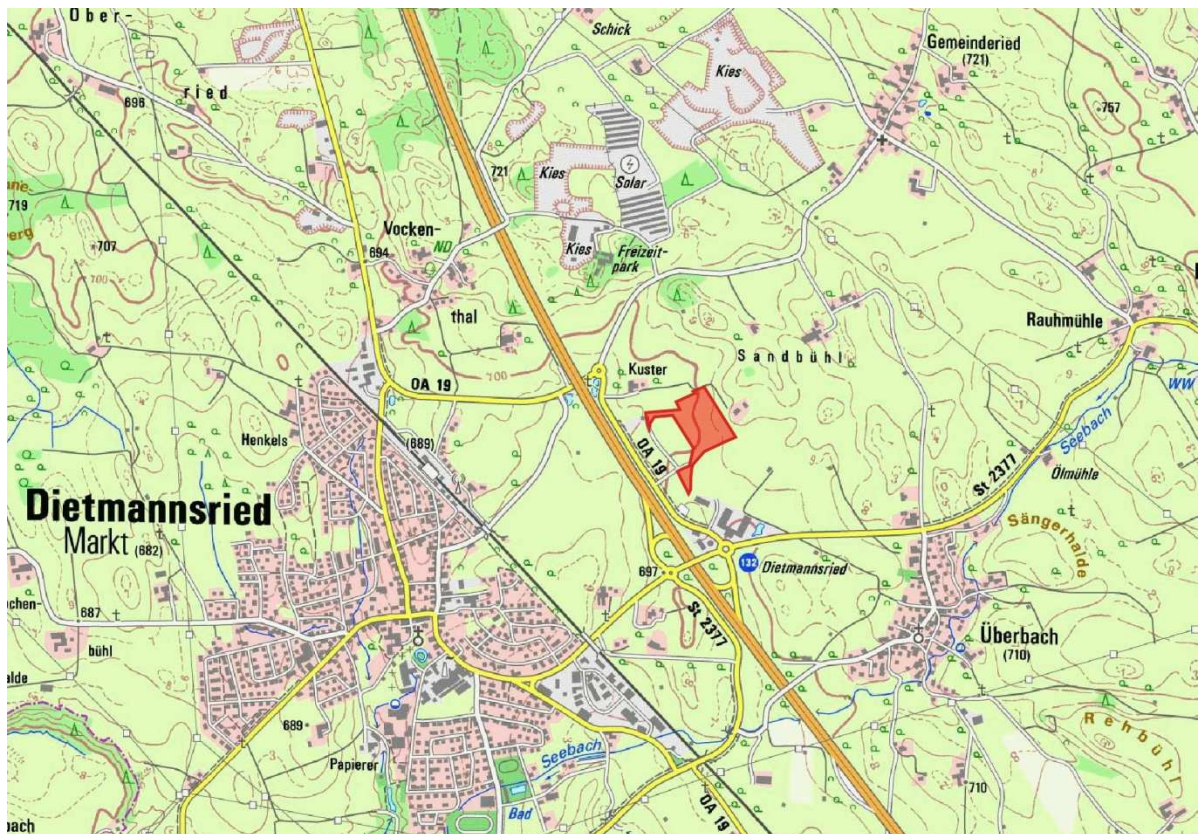


Markt Dietmannsried

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORD- NUNGSPLAN "DIETMANNSRIED - GEWERBEPARK OST III" MIT ERSTER ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "DIET- MANNSRIED GEWERBEPARK OST II"

Satzung & Begründung - Planfassung

29.09.2016



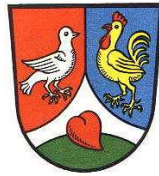
## GEGENSTAND

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "DIETMANNSRIED - GEWERBEPARK OST III" MIT ERSTER ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "DIETMANNSRIED GEWERBEPARK OST II"  
Satzung & Begründung - Planfassung

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Dietmannsried**  
Rathausplatz 3  
87463 Dietmannsried



Telefon: 08374 5820-0  
Telefax: 08374 5820-30

E-Mail: [info@dietmannsried.de](mailto:info@dietmannsried.de)  
Web <http://www.dietmannsried.de>

Vertreten durch: Erster Bürgermeister 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](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Bernd Munz - Dipl. Geograph  
Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

---

Memmingen, den 29.09.2016

*Bernd Munz - Dipl. Geograph*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Satzung</b>	<b>2</b>	
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>4</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise und Baugrenzen	5
2.4	Verkehrsanlagen	6
2.5	Grünordnung / Freiflächengestaltung	6
2.6	Ausgleichsflächen	10
2.7	Sonstige Festsetzungen	10
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO Dachgestaltung</b>	<b>11</b>
3.1	Dachgestaltung	11
3.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	12
<b>4</b>	<b>Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
<b>Begründung</b>		<b>18</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Ziele der Planung</b>	<b>18</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>21</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	21
2.2	Regionalplan Allgäu (16)	22
2.3	Flächennutzungsplan	23
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet</b>	<b>24</b>
3.1	Lage, Größe	24
3.2	Aktuelle Nutzung des Geländes	24
3.3	Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen	25
3.4	Baugrund, Geologie	25
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>26</b>
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	26
4.2	Grünordnerisches Gesamtkonzept	27
4.3	Festsetzungskonzept	28
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	28

4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	29
<b>4.4</b>	<b>Erschließungsmaßnahmen</b>	<b>31</b>
4.4.1	Abwasserentsorgung	31
4.4.2	Wasserversorgung	31
4.4.3	Energieversorgung	31
4.4.4	Müllbeseitigung	32
<b>5</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Immissionen/ Emissionen</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Grünordnung / Freiflächengestaltung</b>	<b>35</b>
7.1	Grünordnerische Maßnahmen	35
<b>8</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>37</b>
8.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	37
8.2	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
8.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	39
8.3.1	Bewertung der Ausgleichbarkeit	39
8.3.2	Kompensationsfaktoren – Ausgleichsflächenbedarf	39
8.3.3	Nachweis der Ausgleichsflächen	40
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>40</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht der bestehenden und des geplanten Gewerbegebietes im Plangebiet	20
Abbildung 2:	Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan Markt Dietmannsried	23
Abbildung 3:	Ausschnitt 16. Änderung Flächennutzungsplan Markt Dietmannsried	23
Abbildung 4:	Luftbildübersicht der aktuellen Nutzungen im Plangebiet	25
Abbildung 5:	Quelle	34

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung Geltungsbereich	32
Tabelle 2:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	38

## SATZUNG

### 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und 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 Markt Dietmannsried den Bebauungsplan mit Grünordnung „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ mit erster Änderung Bebauungsplan "Dietmannsried Gewerbepark Ost II" in öffentlicher Sitzung am 29.09.2016 als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung "Dietmannsried - Gewerbepark Ost III" mit erster Änderung Bebauungsplan "Dietmannsried Gewerbepark Ost II" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Dietmannsried - Gewerbepark Ost III" mit erster Änderung Bebauungsplan "Dietmannsried Gewerbepark Ost II" besteht aus:

- a) den zeichnerischen Festsetzungen vom 29.09.2016
- b) den textlichen Festsetzungen vom 29.09.2016, bestehend aus
  - den planungsrechtlichen Festsetzungen,
  - den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,
  - den Hinweisen

Beigefügt sind:

- c) die Begründung vom 29.09.2016,
- d) der Umweltbericht als gesonderte Fassung vom 29.09.2016,
- e) Schalltechnische Untersuchung Büro Tecum GmbH, Kempten vom 13.07.2016

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 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. Mai 2016 (GVBl. S. 89).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geändert (§ 2 Nr. 5 G v. 12. Mai 2015, 82).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

## Ausgefertigt

Markt Dietmannsried, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

1. Bgm. Werner Endres

## In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Dietmannsried - Gewerbepark Ost III" mit erster Änderung Bebauungsplan "Dietmannsried Gewerbepark Ost II" des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig werden für den Überlappungsbereich die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Dietmannsried - Gewerbepark Ost II“ mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ ersetzt.

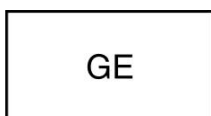
Markt Dietmannsried, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1



#### Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO; siehe Planzeichnung).

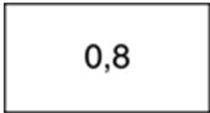

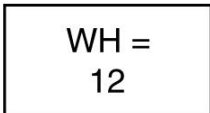
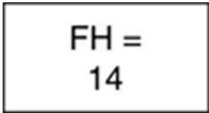
Gewerbegebiet mit im Nachtzeitraum eingeschränkten Geräuschemissionen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO), siehe auch Ziff. 2.7.2.

