdächern sowie einem Wohngebäude mit versetztem Pultdach (siehe auch nachfolgende Abbildungen zur Umgebungsbebauung).



Abbildung 3: Fotos vom Projektgebiet und umgebender Bebauung

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Die von der Marktgemeinde angestrebte städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung abzustimmen ist, zeigt sich im Flächennutzungsplan. Zwar ist es für die Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, dennoch soll die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Grundsatz der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.



Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan mit markiertem Geltungsbereich

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt, dass die einzubeziehende Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist und angrenzend an ausgewiesenen Dorfgebieten liegt. Die überplante Fläche wird derzeit als Grünland beweidet. Aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Flächengröße ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit der einzubeziehenden Fläche für landwirtschaftliche Zwecke von eher untergeordneter Bedeutung. Das gegenständliche Vorhaben steht in Einklang mit der

angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Dietmannsried in diesem Bereich des Ortsteils Schrattenbach.

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung erfolgt durch eine bestehende Stichstraße "zur Grotte". Diese Straße wurde auch als Erschließungsstraße für FINr1214 – Zur Grotte 6 – konzipiert und die Eigentümer an den Erschließungskosten beteiligt. Diese kann ohne Erweiterungsnotwendigkeit aufgrund der Aufnahmen der neuen Nutzung mit genutzt werden.

Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

5 Planung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am gut einsehbaren Ortsrand der Marktgemeinde die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung.

In der nachfolgenden Abbildung sind die wesentlichen der Planung zugrundeliegenden Erfordernisse und Zielsetzungen grafisch dargestellt:

- Integration in das Siedlungsgefüge
- Erhalt Grünachse / Wahrung Landschaftsbild



Abbildung 5: Darstellung der Planung auf Luftbildbasis

Einzelne Festsetzungen bzw. Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften stellen hierzu ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen (Baumpflanzungen) zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff minimiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Vor dem Hintergrund der Lage, der Einsehbarkeit und der umgebenden vorhandenen Grünstrukturen wird an dieser Stelle die Pflanzung von bis zu zwei standortgerechten Bäumen als ausreichend erachtet, um das Gebäude in die umgebende Landschaft zu integrieren.

Aufgrund der Lage am Ortsrand, die notwendige Eingrünung und die Platzierung der umliegenden Gebäude ergab sich die Situierung des Baufensters.

Durch die Festsetzung des Baufensters kann gewährt werden, dass der Baukörper zum einen städtebaulich so situiert ist, dass er unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließt und sich nicht weiter Richtung Süden erstrecken, als die östlich angrenzende Bebauung. Die Entwicklung eines isolierten Siedlungsspornes ist durch die nördlich und östlich angrenzende Bebauung nicht gegeben.

Durch die GRZ wird die maximal zulässige überbaubare Fläche innerhalb des 1550 m² großen Geltungsbereiches definiert. Die überbaubare Fläche wird nachfolgend als Bezugsgröße für die Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Höhe der umliegenden Gebäude wird eine Höhenbegrenzung für erforderlich erachtet. Hierfür wird eine maximale Firsthöhe von 7,5 m in Kombination mit einer definierten ROK festgesetzt.

Dies entspricht in etwa der mittleren Bauhöhe der Umgebungsbebauung. Durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses kann die Fläche effizient und landschaftsbildverträglich bebaut werden.

Das Gebäude soll sich integrieren, deshalb wird durch die ergänzende Festsetzung einer Mindestdachneigung gewährleistet, dass hier am Ortsrand keine zu hohe Wandansicht entstehen kann, sondern sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung integriert.

Um eine ortsverträgliche Dachlandschaft zu gewährleisten, wird für Hauptgebäude als Dachform ein Satteldach, festgesetzt. Die Dachform orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Um das Ortsranderscheinungsbild zu wahren, wird eine Bandbreite der Dachneigungen für Hauptgebäude von 25 bis 35 Grad zugelassen. Diese Neigung entspricht somit auch den regional-typischen Dachneigungen (Allgäuer Einfluss, Pfettendach-Stühle). In Bezug auf die ortsbildprägende Lage und das angestrebte einheitliche Erscheinungsbild wird eine Satteldachausbildung empfohlen, da diese in der umgebenden Bebauung überwiegend zu finden ist. Garagen, Carports, offene Garagen gem. Art. 1 Abs. 1 GaS-TELLV und Nebenanlagen können auch als Flachdach ausgeführt werden. Aus ökologischen und ortsklimatischen Gründen ist für Garagen ein extensiv zu begrünendes Flachdach ($< 10^\circ$) festgesetzt. So können durch Bebauung versiegelte Flächen trotzdem eine Speicher- und Verdunstungsfunktion für Niederschlagswasser übernehmen und bei der Vermeidung von Spitzen im Starkregenfall helfen.

Auf den Grünflächen wird eine Mindestzahl (Anzahl siehe Planzeichnung) an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet.

Die Zufahrt zu dem einzubeziehenden Grundstück verläuft über die Stichstraße „zur Grotte“.