Ausnahmsweise sind Betriebsleiterwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

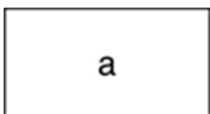

Nicht zulässig sind:

- Schrott verarbeitende und Schrott lagernde Betriebe.
- Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen.
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984).
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.
- Ausnahmsweise zulässig sind Versandhandelsbetriebe/ Internethandel, mit einer untergeordneten Direktverkaufsstelle von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung




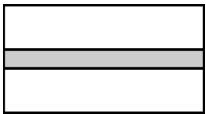
- 2.2.1  **Grundflächenzahl, hier 0,8** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV) als Höchstmaß (siehe Nutzungsschablone).
- 2.2.2  **Die maximale Fertigfußbodenhöhe (FOK)** des Erdgeschosses ist für jedes Quartier in der Planzeichnung festgelegt. Die FOK wird an der Gebäudemitte gemessen (§ 9 Abs. 3 BauGB).  
Eine Überschreitung der Nutzungsgrenze lt. Ziff. 2.7.4 um bis zu ¼ der Gebäudegrundfläche ist zulässig. Es gilt die Höhenangabe des Quartiers in welcher sich der Hauptteil des Gebäudes befindet.
- 2.2.3  **Max. Wandhöhe, hier 12 m** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV, siehe Nutzungsschablone)  
Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist. Die Wandhöhe wird an der Außenwand gemessen von Fertigfußboden Oberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- 2.2.4  **Max. Firsthöhe, hier 14 m** gegenüber festgesetzter FOK (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV, siehe Nutzungsschablone).

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen

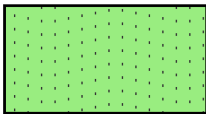
- 2.3.1  **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV; siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass als abweichende Bauweise auch Gebäude mit maximal 120 m Gesamtlänge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3.2  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV).  
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO).



## 2.4 Verkehrsanlagen

- 2.4.1  **Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV);  
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.)  
Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis max. 8,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt bis maximal 10,0 m Breite zugelassen.  
Kann ein zu pflanzender Baum der Straßenallee (nach Liste, empfohlener Standort, eine Art einheitlich durchgehend) nicht sinnvoll in die Baumreihe eingefügt werden, kann dessen Pflanzung entfallen.
- 2.4.2  **Geh- und Radwege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, wassergebundener Decke etc.). Notwendige Verschiebungen innerhalb des öffentlichen Straßenbegleitgrüns sind zulässig.
- 2.4.3  **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV, siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil.
- 2.4.4  **Feldweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, siehe Planzeichnung):  
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, wassergebundener Decke etc.). Notwendige Verschiebungen innerhalb dem öffentlichen Straßenbegleitgrün sind zulässig.

## 2.5 Grünordnung / Freiflächengestaltung

- 2.5.1  **Öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr.15 BauGB; Nr. 9 PlanzV; siehe Planzeichnung).  
Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers und Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität (siehe Auswahlliste in 2.5.5). Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die Pflanzstandorte sind variabel.  
Auf dem Straßenbegleitgrün sind Zu- und Einfahrtsbereiche zulässig.  
Sondernutzungen mit Stellplätzen sind zulässig. Die Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrassen etc.) anzulegen.

2.5.2



### Öffentliche Grünfläche;

#### Entwicklung von extensiven artenreichen Hochstaudenfluren mit wechselfeuchten Mulden

(§9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. §9 Abs.1 Nr.9 BauGB)

Die Mulden dienen auch zur Versickerung für Oberflächenwasser in Form von Sickermulden, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken etc. für die Versickerung für Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone.

Zur Verminderung der Ausbreitung von Grünlandunkräutern ist eine 1-2malige Pflegemahd / Jahr festgelegt.

2.5.3

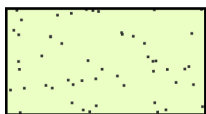


### Bereich für Oberflächenwasserrückhaltung bzw. Versickerung und Gräben

(§9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. §9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Anlage von Versickerungsgräben und Mulden zur Behandlung und Versickerung des Oberflächenwassers (siehe auch Ziff. 2.5.2).

2.5.4



### Private Grünfläche

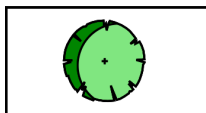
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen sind als extensive Wiesen mit einer Gebrauchsrasenmischung dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Beachtung der Hinweise in Ziff. 4.1 zulässig.

Nebenanlagen und Stellplätze gem. §12 und §14 BauNVO sind zulässig.

Die Flächen sind partiell mit Bäumen und Sträuchern gem. Ziff. 2.5.5 und 2.5.6 zu bepflanzen.

Die Lage der Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück ist variabel.

2.5.5



### Zu pflanzender Baum auf privater und öffentlicher Grünfläche, bzw. Verkehrsfläche als Begleitfläche, (siehe Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Empfohlener Standort, der insbesondere bei Verschiebung der Parzellierung verändert werden kann.

Es sind ausschließlich Gehölze aus nachfolgender Pflanzenauswahl zu verwenden:

#### **Bäume I. Ordnung:**

Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Fagus sylvatica, Rotbuche

Fraxinus excelsior, Esche  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

**Bäume II. Ordnung:**

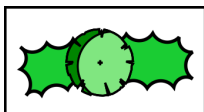
Acer campestre, Feldahorn  
Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Salix caprea, Kätzchenweide

**Obstbaumhochstämme:**

Kern- und Steinobstsorten

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung, bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 16/18 cm Stamm-umfang.

2.5.6



**Randeingrünung/ Gliederungsgrün mit artenreichen, standortgerechten Gehölzhecken zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV; siehe Planzeichnung).**

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten Arten aus nachfolgender Pflanzenauswahl bevorzugt zu verwenden.

**Bäume I. Ordnung:**

Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Fraxinus excelsior, Esche  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

**Bäume II. Ordnung:**

Acer campestre, Feldahorn  
Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Salix caprea, Kätzchenweide

**Obstbaumhochstämme:**

Kern- und Steinobstsorten

**Sträucher:**

Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuß  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehdorn  
Rosa canina, Hundrose  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18

Mindestqualität Sträucher: Verpfl. Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm.

**2.5.7 Pflanzung auf Privatgrund**

Zusätzlich sind auf den Einzelgrundstücken mindestens 3 Bäume I. bzw. II. Ordnung pro 2000 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Der Umfang der Pflanzung auf den privaten Grünflächen in Ziff. 2.5.5 und 2.5.6 kann hierauf angerechnet werden; freie Standortwahl.

Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis Pflanzenauswahl. Der Mindest-Stammumfang beträgt bei Einzelbäumen 14/16 cm Stammumfang.

**2.5.8 Freiflächengestaltung**

Lagerplätze sind mit freiwachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der in der Pflanzenauswahl angegebenen Artenliste in Ziff. 4.7 dicht einzupflanzen.

Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.

Feuerwehrumfahrten und Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasenwaben, Schotterrasen etc.).

Chemische Pflanzenbehandlungsmittel sind im gesamten Geltungsbereich untersagt, siehe § (1) Nr. 20 BauGB.

## 2.6 Ausgleichsflächen

### 2.6.1



#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1a BauGB, Nr. 13.1 PlanzV)

Insgesamt sind für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Ausgleichsmaßnahmen auf folgender externen Ausgleichsfläche nachzuweisen, die gem. § 9 Abs 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet werden:

A1: FlNr.: Teilfläche 97, Gemarkung Lauben mit einer anrechenbaren Fläche 106.664 Ökopunkte (das entspricht einem Flächenanteil von 1,33 ha)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Kap. 8.3.3 (Kurzbeschreibung) der Begründung sowie im Umweltbericht im Detail erläutert. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu zu erfolgen.

## 2.7 Sonstige Festsetzungen

### 2.7.1



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13 PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ mit erster Änderung Bebauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost II“ des Marktes Dietmannsried.

### 2.7.2 Immissionschutz



Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (Flächenbezug für die Schallleistung: 1 m<sup>2</sup>) nach DIN 45691, Dezember 2006, weder tagsüber (06 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 06 Uhr) überschreiten.

Teilfläche (TF)	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
	tags (06 – 22 Uhr)	nachts (22 – 06 Uhr)
TF1	63	53
TF2	63	47
TF3	63	50
TF4	63	53

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und auch bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691, Dezember 2006, nachzuweisen.

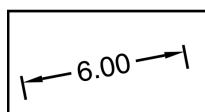
Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen wie Bürogebäude, Wohngebäude etc..

Betriebsleiterwohnungen, die näher als 150 m zur Autobahn hin errichtet werden, sind so zu orientieren, dass keine notwendigen Aufenthaltsräume an der Westseite errichtet werden.

Fenster von Aufenthaltsräumen von Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand von 150 m zur Autobahn sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Schallschutzfensterklasse ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. weitergehenden Mindestanforderungen im Genehmigungsverfahren zu ermitteln.

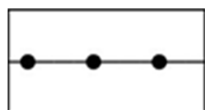
Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

2.7.3



**Maßzahlen** in Meter (siehe Planzeichnung)

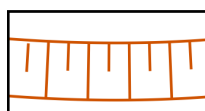
2.7.4



**§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14 PlanzV.**

Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (siehe Planzeichnung)

2.7.5



**Geplante Böschung**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bei Bedarf sind bei Hanganschnitten entsprechende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen.

2.7.6



**Flächen für Versorgungsanlagen**

Zweckbestimmung: Trafostation

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO Dachgestaltung**

#### **3.1 Dachgestaltung**

- 3.1.1 

<b>DN = 0-28°</b>
-----------------------

**Dachneigung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 28 Grad zugelassen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; (siehe Nutzungsschablone).
- 3.1.2 **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen** **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen** sind zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).  
Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen

### 3.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

- 3.2.1 **Bodenmodellierung in den Grundstücken** Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, um die für jede Parzelle festgelegt FOK über NN zu erreichen.  
Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne Stützmauer anschließen. Notwendige künstliche Böschungen sind zulässig.  
Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.
- 3.2.2 **Einfriedungen** Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO). Eine Einfriedung ist nur mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamenten, o. ä.) ist zu verzichten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).
- 3.2.3 **Werbeanlagen** Werbeanlagen dürfen nicht frei stehen, sondern sind den Gebäuden zuzuordnen. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO).

## 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 **Niederschlags-** Gesammeltes Niederschlagswasser auf den Parzellen ist flächenhaft

**wasserbeseitigung**

über eine mindestens 20 cm starke Oberbodenschicht auf dem Grundstück zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Wenn zu erkennen ist, dass eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) zu befürchten ist, sind geeignete Versiegelungsarten unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung kenntlich gemacht werden müssen, aufzuzeigen.

Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen wird entweder über ein Mulden-Rigolen-System versickert oder über einen Regenwasserkanal den Rückhalte- und Versickerungsbereich zugeführt. Der Überlauf des Regenrückhalte- und Sickerbeckens ist so zu dimensionieren, dass sich in den Vorflutern die Abflussmenge durch Einleiten von nicht versickerbarem Regenwasser nicht erhöht.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153, das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) zu beachten.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Oberallgäu – Sonthofen zu beantragen ist.

**4.2 Baugrund**

Die grundsätzliche Bebauung des Baugrundstückes ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes möglich. Allerdings wird dem Bauherrn empfohlen, eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).



- 4.3      Lärm/ Immissionschutz**
- Die DIN-Norm 45691 vom Dezember 2006 ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erschienen. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei - insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken - die Anforderungen der TA Lärm 1998 (Immissionsrichtwerte tags/nachts) einzuhalten.
- Festgesetzte Emissionskontingente für die Nachtzeit von weniger als 50 dB(A) bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien nicht gearbeitet werden darf (z.B. Ladearbeiten). Auch bei festgesetzten Nacht-Emissionskontingenten von 50 dB(A) und 53 dB(A) ist bei nächtlichem Betrieb im Freien darauf zu achten, dass durch geeignete Stellung der Baukörper eine Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt ist.
- Die Einhaltung der zulässigen Emissionen ist im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
- Inhaber bzw. Eigentümer von Betriebsleiter- oder sonstigen Wohnungen im Gewerbegebiet haben mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise (z. B. eine fachgutachterliche Stellungnahme) nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten sind. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen.
- 4.4      Freiflächengestaltungsplan, Bepflanzungsplan**
- Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung des Baugebietes von erheblicher Bedeutung für die Gesamtqualität des Gewerbe parks ist.
- Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen.
- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.
- 4.5      Leitungen**
- Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 4.6      Plangenaueigkeit**
- Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (dfk) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wo-

bei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens des Marktes Dietmannsried und des Planungsbüros LARS consult GmbH, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

4.7 **Pflanzempfehlungen**

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

**Sträucher:**

Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuß  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehdorn  
Rosa canina, Hundrose  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

**Ranker:**

Clematis, Waldrebe  
Hedera helix, Efeu  
Pathenocissus viticella, Wilder Wein  
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

**Bäume I. Ordnung:**

Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Fraxinus excelsior, Esche  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

**Bäume II. Ordnung:**

Acer campestre, Feldahorn  
Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Salix caprea, Kätzchenweide

**Obstbaumhochstämme:**

#### Kern- und Steinobstsorten

Bei der Obstsortenauswahl sollte auf Sorten aus der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zurückgegriffen werden (<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>).

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

#### 4.8 Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung Juli 1998 – (AIMBI-Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.

#### 4.9 Ergänzende Hinweise

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs.1- 2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Oberallgäu) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, zu melden. 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 (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich der Markt Dietmannsried vor.

Die von der Landwirtschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Eigentümern bzw. Anwohnern des Plangebiets uneingeschränkt zu dulden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind auch in den Abendstunden und am Wochenende zu dulden, da die Landwirtschaft stark witterungsabhängig ist.

Bedingt durch die Nähe der Autobahn ist bei dem ausgewiesenen Gewerbegebiet mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender

Grenzwerte nach den entsprechenden Richtlinien sind auf Kosten der Bauherren vorzunehmen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Bei nicht bebauten noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Mahd der öffentlichen Grünflächen sollte beim ersten Mähgang spätestens bis Ende Juni und im zweiten Mähgang Anfang September erfolgen, um die Ausbreitung des hochgiftigen Jakobs-Kreuzkrautes bestmöglichst entgegenzuwirken.

Die Betriebe haben durch entsprechende Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass eine mögliche Verdriftung von betrieblichen Abfällen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen werden kann.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind erwünscht und bevorzugt zu verwenden. Natürliche Baustoffe, wie Holz und Ziegel sollten bevorzugt Verwendung finden.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass und Ziele der Planung**

Aufgrund aktueller Anfragen und zur nachhaltigen Stärkung der wirtschaftlichen Standortqualitäten und Wettbewerbsfähigkeit - bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Lebensqualität im nördlichen Oberallgäu - soll der bestehende Gewerbepark Ost an der Anschlussstelle BAB 7 erweitert werden. Dafür wird der vorliegende Bebauungsplan „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ aufgestellt. Gleichzeitig wird eine Teilfläche im Anschlussbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dietmannsried Gewerbepark Ost II“ aus funktionalen und erschließungstechnischen Gründen geändert. Der Bebauungsplan ist damit die konsequente Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Ost I und Ost II und orientiert sich weitestgehend an dem zugrundeliegenden Rahmenplan, der Aussagen für die künftige gewerbliche Entwicklung des Plangebietes östlich der BAB 7 – Anschlussstelle Dietmannsried trifft.

Im Rahmenplan wurde die grundlegende Entwicklung des Gewerbegebietes in 7 Bauabschnitte vorgegeben. Neben dem bereits auf einer Teilfläche von ca. 3,75 ha hergestellten Bauabschnitt I, und der Bauabschnitt II mit ca. 6,13 ha soll der vorliegende Bauabschnitt III mit ca. 3,24 ha ausgebaut werden. Aufgrund der aktuellen Grundstücksverfügbarkeit wird der vorliegende Erweiterungsbereich im Bauabschnitt 6/7 entwickelt. Langfristig soll der Gewerbepark auf Grundlage des Rahmenplanes ca. 39,2 ha umfassen.

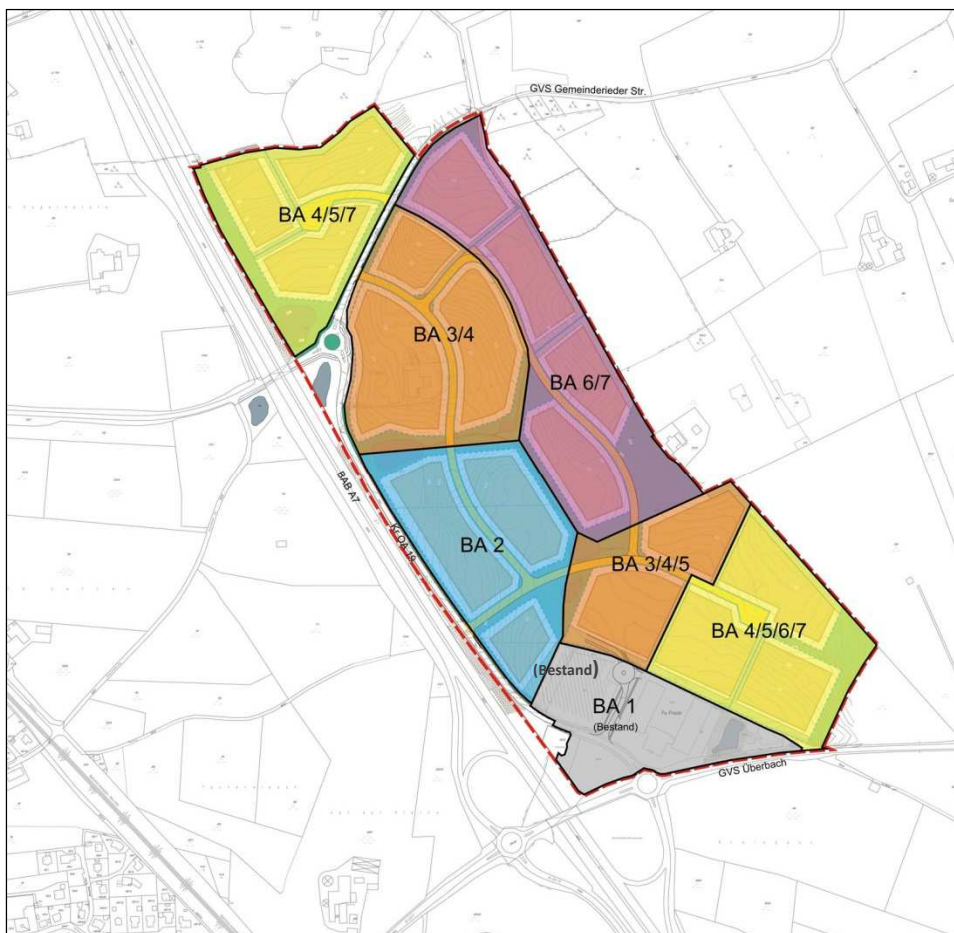


Abbildung 1: Übersicht der Bauabschnitte im Rahmenplan Gewerbegebiet Dietmannsried

Aufgrund aktueller Anfragen besteht im Plangebiet ein Bedarf an einer großen zusammenhängenden Bebauung sowie kleineren Bebauungen, die so in den bestehenden Baugebieten Ost I und Ost II aufgrund der aktuellen Grundstücksverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan beabsichtigt damit den Ausbau des Gewerbegebietes an einem Standort, der ideale Ausgangsbedingungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben darstellt.

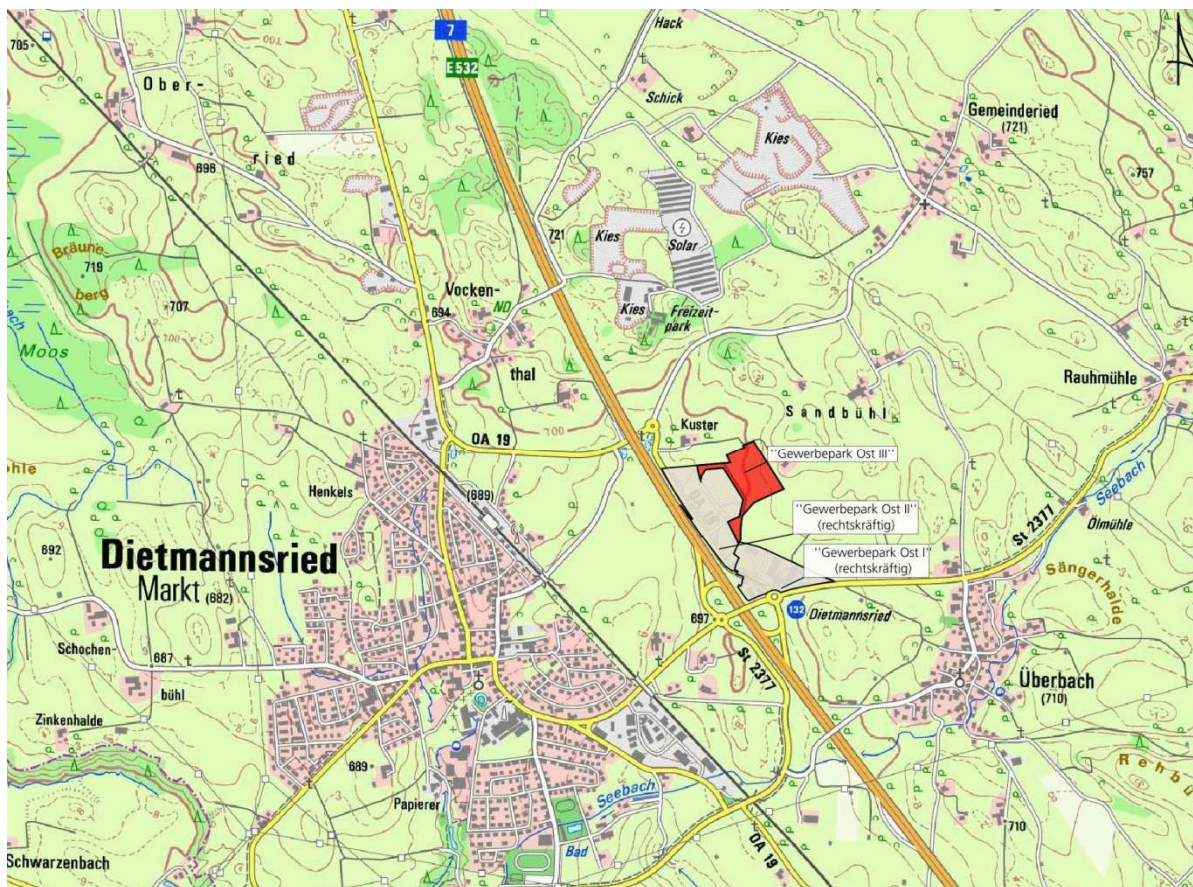


Abbildung 1: Übersicht der bestehenden und des geplanten Gewerbegebietes im Plangebiet

Mit der vorliegenden Planung verfolgt der Markt Dietmannsried damit die klare Zielsetzung, die Belange der Wirtschaft zu stärken, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

Ergänzend hierzu strebt der Markt Dietmannsried mit der Realisierung dieses Baugebiets die Umsetzung von weiteren, übergeordneten Planungsvorgaben an, wie z.B.:

- den sparsamen Umgang mit landschaftlichen und naturräumlichen Ressourcen im Gemeindegebiet.
- die Stärkung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der Region bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung der hohen Erholungsqualitäten des Raumes
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den hierfür bestmöglich geeigneten Standort mit unmittelbarem Anschluss an die BAB 7

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2013 begründen die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei soll im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln 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 sicher kann.

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.



Infrastruktureinrichtungen wird dabei ein besonderer Stellenwert zugemessen. Die jeweiligen räumlichen Entwicklungen der Gemeinden sollen unter Anwendung des Nachhaltigkeitsprinzips angestrebt werden. Diese langfristige Vorsorge wurde bereits auf der Grundlage des Rahmenplanes, der die gewünschte Gesamtentwicklung des Gebietes vorgibt, beachtet. Nach dem Prinzip einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig vorhandene Potentiale genutzt oder flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung abzustimmen. Großflächige Gewerbegebiete sollen i.d.R. nur in geeigneten Zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden. Diese Vorgaben werden mit dem Vorhaben Gewerbegebiet Ost an der Anschlussstelle Dietmannsried der BAB 7 berücksichtigt und eingehalten.

## 2.2 Regionalplan Allgäu (16)

Die Gemeinde Dietmannsried ist laut Regionalplan (Regionalplan Allgäu) als zentraler Ort als Kleinzentrum eingestuft. Die Gemeinde besitzt mit der Anschlussstelle Dietmannsried BAB 7 eine optimale Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und liegt auf der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Kempten – Memmingen – Ulm. Kempten ist das nächste Oberzentrum in 9 km Luftlinie Entfernung.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an dem vorgesehenen Standort:

### Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

### Wirtschaftliche Entwicklung in der Region

(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen besondere Bedeutung zu.

### Siedlungsstruktur

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

Mit der Erweiterung des zentralen Gewerbegebietes Dietmannsried Ost verfolgt der Markt Dietmannsried die vorstehenden raumordnerischen Vorgaben.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried (Jan. 2001) weist den unteren Abschnitt des Plangebietes bereits überwiegend als Gewerbefläche aus. Der obere Abschnitt im Osten, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Dietmannsried - Gewerbegebiet Ost III“ entwickelt werden soll, wird noch im Flächennutzungsplan überwiegend als Ortsrandeingrünung dargestellt. Der ebenfalls im Bestand noch dargestellte Grünkeil zur Autobahn am unteren Hangabschnitt wurde bereits mit dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Dietmannsried - Gewerbegebiet Ost II“ überplant, der Flächennutzungsplan aber noch nicht nachgeführt. Aus diesen Gründen hat der Markt Dietmannsried beschlossen den Flächennutzungsplan an die gegenwärtige Planung anzupassen.

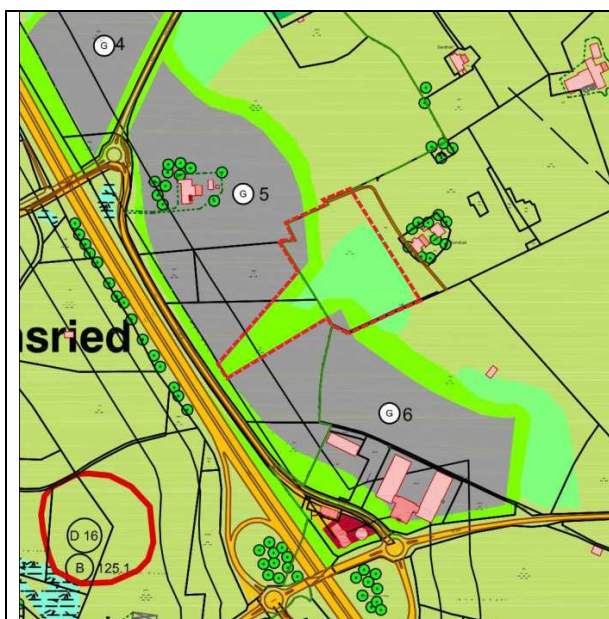


Abbildung 2: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan Markt Dietmannsried

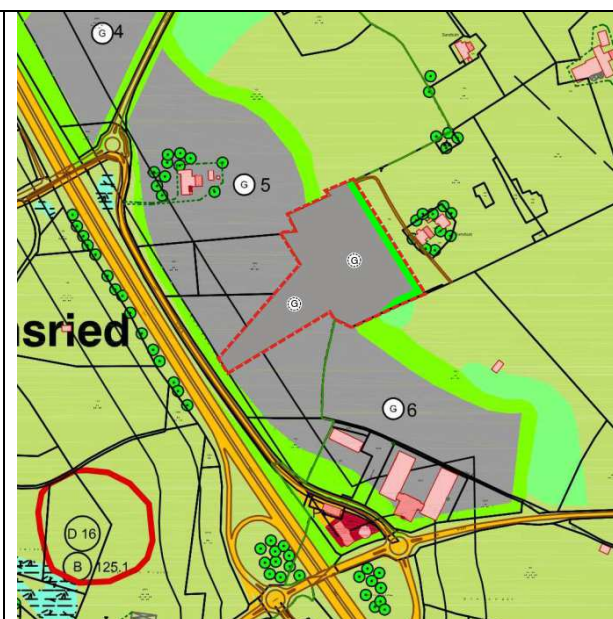


Abbildung 3: Ausschnitt 16. Änderung Flächennutzungsplan Markt Dietmannsried

Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

## 3 Das Plangebiet

### 3.1 Lage, Größe

Der Bauabschnitt III des Gewerbegebietes Dietmannsried Ost liegt entlang eines Moränenzuges auf Höhe der Ortschaft Dietmannsried nordöstlich der BAB A 7 bzw. der KR OA 19 und hat eine Größe von ca. 3,24 ha. Der Bauabschnitt „Ost III“ schließt damit nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet „Ost I“ und „Ost II“ an. Der Erweiterungsbereich liegt vollständig auf den Flurstücksnummern 972/7 und 802/11 der Gemarkung Überbach mit einer Teilfläche von ca. 2,59 ha. Gleichzeitig ist es aus Gründen der Erschließung und sonstiger städtebaulicher Zielsetzungen erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dietmannsried Gewerbepark - Ost II im Anschlussbereich zu ändern. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 312\*, 312/7\*, 313\*, 314/2\*, 314/6\* und 314/12\*, (\*-Teilflächen) der Gemarkung Dietmannsried mit einer Teilfläche von ca. 0,65 ha. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Dietmannsried – Gewerbepark Ost II“ werden im abgegrenzten Geltungsbereich mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ ersetzt.

Das Plangebiet liegt ca. 1 km Luftlinie östlich des Ortskerns von Dietmannsried und ca. 750 m Luftlinie westlich des Ortskerns von Überbach. Weiterhin liegen im Osten das Wohngrundstück Sandbühl 1 in einem Abstand von ca. 40 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und eine Hofstelle (Kuster 1) im Nordwesten in einem Abstand von ca. 80 m ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Gelände im Geltungsbereich ist hügelig und steigt von 699 m über NN im Bereich des Bebauungsplanes Ost II bis auf max. 708 m über NN nach Osten an.

### 3.2 Aktuelle Nutzung des Geländes

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese genutzt. Kleinere Teilflächen im Anschluss an das Bebauungsplangebiet Ost II und ein Feldweg werden derzeit als Verkehrsflächen genutzt. Waldflächen oder nach dem Naturschutzrecht geschützte Flächen (Biotope) sind auf den geplanten Erweiterungsflächen nicht vorhanden.



Abbildung 4: Luftbildübersicht der aktuellen Nutzungen im Plangebiet

### 3.3 Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### 3.4 Baugrund, Geologie

Das Plangebiet liegt auf einer aus der Würmeiszeit entstandenen Jungmoräne mit Endmoränenzügen, die z.T. Vorstoßschotter (Kies, sandig bis tonig-schluffig) enthält. Die vorherrschenden Bodenarten sind Schluff bis kiesführender Sand bzw. kiesführender Schluff bis kiesführender Lehm auf denen sich flach- tiefgründige Lehmböden entwickelt haben.

Im Plangebiet herrschen quartäre Grundwasserleiter (Moränenkies mit örtlicher Bedeutung) vor. Die Grundwasserfließrichtung verläuft dabei generell von Ost nach West in Richtung Illertal. Im Plange-

biet (ca. 700 m NN) ist daher von einem ausreichend großen Grundwasserflurabstand auszugehen. Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung (ICP, Altusried, Juli 2015) weist der Verwitterungslehm als Deckschicht mit einer Stärke von 2,2 m bis > 4,0 m nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

## **4 Planung**

### **4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept**

Das städtebauliche Gesamtkonzept für die Erschließung und Parzellierung des Plangebiets wurde weitgehend aus dem Rahmenplan übernommen und weiter detailliert. Im Übrigen wurde für den vorliegenden Geltungsbereich der Festsetzungsumfang und die Regelungen aus den benachbarten Bebauungsplänen Ost I und Ost II übernommen.

Aufgrund des absehbaren Bedarfes zur Ansiedlung eines Betriebes mit größerem Flächenbedarf wird für den vorliegenden Bebauungsplan auf die Realisierung der oberen Anbindungsstraße verzichtet und eine Anbindung des südlichen Baugrundstückes von Südwesten über die bestehende Schlosserstraße aus dem Baugebiet Ost II ermöglicht. Im nördlichen Abschnitt werden Baugrundstücke entsprechend dem absehbaren Bedarf für die Ansiedlung kleinerer Betriebe ausgewiesen. Zur Anbindung der nördlichen Hälfte des Plangebiets ist die „Erschließungsstraße Nord“ vorerst als Sticherschließung mit einem ausreichend dimensionierten provisorischen Wendeplatz für LKW geplant, welche an die bestehende Baumeisterstraße angebunden wird. Im nordwestlichen Anschlussbereich wird dafür ein Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Ost II“ geändert. Bei künftigen Erweiterungen können entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes die weiteren Bauabschnitte über die Fortsetzung der „Erschließungsstraße Nord“ angebunden werden. Für die zukünftige Erschließungsfunktion der „Erschließungsstraße Nord“ werden ausreichend öffentliche Verkehrsflächen mit der Option eines breiten Rad- und Gehweges und eines öffentlichen Grünstreifens in einer Breite von 3m bis 5 m ausgewiesen. Außerdem ist vorgesehen den Feldweg zum Anwesen Sandbühl 1 an die Erschließungsstraße Nord des Gewerbegebietes anzubinden. Damit kann die bislang ungünstige Anbindung an das Anwesen Sandbühl 1 wesentlich verbessert werden.

Die Aufteilung der Bauquartiere lassen aufgrund ihrer Tiefe von bis zu 120 m auch die Ansiedlung von mittleren und größeren Betrieben zu. Im nördlichen Abschnitt werden entsprechend dem örtlichen Bedarf auch kleinere Bauparzellen entwickelt.

Das Plangebiet ist von Westen entlang der KR OA 19 und teilweise von der der BAB A7 einsehbar. Durch die Nivellierung des Geländes mit festgesetzter FOK und Begrenzung der First- und Wandhöhen wird vermieden, dass herausragende, überproportionierte Gebäudeanlagen das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Mit der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 lt. §17 BauNVO ist es möglich, wirtschaftliche Rahmenbedingungen für ansiedlungswillige Betriebe zur Verfügung zu stellen. Eine Reduktion der Versiegelungsflächen ist unter anderem durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze und sofern möglich durch die Verwendung von Grünwegen und Feuerwehrumfahrten (Rasenwaben etc.) auf der Baugenehmigungsebene nachzuweisen. Die Herstellung von Dachbegrünungen, auch in Teilflächen ist ebenfalls eine empfohlene Maßnahme zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet.

Wie bereits in den rechtskräftigen benachbarten Bebauungsplänen Ost I und Ost II festgelegt wird auch im gegenständlichen Bebauungsplan Ost III die Art der zulässigen baulichen Nutzung zur Steuerung und Minimierung negativer Entwicklungen des vorhandenen Einzelhandels im Dietmannsrieder-Ortskernbereich vorgenommen (siehe Kapitel 4.3.1).

Außerdem werden Betriebe mit einem erhöhten Emissions- oder Gefährdungspotential ausgeschlossen.

## 4.2 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen bei der Entwicklung des Gewerbeparks Dietmannsried Ost beschränken sich die grünordnerischen Festlegungen auf den Aufbau einer wirksamen Randeingrünung und die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur verträglichen Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Hangflächen und des Plangebietes selbst. Mit der gewählten Abführung und Versickerung des Oberflächenwassers über ein Mulden-Rigolen-System und der Zuführung des nicht versickerbaren Anteils in die bestehenden Regenrückhalte- und Sickerbecken im Süden und Nordwesten außerhalb des Plangebietes, kann auf die bedarfsweise vorgesehenen Sickerflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost II verzichtet werden. Aus diesem Grund kann die bislang als Randeingrünung vorgesehene öffentliche Grünfläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Ost II und dem vorliegenden geplanten Gewerbegebiet Ost III entfallen und an den endgültigen Ostrand verlegt werden. Ebenso entfällt die Ausweisung der Grünfläche im südlichen Abschnitt und soll künftig als Baufläche mit entwickelt werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes werden private Grünstreifen, die nicht überbaut werden dürfen ausgewiesen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Anschlussbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Dietmannsried Ost II zu ändern.

Damit wird auch im gegenständlichen Bebauungsplangebiet folgendes grünordnerische Gesamtkonzept weiter verfolgt:

- Aufbau einer wirksamen Randeingrünung und Durchgrünung des Plangebietes zur Einbindung in das Landschaftsbild.

- Verbesserung der Einbindung des Gewerbeparks in das Landschaftsbild durch Kombination von öffentlichen und privaten Grünflächen am Außenrand des Plangebietes und den erforderlichen Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers.
- Aufbau innerer Grünzüge innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen als Verbindungselement.
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen.
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen.

## 4.3 Festsetzungskonzept

### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten. Um dies sicherstellen zu können wurde ein detailliertes Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnis in den Bebauungsplanentwurf übernommen und festgesetzt ist.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Um eine weitere Entwicklungsfähigkeit und den Charakter eines Gewerbegebietes nicht weiter einzuschränken wird festgelegt, dass die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Auf eine weitere Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen wurde verzichtet, da mit dem Ausnahmetatbestand sowie § 15 Abs. 1 BauNVO ausreichende Regelungsmöglichkeiten bestehen, im Genehmigungsverfahren zu verhindern, dass zu viele Wohnungen oder Wohnungen an ungeeigneten Standorten errichtet werden.

Betriebe mit erhöhtem Gefahren- oder Störpotenzial die nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind, welche unter die Gefahrenklasse II oder III, Abschnitt 2.1 der FwDV fallen und Betriebe die Schrott lagern und verarbeiten sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Ebenfalls nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen. Damit

soll diesen Betriebsformen die Möglichkeit gegeben werden in einem nachrangigen Umfang Güter, die aus ihrer Produktion stammen oder mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen im Gewerbegebiet an den Endverbraucher verkaufen zu können.

Darüber hinaus sollen ebenfalls im Gewerbegebiet Versandhandelsbetriebe/ Internethandel ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Betriebskonstellationen sind in besondere Weise wegen ihres Lieferverkehrs zum Kunden auf eine gute verkehrliche Infrastruktur angewiesen, was im vorliegenden Fall durch die naheliegende Autobahnanschlussstelle der BAB 7 gewährleistet ist. Durch die Zulassung von Versandhandelsbetrieben ist im Gegensatz zu den ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebsformen keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenrelevante städtebauliche Auswirkung zu erwarten, sofern diese ebenfalls Verkaufsflächen nur im untergeordneten Umfang bis zu 200 m<sup>2</sup> entsprechend ihrem Warensortiment anbieten.

Mit diesen Regelungen soll gewährleistet werden, dass das verkehrsgünstig gelegene Gewerbegebiet dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und Dienstleistungen sowie dem Großhandel vorbehalten bleibt.

#### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird nicht überschritten.

##### Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund der aktuellen Nachfrage an großflächigen Gewerbebetrieben wurden die Baugrenzen großzügig im Plangebiet ausgewiesen und soweit es das Baufeld zulässt auch Gebäudelängen bis zu 120 m zugelassen. Dafür wurde eine entsprechende abweichende Bauweise zur offenen Bauweise festgelegt. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden. Die bislang im Gewerbepark festgelegten Abstände von 10 m zu privaten Grundstücken und 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wurden beibehalten. Damit wird eine entsprechende städtebauliche Grundordnung auch im gegenständlichen Baugebiet vorgegeben und ausreichend Platz für private Umfahrstraßen oder entsprechende Grünflächen ermöglicht.

Mit der Festlegung der maximalen Fertigfußbodenhöhe (FOK) des Erdgeschosses für jedes Quartier soll die Hanglage des Gebietes, wie bislang auch so gehandhabt, ablesbar bleiben und andererseits zu große Geländeneivellierungen durch Bodenab- bzw. -auftrag vermieden werden. Die jeweiligen Quartiere sind durch Nutzungsgrenzen (Perlschnur) im Bebauungsplan festgelegt. Die FOK's sind so ausgelegt, dass eine Andienung der Betriebsgrundstücke von der jeweiligen Erschließungsstraße problemlos möglich ist. Zur Vermeidung von möglichen Höhensprüngen eines Gebäudes aufgrund der derzeit



nicht absehbaren Grundstückszuschnitte wurde eine Überschreitungsmöglichkeit der Nutzungsgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der bestehenden Hangsituation im Osten sind topografisch bedingt grundsätzlich größere Hanganschnitte von ca. 7 m möglich. Aus diesem Grund wurde in diesem Bereich zusätzlich zum öffentlichen Grün ein entsprechender privater Grünstreifen ausgewiesen. Durch diese Kombination von privatem und öffentlichem Grün kann, wie bereits erwähnt eine wirksame Randeingrünung nach Osten erreicht werden. Die Eigentümer der Baugrundstücke haben bei Bedarf ausreichende Hangsicherungsmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen.

### Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße OA 19 an die Bundesautobahn A7.

Die Straßenverkehrsfläche mit 6,5 m Breite wurde für den Begegnungsverkehr von Lastzügen ausreichend groß festgesetzt. Der provisorische Wendehammer an der Stichstraße im Norden ist mit einem Außendurchmesser von 25 m ausreichend groß für Lastzüge dimensioniert. Die notwendigen Kurvenradien werden im Rahmen der Straßenplanung beachtet.

Zur möglichen Fortsetzung der inneren Geh- und Radwege werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Erschließungsstraße Nord zusätzlich ein Streifen mit einer Ausbaubreite von bis zu 2,0 m festgesetzt.

Unabhängig davon wird eine weitere öffentliche Zufahrtsmöglichkeit zum südlichen Bauquartier mit Anbindung an die bestehende Schlosserstraße ausgewiesen.

Grundsätzlich sind öffentliche Stellplätze, wie bisher innerhalb des Gewerbegebietes entlang den Erschließungsstraßen auf dem öffentlichen Grünstreifen nach Bedarf zulässig, wenn diese mit versickerungsfähigem Belag hergestellt werden.

### Dachneigungen / Dachform

Mit der Einschränkung der Dachneigung bis zu max. 28 ° wird ein ausreichender Spielraum für die Gewerbe- und Industriebauten eingeräumt. Gleichzeitig entstehen damit homogene Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform wesentlich besser für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen.

Im Bebauungsplangebiet sind alle Dachformen erlaubt; Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig und erwünscht.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausdrücklich erwünscht sind. Außerdem sollten Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, bei der Bauausführung vermieden werden.

#### **4.4 Erschließungsmaßnahmen**

Die Erschließung des Plangebietes wird vom Markt Dietmannsried durchgeführt.

##### **4.4.1 Abwasserentsorgung**

Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Marktes Dietmannsried über eine Rohrleitung zur örtlichen Kanalisation entlang der Kreisstraße.

Nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) hat eine Versickerung von Niederschlagswasser generell flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht zu erfolgen. Kann eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Schächte ist nur anzustreben, wenn zwingende Gründe vorgenannte Lösungen ausschließen.

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt über Einläufe in ein Mulden-Rigolen-System oder über einen Regenwasserkanal, der in den Rückhalte- und Versickerungsbereich eingeleitet wird.

##### **4.4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Marktes Dietmannsried entlang der Kreisstraße. Im Plangebiet verläuft eine Wasserversorgungsleitung des Marktes Dietmannsried. Diese wird bei Bedarf im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen verlegt.

##### **4.4.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Allgäu-Überlandwerkes (AÜW). Die Versorgung des Plangebietes ist durch die eingetragene Trafostation und ein Niederspannungskabelnetz gesichert.

#### 4.4.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Oberallgäu.

## 5 Flächenbilanzierung

Das Plangebiet weist folgende Flächenkennzahlen auf.

Tabelle 1: Flächenbilanzierung Geltungsbereich

<b>Flächenkennzahlen Gewerbepark Dietmannsried Ost III</b>		
<b>Bebauungsplan Ost III (Geltungsbereich)</b>	<b>3,240 ha</b>	<b>100,00%</b>
- davon Änderungsbereich BP Ost II	0,652 ha	
<b>Anteil Gewerbegrundstücke</b>	<b>2,650 ha</b>	<b>81,8%</b>
überbaubare Grundfläche (Baugrenze)	1,925 ha	59,4%
Sonstige Grundstücksfläche	0,446 ha	13,8 %
Privatgrün	0,279 ha	8,6%
<b>Anteil öffentliche Flächen</b>	<b>0,590 ha</b>	<b>18,2%</b>
öffentliche Verkehrsflächen	0,310 ha	9,6%
öffentliches Grün	0,280 ha	8,6%

## 6 Immissionen/ Emissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes nahe der übergeordneten Verkehrswege und der angrenzenden Gewerbegebiete ist grundsätzlich von einer lufthygienischen Vorbelastung des Geltungsbereiches auszugehen. Allerdings dürften sich die Immissionsauswirkungen (Lufthygiene, Lärm) der linienförmigen Emissionsquelle A 7 auf ihre nähere Umgebung beschränken. Zu den nächstgelegenen Siedlungsflächen von Dietmannsried und Überbach sind aus lufthygienischer Sicht keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Westen von der Autobahn A7 und der Kreisstraße OA 19 und dem bestehenden Gewerbegebiet, ansonsten derzeit von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Mit Immissionen der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus dem Gewerbegebiet zu begrenzen wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bei nicht bebauten noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
- Die Betriebe haben durch entsprechende Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass eine mögliche Verdriftung von betrieblichen Abfällen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen werden kann.
- Zur Verminderung der Ausbreitung von Grünlandunkräutern wird für die randlichen öffentlichen Grünflächen eine 1-2malige Pflegemahd / Jahr festgelegt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde beurteilt das Plangebiet, wie folgt:

Für Gewerbegebiete gelten nach der TA Lärm nachfolgende Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

- Tags 65 dB(A)

- Nachts 50/55 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Für die Immissionssituation relevant sind Immissionen auf benachbarte Wohnnutzungen, die im Bebauungsplan festgesetzten benachbarten Gewerbegebiete mit den gewerblichen Nutzungen und der Verkehrslärm der westlich gelegenen Autobahn A7 und der Kreisstraße OA19.

#### Straßenverkehrslärm:

Grundsätzlich ist bei einer Verkehrsbelastung der Autobahn A7 von 34462 Kfz/24h und der Kreisstraße OA19 von 1904 Kfz/24h im Jahr 2010 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2025 nur im Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes außerhalb des Geltungsbereiches mit Überschreitungen der Orientierungswerte von nachts 1 dB(A) auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Schallabschirmwirkungen von Gebäuden zwischen dem Plangebiet und den Straßen liegen ausgehend vom Verkehrslärm keine besonderen Schallschutzanforderungen für das Plangebiet vor.

#### Immissionen vom geplanten Gewerbegebiet

Die nächstgelegenen Immissionsorte zum Plangebiet befinden sich ca. 80 m nördlich im Außenbereich (IO1-Wohngebäude FlNr. 319) und ca. 40 m östlich im Außenbereich (IO2-Wohngebäude FlNr. 972/6). Den Außenbereichen wird nach derzeitiger Rechtsprechung die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes zugestanden. Für Dorfgebiete gelten nach der TA Lärm nachfolgende Immissionsrichtwerte:

- Tags 60 dB(A)
- Nachts 45 dB(A)

Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

- Tags 65 dB(A)
- Nachts 50/55 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmisionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Geht man davon aus, dass am nächstgelegenen Immissionsort zum Plangebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte durch benachbarte Betriebe und das bestehende Gewerbegebiet bereits ausgeschöpft werden, ist das Plangebiet durch entsprechende Emissionskontingente zu begrenzen, um die Einhaltung der oben genannten Immissionsrichtwerte sicherzustellen.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH, Kempten vom 13.07.2016 durchgeführt, das für Teilflächen nach DIN 45691 höchstzulässige Emissionskontingente ( $L_{EK}$  in dB(A) / m<sup>2</sup>) unter Berücksichtigung der Vorbelastungen festgelegt hat. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis stellt der Schallschutzgutachter fest:

Immissionsort	$L_{IK,ges}$ [dB(A)]		OW bzw. IRW [dB(A)]		IRW-Über- (+) bzw. -Unterschreitung (-) [dB]	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	IO1	52	41	60	45	-8
IO2	56	42	-4			-3

Tabelle 2: Pegeltabelle Gewerbelärm-Gesamtbelastungen, Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Büro Tecum GmbH, Kempten

In der Tabelle 2 werden die Immissionskontingente der Gesamtbelastung  $L_{IK,ges}$  durch die gewerbliche Nutzungen aller GE-Flächen und Orientierungswerte (OW) bzw. Immissionsrichtwerte (IRW) dargestellt. Der Tabelle kann entnommen werden, dass unter Ansatz der im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{EK}$ -Werte die Orientierungs- bzw. Richtwerte im Tagzeitraum erheblich unterschritten werden. Im Nachtzeitraum sind unter den getroffenen Ansätzen Unterschreitungen in Höhe von 3 dB(A) und 4 dB(A) zu erwarten. Somit stehen für die Ausweisung von weiteren GE-Flächen noch ausreichend freie Geräuschkontingente zur Ausschöpfung zur Verfügung (Lärmvorsorge).

Im Übrigen haben Betriebe, die lärmintensive Tätigkeiten außerhalb des Betriebsgebäudes im Freien durchführen oder die in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) arbeiten, durch ein Schallschutzgutachten eines qualifizierten Schallschutzgutachters nach § 26 BImSchG im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente eingehalten werden.

Bei Betriebsleiterwohnungen sind die Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, als Stand der Technik sowie weitere Mindestanforderungen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde maßgebend. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist zu beachten.

## **7 Grünordnung / Freiflächengestaltung**

### **7.1 Grünordnerische Maßnahmen**

Die im grünordnerischen Gesamtkonzept in Kap. 4.2 beschriebenen Funktionen sollen durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

#### Öffentliches Grün

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind die öffentlichen Grünflächen auf das Straßenbegleitgrün, den Bedarfsflächen für die Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers und für die weitere Erschließung beschränkt.

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße und der Zufahrtsstraße im Süden wurden dazu 5,0 m breite Grünstreifen ausgewiesen. Zwar sind auf diesen Flächen auch Grundstückszufahrten und Stellplätze zulässig, der Aufbau von Baumreihen mit Laubbäumen 1. Ordnung ist dadurch jedoch nicht gefährdet.

Zur Abfangung des Oberflächenwassers in das Baugebiet dient ein ca. 3 m breiter Grünstreifen entlang der oberen Hangkante am Ostrand, der das überschüssige Hangwasser aus den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in einem Entwässerungsgraben aufnimmt und in naturnah geplante Sickermulden leitet. Diese Flächen werden als extensive Hochstaudenfluren entwickelt.

Die festgesetzten Baum- bzw. Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen stellen das Grundgerüst für die innere Durchgrünung bzw. Randeingrünung dar. Somit kann eine maßgebliche Durchgrünung und Randeingrünung des Projektgebietes sichergestellt werden.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Erschließungsstraßen erfolgt weitgehend durchlässig, das heißt mit extensiven Wiesenflächen und – wo möglich (siehe Planzeichnung) – durch

Baumreihen in Hochstammqualität. Insbesondere durch die Laubbaumpflanzungen mit einheimischen Arten wird eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Das festgesetzte Straßenbegleitgrün soll bis auf die Grundstückseinfahrten und Stellplätzen weitestgehend von sonstigen Versiegelungen freigehalten und entsprechend als Wiesenflächen unterhalten werden. Die Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasenpflaster, etc.) herzustellen.

Der ausgewiesene Grünzugbereich trägt neben seiner Funktion als Gliederungsgrün auch zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas des Gebietes sowie zur Aufrechterhaltung möglicher biotischer Wechselbeziehungen bei.

#### Privates Grün

In Ergänzung der festgesetzten Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes auch eine Pflanzbindung auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Mindestdurchgrünung des Gewerbeparks wird durch die Festsetzung von mind. 3 Bäumen auf 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie durch die Eingrünung privater Stellplätze und Lagerflächen mit Bäumen und Hecken gesichert.

Eine frühzeitige Wirkung dieser Pflanzungen wird über die Festsetzung der Mindestqualität der Baumschulware erreicht.

Auf den privaten Grünflächen soll eine Versickerung von Oberflächenwasser stattfinden, so dass sich langfristig dort langfristig wechselfeuchte Vegetationsstrukturen einstellen können.

Bei der Freiflächengestaltung innerhalb des Bauquartiers sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung der Bauflächen in die Umgebung
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß der zutreffenden Pflanzenauswahllisten
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wo möglich Vermeidung von Flächenversiegelung (Sickerbeläge, Dachbegrünung etc.)

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsunterlagen auf den Nachweis eines Freiflächengestaltungsplanes / Bepflanzungsplanes verwiesen.

## **8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt 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 in einem Leitfaden herausgegeben wurden. Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 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.

### **8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Die Ermittlung der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches stützt sich im Wesentlichen auf eine lage- und höhenmäßige Vermessung des Plangebietes und auf die Bestandsaufnahmen und gewonnenen Erkenntnisse aus den vorausgegangenen Bauleitplanungen und der Umsetzung von Bauvorhaben.

Im Folgenden werden die für den Bauabschnitt III relevanten Inhalte dargestellt.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet, markante Baumgestalten und Gehölzstrukturen fehlen völlig. Auch im weiteren Verlauf grenzt im Osten sowie in Nord-Südrichtung intensiv-genutztes Grünland an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich das Gewerbegebiet Dietmannstried Ost II, welches derzeit im östlichen Bereich ebenfalls noch als Grünland bewirtschaftet wird. In diesem Überlappungsbereich ist vorgesehen, festgesetzte Ausgleichsflächen und öffentliches Grün im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost III in Bauflächen bzw. Verkehrsflächen umzuwandeln.

Insofern kann das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Änderungsbereiches als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft nach dem Leitfaden eingestuft werden. Unabhängig davon werden für die Umwandlung noch nicht umgesetzter, aber rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsflächen bzw. öffentlicher Grünflächen diese anhand ihrer damaligen Bestandssituation als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Grundsätzlich sind bei Aufhebung von festgesetzten Ausgleichsflächen diese flächen- und funktionsgleich an anderer geeigneter Stelle nachzuweisen.

### **8.2 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:



Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Mensch/ Lärm / Schadstoffe / Aufenthalts- qualität</b>	Lärmimmissionen	<p>Bei Bedarf Reduzierung von Lärmimmissionen durch die BAB 7 auf die Quartiere des geplanten Gewerbegebietes durch Umsetzung von gezielten Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Einschränkungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (nicht zulässig sind Betriebe, die unter § 4 BImSchG fallen) zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Schadstoffemissionen</p> <p>Begrenzung der Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten Tags/Nachts gemäß Lärmschutzgutachten</p> <p>Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebietes</p>
<b>Luft / Klima</b>	Überbauung	<p>Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume).</p> <p>Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß (zulässige GRZ 0,8) und Einplanung von Grünflächen im Geltungsbereich</p>
<b>Boden</b>	Abtrag und Bodenversiegelung	<p>Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich der Stellplätze, Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen mit GRZ 0,8</p> <p>Reduzierung des Bodenab- bzw. Auftrages auf das notwendige Mindestmaß (Festsetzungen durch FOK unter Berücksichtigung des Reliefs)</p> <p>Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)</p>
<b>Wasser / Grundwasser</b>	Überdeckung	<p>Nach Möglichkeit Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau mit wasser-durchlässigen Belägen</p> <p>Erhalt der Grundwasserneubildung durch fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers (Mulden-Rigolen-System) bzw. Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers entlang eines Grabens und Versickerung in einem vorhandenen Rückhalte- und Sickerbecken</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung und Baugestaltung (Reduzierung der max. Gebäudehöhen).
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	kulturhistorische Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG  Festlegung der Mahdzeitpunkte auf den öffentlichen randlichen Grünflächen/ Ausgleichsflächen zur Vermeidung der Ausbreitung von Grünlandunkräutern.

## 8.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

### 8.3.1 Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da

- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind,
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft auftreten,
- die bestehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Vorgaben reduziert werden können.

### 8.3.2 Kompensationsfaktoren – Ausgleichsflächenbedarf

Im Rahmen der Eingriffsermittlung wurden nur die Flächen bewertet, bei denen gegenüber dem Bestand durch das Planvorhaben eine Verschlechterung in den Schutzgütern verursacht wird. Bestehende Straßen und Wege als auch öffentliche Grünflächen außerhalb der geplanten Erschließung

werden deshalb nicht als Eingriff gewertet. Weiter ist die Beanspruchung von rechtskräftigen Ausgleichsflächen vom Grundsatz her flächen- und funktionsgleich auszugleichen.

Eine detaillierte Ermittlung des Eingriffsumfanges und des Ausgleichsbedarfs wird im gesonderten Umweltbericht durchgeführt, auf den hier verwiesen wird.

Nach flächenscharfer Bilanzierung ist ein Ausgleichsflächenbedarf von 13.333 m<sup>2</sup> bzw. 1,33 ha für das vorliegende Bauleitplanverfahren notwendig.

### 8.3.3 Nachweis der Ausgleichsflächen

Im vorliegenden Fall erfolgt der Eingriff schwerpunktmäßig auf intensiv genutzten Grünlandflächen, die durch die geplante Überbauung mit Gewerbe in einen noch höheren Nutzungsgrad überführt werden.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Dietmannsried kompensiert. Dazu ist derzeit eine Ausgleichsfläche auf der Flurstücksnummer 97 der Gemarkung Lauben in Planung (IGL Kempten). Es sollen Ökopunkte in Höhe von 612.930 generiert werden. Die Ausgleichsfläche umfasst insgesamt 7,6 ha und soll durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Entwicklung von Weich- und Hartholzauwälder durch Anpflanzung sowie durch punktuellen Abbau des Uferverbau an der Iller (WWA)
- Extensivierung des Grünlands sowie der Feucht- und Nasswiese (Mähplan)
- Pflanzung einer Wildstrauchhecke und einzelner Bäume entlang der OA 24 (Biberschutz)
- Abbau der Weidezäune

Von dieser Ausgleichsfläche werden für das vorliegende Vorhaben 106.664 Ökopunkte (das entspricht einem Flächenanteil von 1,33 ha) vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abgebucht.

Die Ermittlung der Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Durch die geplanten Maßnahmen wird der Bestand in eine ökologisch wertvollere Nutzungsform mit höherer Bedeutung für den Naturhaushalt überführt.

## 9 Verfahrensvermerke

(siehe Planzeichnung)