Die Rohfußbodenoberkante wurde auf maximal 764,50 m ü. NHN festgelegt und liegt somit maximal ca. 0,07m über dem Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel auf der Zufahrt Weg Zur Grotte). Es wird die Höhenlage des natürlichen Bestandsgeländes aufgegriffen und eine geringe Überhöhung zur Sicherstellung des Wasserabflusses gewährleistet.

6 Naturschutz und Eingriffsregelung

6.1 Bestand

Das Planungsgebiet ist stark geneigt, fällt vom Höhenbezugspunkt an der Nordgrenze zum südlichsten Punkt um ca 9,5 m und weist entlang seiner Südostgrenze eine Höhendifferenz von ca. 10,5 m auf. Es wird gegenwärtig von landwirtschaftlich extensiv genutztem, artenreichem Grünland „Flachland-Mähwiese G212-GU651L“ bestimmt. Somit fällt die Wiese unter den gesetzlichen Schutz nach §30/Art.23 BNatschG). Kennarten für diesen FFH-Lebensraumtyp wie die Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) oder die Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*) sind vorzufinden. Zudem wurden weitere Kennarten erfasst, unter anderem die Echte Schlüsselblume (*Primula veris*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Zaunwicke (*Vicia sepium*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*).

Randlich entlang der Flurstücksgrenze befinden sich vereinzelt junge Gehölze, wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Zusätzlich besteht im westlichen Teil des Geltungsbereichs ein kleiner Viehunterstand aus Holz.

Nordöstlich und westlich schließt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an, während es südlich und südöstlich an offene Grünlandflächen und die freie Landschaft angrenzt. Südöstlich des Geltungsbereiches besteht das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Hangzone zwischen Schrattenbach und Börwang". Ebenfalls grenzt an der östlichen Ecke auch das Biotop-Nr. 8127-0137-004 „Naturnahe Hecke“ an, welches gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Artikel 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) unter Schutz steht. Projektbedingte negative Auswirkungen auf dieses Biotop oder auch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet sind nicht zu erwarten.

Ca. 60 m südwestlich des Plangebiets liegt ein Gefahrenhinweisbereich auf Rutschanfälligkeit.

Weitere Schutzgebiete sowie denkmalgeschützte Elemente (Bau-/Bodendenkmäler) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Geltungsbereich ist relativ strukturarm und nicht als Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätte für europarechtlich geschützte Arten geeignet. Zudem handelt es sich nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat. Da keine Betroffenheiten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, bzw. europäischer Vogelarten zu erwarten sind, sind keine weiteren Erfassungen notwendig. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus der Flachlandmähwiese und deren Verlust im Rahmen des Bauvorhabens, ist diese durch die Neuanlage bzw. Entwicklung desselben Lebensraumtyps an anderer Stelle auszugleichen (vgl. Kap. 6.3).

6.2 Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Boden und Fläche	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung durch Begrenzung des Bauraumes (Baufenster und GRZ) - Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster, Schotterrasen etc.). - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau, ortsnahe Verwertung von überschüssigem Oberbodenmaterial) - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau von privaten Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise - Erhalt der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)
Klima / Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß und Einplanung von Grünflächen und Baumpflanzungen im Geltungsbereich - Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Fernwirkung aufgrund der Integration durch Bepflanzung, Festlegungen zur Firsthöhe und Dachform in die bestehende Bebauung - Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung der geplanten Gebäude
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von Lebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Habitaten durch Anlage von einem Privatgarten und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen - Insektenfreundliche Beleuchtung - Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag

6.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Eingriffsbilanzierung

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a 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. Da bereits aufgrund des Schutzstatus der Flachlandmähwiese im Geltungsbereich ein flächengleicher Ausgleich geschaffen wird, ist nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde keine zusätzliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ notwendig.

Ausgleichsfläche

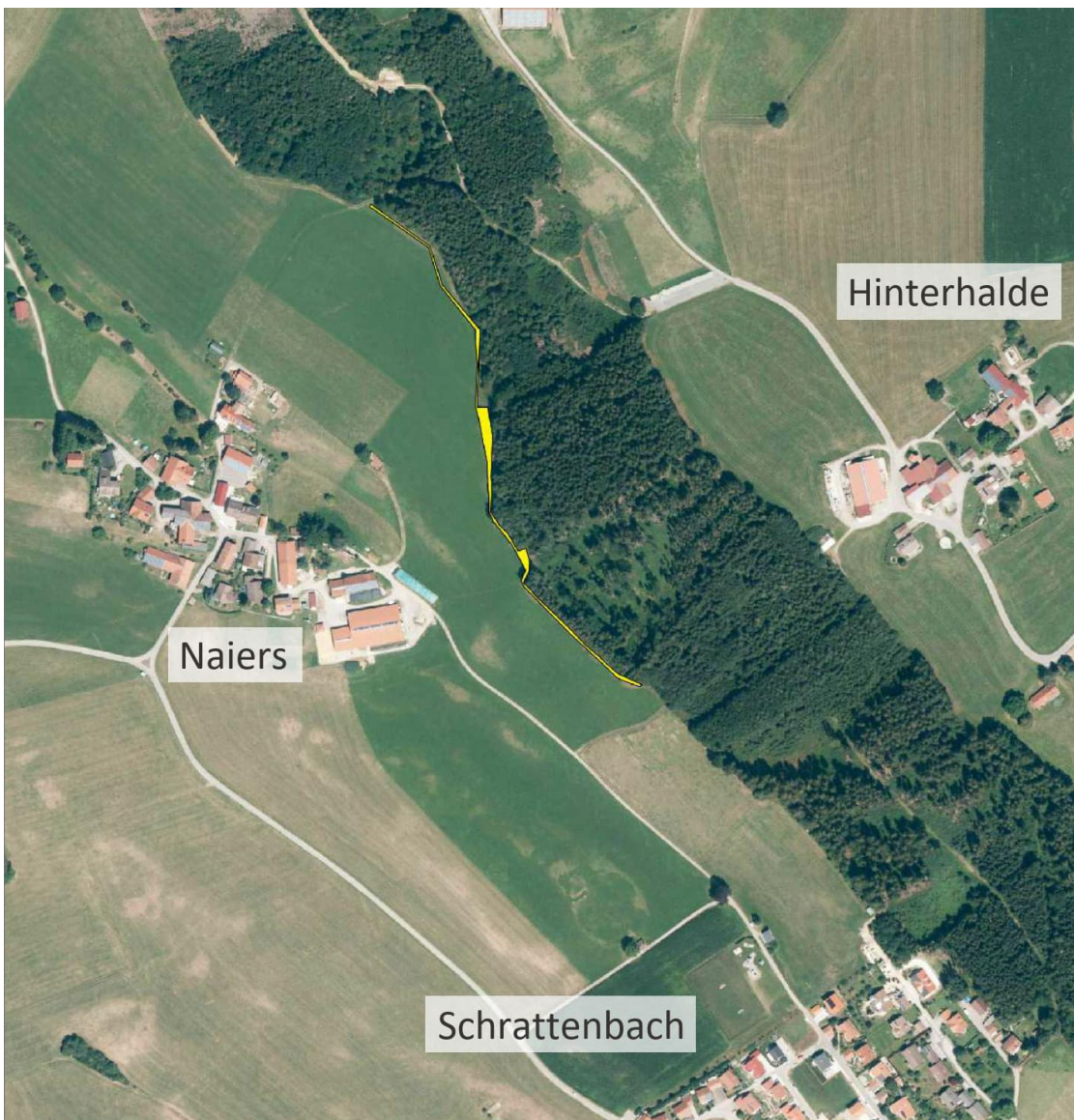


Abbildung 6: Ausgleichsfläche Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Fläche für Ausgleichsmaßnahme gelb)

Lage

Die Ausgleichsfläche befindet sich östlich des Ortes Naiers entlang des Waldsaums der Flurstücke 1310 und 1511 (Gemarkung Schrattenbach). Sie umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m² und liegt etwa einen Kilometer nordwestlich des Geltungsbereichs. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich gegenwärtig um intensiv genutztes Grünland, welche im Zuge des Vorhabens in eine Flachlandmähwiese (analog der Fläche im Geltungsbereich) umgewandelt wird.

Pflege

Die Ausgleichsfläche ist als artenreiche Flachland-Mähwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni, der zweite Schnitt wird dann ca. 6 – 8 Wochen später (Ende Juli / Anfang August) durchgeführt. Die Mahdhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen, so dass in besonders wüchsigen Jahren auch eine dreimalige Mahd (ausnahmsweise ab Mai) zielführend sein kann. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist auch eine extensive Nachbeweidung zulässig.

Die Bewirtschaftung des Extensivgrünlands erfolgt unter Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel und Mulchen, lediglich eine geringe Düngung mit Stallfestmist ist zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Das Abräumen des Mähgutes ist erst nach ca. zwei bis drei Tagen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchzuführen, um der Fauna Rückzugshabitate zu bieten. Bei jeder Mahd sollen räumlich-zeitlich alternierend ca. 10% der Fläche als Brachestreifen belassen werden, wobei die artenreichsten Bestände ausgewählt werden.

Mäharbeiten sind nach Möglichkeit mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und es sind keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Bei zunehmender Aushagerung kann auch eine einmalige Mahd ausreichend sein (Mitte Juli bis Ende August). Maßnahmen zur Bekämpfung von Problemunkräutern wie Jakobs- und Wassergreiskraut (*Senecio jacobaea*, *Senecio aquaticus*) oder Ampfer müssen mit der UNB abgestimmt werden.

Als kompakte Formulierung der Pflege wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgender Absatz in das Grundbuch aufgenommen:

Der Zielzustand der Ausgleichsfläche ist der Lebensraumtyp Flachland Mähwiesen (LRT 6510). Um diesen zu erreichen werden folgende Auflagen formuliert:

- 1-2malige Mahd mit Mahdgutabfuhr
- Keine mineralische Düngung, keine Gülle
- Festmistdüngung ist möglich
- Nachweide ist möglich
- Änderungen der Pflege nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde