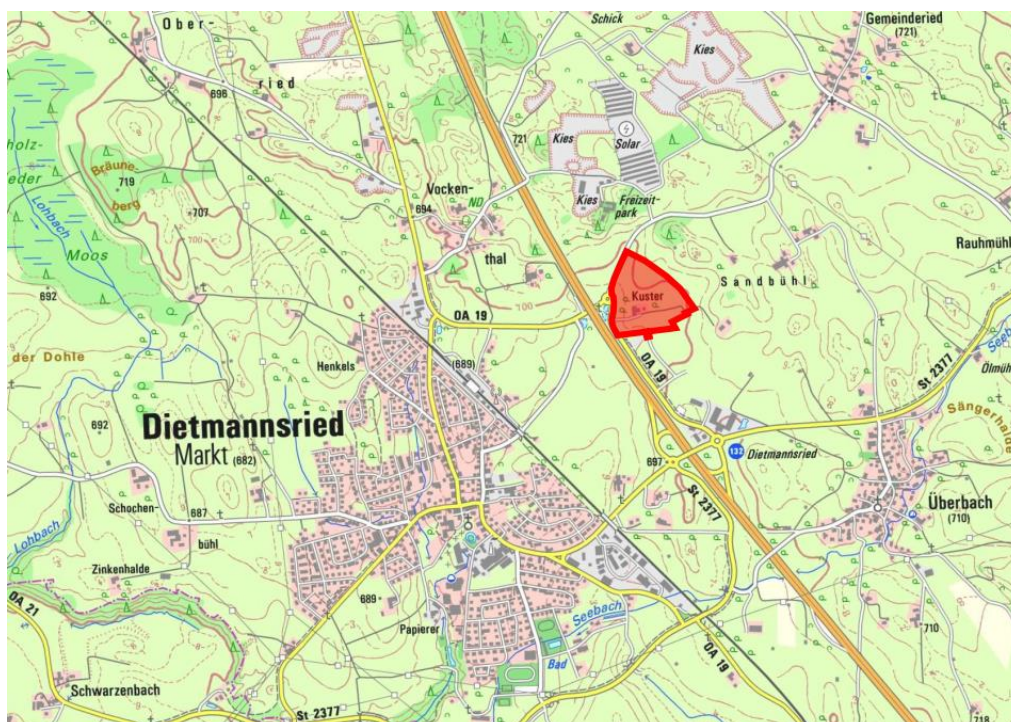


Markt Dietmannsried

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbepark Ost IV" (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)

Satzung und Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbepark Ost IV" (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: 08374 5820-0
Telefax: 08374 6820-30

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



Vertreten durch: Herr Bürgermeister Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 19.12.2023

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünflächen, Grünordnung	10
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.7	Sonstige Festsetzungen	14
3	Örtliche Bauvorschriften	16
3.1	Dachgestaltung	16
3.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	16
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
B	Begründung	23
1	Planungsanlass	23
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	24
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	24
2.2	Regionalplan Allgäu	27
2.3	Flächennutzungsplan	30
2.4	Bebauungsplan	31
3	Plangebiet	32
3.1	Lage, Größe und Topographie	32
3.2	Aktuelle Nutzung des Geländes	33
3.3	Altlasten und Altlasten-Verdachtsfälle	33
3.4	Grund- und Oberflächenwasser	33
3.5	Baugrund, Geologie	34
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	35
3.7	Immissionen und Emissionen	35
4	Planung	37
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	37

4.2	Ökologische und grünordnerische Ziele	37
5	Festsetzungskonzept	38
5.1	Art der baulichen Nutzung	38
5.2	Maß der baulichen Nutzung	38
5.3	Bauweise und Baugrenzen	39
5.4	Verkehrsflächen	40
5.5	Grünflächen	40
6	Örtliche Bauvorschriften	41
6.1	Dachgestaltung	41
6.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	42
7	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	42
7.1	Wasserversorgung	42
7.2	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	42
7.3	Stromversorgung	43
7.4	Abfallentsorgung	43

Präambel

A 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 IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)“ in öffentlicher Sitzung am 19.12.2023 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung "Dietmannsried - Gewerbepark Ost IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst jeweils Teilflächen von 319, 302/2, 319/1, 314/9 (alle Gemarkung Dietmannsried) sowie Teilflächen von 972/11 und 972/12 (Gemarkung Überbach) und hat eine Größe von ca. 8,2 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 19.12.2023

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 19.12.2023

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.

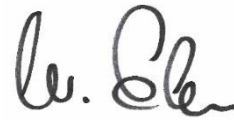
Präambel

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung "Dietmannsried - Gewerbepark Ost IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)" bestehend aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 19.12.2023 dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Dietmannsried, den 27. Dez. 2023



1. Bgm. Werner Endres

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Dietmannsried - Gewerbepark Ost IV (inkl. 1. Änderung BP Gewerbepark Ost III)" des Markt Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 26.01.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried, den 26. Jan. 2024



1. Bgm. Werner Endres



Abgrenzung Geltungsbereich
**Bebauungsplan „Gewerbepark Ost IV“ (inkl. 1. Änderung BP Gewer-
 bepark Ost III)“**

2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 750 qm aufweisen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen mit fossilen Brennstoffen
- Betriebsleiterwohnungen

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
hier: 0,8

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone)

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

FH =
max. 14,0m

Maximal zulässige Firsthöhe
hier: 14,0 m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximal zulässige Firsthöhe in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe bezieht sich bei Satteldächern auf die höchste Stelle des Firstes.

(s. Nutzungsschablone)

WH =
max. 12,0m

Maximal zulässige Wandhöhe
hier: 12,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut traufseitig bzw. dem höchsten Punkt der Attika. Bei Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Dachhöhe.

Durch Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 12,0 m nicht übersteigen.

(s. Nutzungsschablone)

ROK max.
= 701,0

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK)
Erdgeschoss in m ü NN
hier: 701,0 m üNN

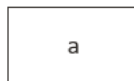
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximalmaß der zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes in Metern über NN.

Bei Grundstücken mit mehreren maximal zulässigen ROKs bemisst sich die jeweils zulässige ROK der Hauptgebäude daran, in welchem Bereich der überwiegende Teil des jeweiligen Baukörpers (Grundfläche liegt). Die hier zulässige ROK ist zu verwenden.

(s. Nutzungsschablone)

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass als abweichende Bauweise auch Gebäude über 50 m (bis maximal 120 m Gesamtlänge) zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, mit Ausnahme der Anbauverbotszone (40 m) der BAB 7.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO (dynamische Verweisung).

Unterkellerungen Unterkellerungen sind zulässig, sofern keine negative Beeinträchtigung des Grundwassers/Gewässerhaushaltes nicht gegeben sind. Dies ist gutachterlich zu prüfen und belegen.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

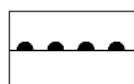
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Geh- und Radweg

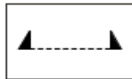
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

In diesem Bereich sind bei Bedarf Ein- und Ausfahrten von der Gemeinderieder Straße auf die Grundstücke mit einer maximalen Breite von max. 7,5 m zulässig. Die Lage kann geringfügig variieren.

Zufahrten

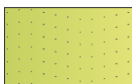
Pro Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Breite von je max. 6,0 m zulässig

Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Ab einem Stellplatzbedarf von > 20 PWK ist die Errichtung von Tief- oder Parkgaragen erforderlich. Im begründeten Einzelfall sind Abweichungen hiervon möglich.

2.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. Zu- und Einfahrtsbereiche für die anliegenden Grundstücke sind in wasser-durchlässiger Art (Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, etc.) zulässig. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung mit 3-reihiger Hecke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit 3-reihiger Hecke gemäß Pflanzliste.

Die äußeren Reihen sind mit frucht-/beerenreichen Sträuchern und die mittlere Reihe mit Gehölzen I. und II. Ordnung anzupflanzen, gemäß Grundraaster Heckenpflanzung.

(siehe Planzeichnung)

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

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

sind in den Flächen bei Bedarf zulässig.



Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

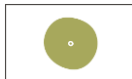
Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke (Wiese/Rasen o.ä.). Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.



Zu pflanzender Baum, Lage festgelegt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Am gekennzeichneten Standort ist ein Baum II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 4.3) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

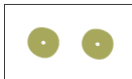


Zu pflanzender Baum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Je 2.000 m² (angefangene) private Grundstücksfläche sind mind. 3 Bäume II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 4.3) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Für einen Baum ist auch die Pflanzung von zwei Sträuchern gemäß Pflanzliste zulässig.

(s. Planzeichnung)



Straßenbegleitende Baumpflanzung öffentlich. Regelmäßiger Abstand, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 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

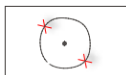
Bäume II. Ordnung:

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

Obstbaumhochstämme:

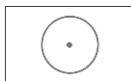
Kern- und Steinobstsorten

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



Bestandsbaum, zu roden

ggf. Rodung erforderlich



Bestandsbaum, zu erhalten

Bei Abgang des Baumes bzw. Rodung aus Sicherheitsgründen o.ä. ist ein adäquater Ersatzbaum zu pflanzen.



Bereich für Oberflächenwasserrückhaltung bzw. Versickerung und Graben

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

Im gesamten Bereich ist die Anlage von Versickerungsgräben und Mulden zur Behandlung und Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

**Freiflächen-
gestaltung**

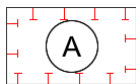
Lagerplätze sind mit freiwachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der in der Pflanzenauswahl angegebenen Artenliste dicht einzupflanzen.

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



Abgrenzung planinterner Ausgleichsflächen

Der darüber hinaus erforderliche zusätzliche naturschutzfachliche Kompensationsbedarf in Höhe von 161.679 Wertpunkten soll vom gemeindlichen Ökokonto (ÖFK Nr. 183533) abgebucht und die entsprechende Teilfläche der Flurnummer 97 (Gemeinde und Gemarkung Lauen) dem Vorhaben zugeordnet werden.



Entwicklung eines Hochstaudensaumes (extensiv und artenreich) 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.



Öffentliche Grünfläche, extensives Grünland

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

Die Flächen sind als durchgängige extensive Wiesenflächen bzw. Blühwiesen anzulegen.

**CEF
Maßnahmen**

CEF 1

Anbringung von 6 Fledermaus-Flachkästen und 3 Fledermaus-Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs

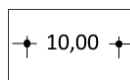
CEF2:

Anbringung von 6 Höhlenkästen für Stare (Einflugloch 45 mm Durchmesser) sowie 6 Höhlenkästen für Feldsperlinge (Einflugloch 35 mm Durchmesser) im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs

CEF3:

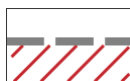
Pflanzung von ca. 0,18 ha Hecken mit Krautsaum sowie standortgerechten Einzelbäumen mittlerer Standorte (Bäume 1. /2. Ordnung; 5 Stk.) innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche A 2 sowie Anlage von Hochstaudensäumen als Nahrungsflächen auf ca. 0,24 ha für Stieglitz und Bluthänfling innerhalb der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A1.

2.7 Sonstige Festsetzungen



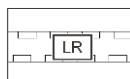
Bemaßung in Metern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



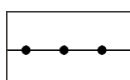
Überlagerungsbereich Bebauungsplan

Im gekennzeichneten Bereich wird der Bebauungsplan „Gewerbepark Ost III“ durch den gegenständlichen Bebauungsplan überlagert und ersetzt.



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Freifläche im Bereich des hier verlaufenden Regenwasserkanals die auf einer Breite von 2,5 m offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind im gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:

hier: Abgrenzung unterschiedlicher ROKs

Immissionschutz

Alle Fenster von Büroräumen in einem Abstand von 150 m zur Autobahn sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die Schallschutzfensterklasse ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln.

-
- Insektenschutz** Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
- Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung** Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.
- Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.
- Niederschlagswasser/Versickerung** Niederschlagswasser ist wo möglich flächig über die belebte Oberbodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Überschüssiges bzw. nicht sickerfähiges Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist über die Hausanschlusschächte dem öffentlichen Regenwassersystem zuzuführen. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Hausübergabeschacht, ist das Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben dem DWA Merkblatt M-153 in der gültigen Fassung, vorzureinigen. Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen wird über das geplante Sickerbecken dem Grundwasser zugeführt. Als Vorfluter für das Bewertungsverfahren nach DWA M-153 ist das Grundwasser (G12) anzusetzen

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

DN=0-28°

**Zulässige Dachneigung
hier: 0-28 Grad**

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 28 Grad zugelassen

(s. Nutzungsschablone)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig und vom Markt Dietmannsried explizit gewünscht. Es wird auf die Solarpflicht gem. Art 44a BayBO verwiesen.

Dachbegrünung

Flachdächer sind zu Mindestens zwei Drittel der Dachfläche zu begrünen (bei Doppelnutzung mit Photovoltaik kann der Begrünungsanteil reduziert werden).

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind auf der einsehbaren Westseite sowie auf einer weiteren Gebäudeseite sind hochwertig auszuführen und zu je mindestens einem Drittel zu begrünen (Rankpflanzen, Spalierbäume etc.) oder mit Holz oder optisch vergleichbarem Material zu verkleiden.

3.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Bodenmodellierung in den Grundstücken

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Anlehnung an eine Rampe von ca. 1,0 m bis 1,25 m Höhe bzw. Tiefe sind ebenfalls zulässig.

Geländesprünge zwischen den Grundstücken sind zulässig sofern sie mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abgestimmt sind. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf das Niveau des natürlichen Geländes auslaufen.

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geländesprünge sind nach Möglichkeit durch Geländemodellierungen (mit Vegetationsdecke) bzw. als Natursteinmauer herzustellen.

Stützmauern/Geländeveränderungen sind nur in den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren hangabwärts gerichteten Bereichen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und in Naturstein auszuführen. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,50 m betragen.

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).

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein:

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab ROK) zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben, Fremdwerbungen.

In der Anbauverbotszone sind freistehende Werbeanlagen jeglicher Art verboten.




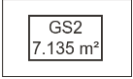






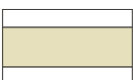
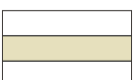

Innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen Werbeanlagen einer Zustimmung durch die Fernstraßenverwaltung. Es sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Bauverbotszone 40 m
	Baubeschränkungszone 100 m (Zustimmung Fernstraßen Bundesamt erforderlich)
	Grundstücksgrenze, Planung
	Parzellennummer mit Flächengröße
	Sichtdreieck
	Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Bestandsgebäude
	Abbruch Bestandsgebäude
	Höhenlinie
	Autobahn A7 / Kreisstraße OA 19
	Sonstige Hauptverkehrsstraße
	Leitungstrasse (hier: Strom), zu verlegen

Pflanzempfehlungen

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

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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
Pathenocisuss veitchii, 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

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

Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten. In den Bereichen der Bestandsgehölze muss die Beleuchtung möglichst geringgehalten werden um brütende Vögel sowie jagende

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Fledermäuse nicht zu stören. Das gilt auch für die Beleuchtung während der Bauphase (näheres zur Beleuchtung siehe Hinweis zu „Insektenschutz/Beleuchtung“).
Baumschutz	Beim Baumschutz ist DIN 18920 zu beachten; bei Einzelbauvorhaben ist ein Mindestabstand von 1,50 m von der Kronenbreite einzuhalten.
Immissionschutz Landwirtschaft	Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.
Vogelschutz	<p><u>Großflächig spiegelnde Glasscheiben</u></p> <p>Um die anlagenbedingte, signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel an großen zusammenhängenden Glasfronten zu vermeiden, ist der Schutz vor Vogelschlag in den nachgelagerten Verfahren zur Baugenehmigung etc. zu berücksichtigen. Gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons und großflächig spiegelnden Glasscheiben sind wegen ihrer Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren können, baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Vogelschlag kann durch verschiedene bauliche Maßnahmen oder auch durch die Markierung der Glasflächen nach den Hinweisen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID ET AL. 2012) und „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ (SCHMID 2016) erfolgen. Auf die Bestimmungen nach § 37 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 44 Abs. 5 Nr. 1, alle BNatSchG wird verwiesen.“</p>
Bodenschutz	<p>Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.</p> <p>Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.</p> <p>Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.</p> <p>Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem</p>

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Starkregen

Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Wasser darf nicht zum Nachteil angrenzender Nachbargrundstücke geleitet werden.

Brandschutz

Zur Gewährleistung des abwehrenden Brandschutzes sind die Zufahrten nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 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 150 m nicht überschreiten.

Sollten einzelne Gewerbebetriebe aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, so sind sie darauf hinzuweisen, für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zysterne) vorzuhalten.

Es ist zu berücksichtigen das Industriebauten > 5000 m² eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge haben müssen.

Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken - z. B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen.

Grundwasser

Der im Zuge der Erschließungsplanung ermittelte Grundwasserstand liegt bei < 5m im Bereich der Erschließungsstraßen bzw. des Rückhaltebeckens. Für die einzelnen Bauparzellen wurden keine Überprüfungen durchgeführt. Bei Unterkellerungen oder tiefen Gründungen ist von den Bauherren in der jeweiligen Bauparzelle eine Ermittlung des Grundwasserstandes durchzuführen. Bauliche Maßnahmen in tieferen Schichten sind nur zulässig, wenn nachweislich keine Beeinträchtigungen Dritter bzw. des Gewässerhaushaltes zu erwarten sind.

Kenzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Altlasten** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Pleß erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden** Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG zu beachten:
- Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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 dabei die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu zu verständigen.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der Markt Dietmannsried beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbeparks Ost nach Norden hin, um der erhöhten Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen ortsansässiger Betriebe nachzukommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ost IV“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und der damit verbundenen Ausweisung eines Gewerbegebiets soll notwendiges Bauland geschaffen werden zur Stärkung der regionalen Wirtschaft und zur Fortentwicklung des Kleinzentrums Markt Dietmannsried, welches entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt.

Der Gemeinde liegen entsprechende Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben vor. Mit der Planaufstellung werden im Plangebiet die baurechtlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung des Gewerbegebietes und somit auch von Arbeitsplätzen geschaffen. Ergänzend sollen im Zuge der Bebauungsplan Erweiterung die Rahmenbedingungen für den Radwegeausbau (Richtung Osten, nach Gemeinderied) geschaffen werden.

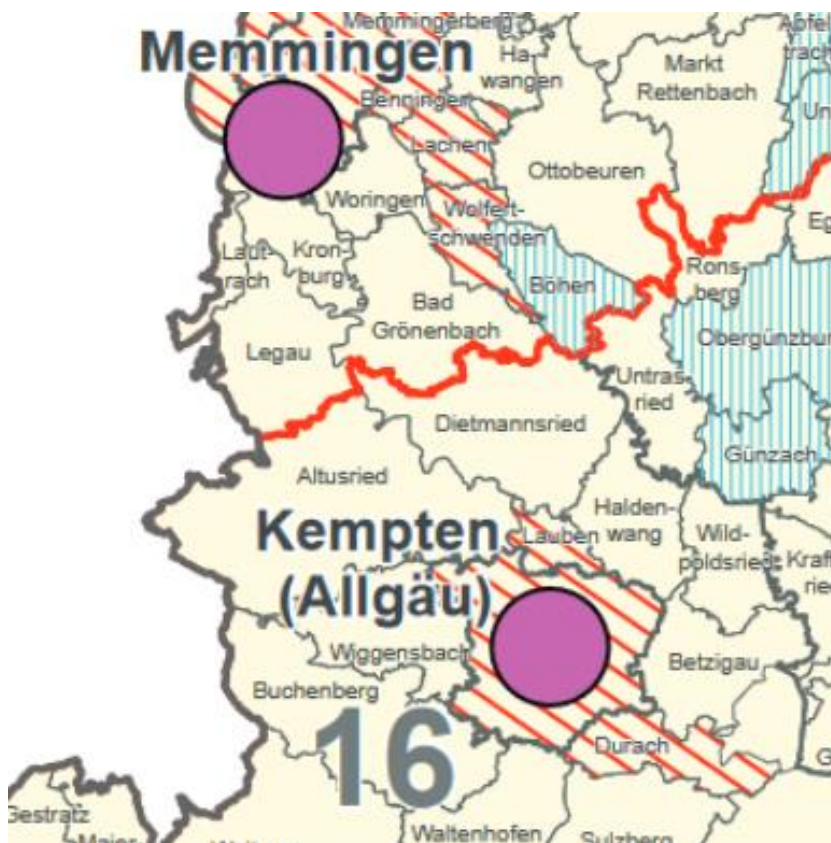
Der dringende Handlungsbedarf ergibt sich aus der Bedarfssituation: aktuell wurde von elf Betrieben aus dem Gemeindegebiet bzw. der näheren Umgebung eine konkrete Anfrage nach Gewerbeflächen an den Markt Dietmannsried gerichtet. Es handelt sich maßgeblich um Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Lagerflächen, welche sich weiterentwickeln wollen. Die angefragten Flächengrößen variieren zwischen ca. 1.000 m² und 15.000 m². Insgesamt liegt ein angefragter Bedarf von 66.000 m² vor. Ergänzend zu den neuen Betriebsanfragen weisen auch einzelne Betriebe im anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplan (Gewerbepark Ost III) einen akuten Erweiterungsbedarf auf, welcher ebenfalls im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung mit abgedeckt werden soll.



Abbildung 1: maßstabsloser Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbepark Ost IV“

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern liegt der Markt Dietmannsried landesplanerisch im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Im Süden angrenzend folgt „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ des Oberzentrums Kempten (Allgäu).

Abbildung 2: Maßstabsloser Ausschnitt der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: LEP Bayern)

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

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.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

- (G) *Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus- Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*

4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

- (G) *Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.*

4.4 Radverkehr

- (G) *Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

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.*

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

- (G) *Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere*
- *Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,*
 - *Energienetze sowie*
 - *Energiespeicher.*

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

- (Z) *Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.*

Planungsrechtliche Voraussetzungen

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- (G) *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

- (Z) *In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.*

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um die bedarfsgerechte Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets für die Ansiedelung lokaler Firmen handelt, die Fläche über eine direkte Anschlussmöglichkeit an die Autobahn (BAB 7) verfügt, die Lage durch die Autobahn und die bestehenden gewerblichen Nutzungen bereits entsprechend vorgeprägt sind und keine sonstigen besser geeigneten, zusammenhängenden Gewerbeflächenpotenziale an anderer Stelle im Gemeindegebiet bzw. in integrierten innerörtlichen Lagen zur Verfügung stehen sind keine Widersprüche zur Raumordnung erkennbar. Die Planung ist in der Lage die aufgeführten Ziele des Landesentwicklungsprogramms zu erfüllen und steht grundsätzlich in keinem Widerspruch mit den oben genannten Zielen des Landesentwicklungsprogramms, sondern entspricht vielmehr den genannten Grundsätzen.

2.2 Regionalplan Allgäu

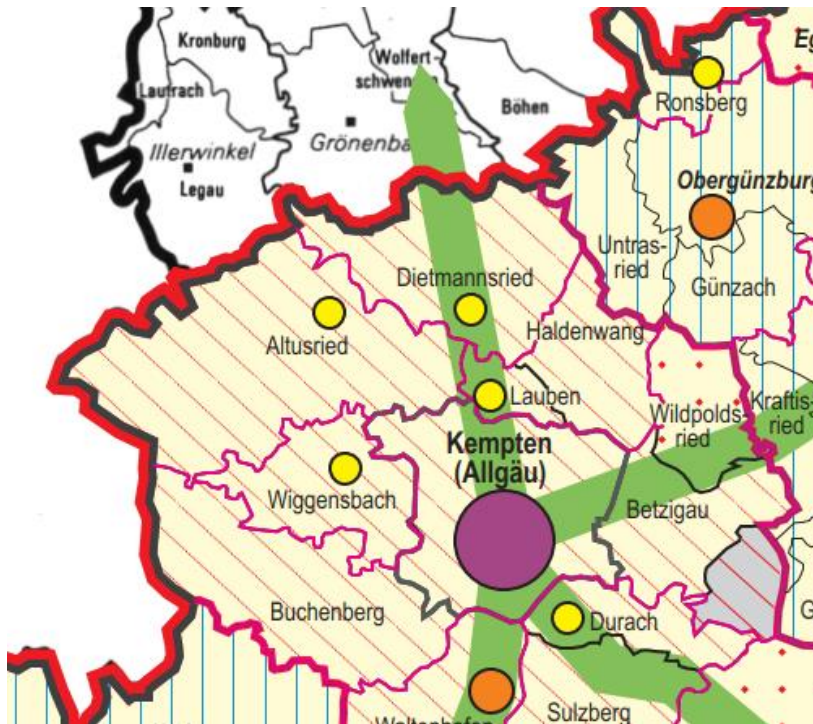


Abbildung 3: Maßstabsloser Ausschnitt der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu (Quelle: Regionalplan Allgäu)

Im Regionalplan Allgäu wird Dietmannsried dem „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

Dietmannsried wird dabei als zentraler Ort als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt auf der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Kempten – Memmingen – Ulm. Die Gemeinde besitzt mit der Anschlussstelle Dietmannsried BAB 7 eine optimale Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. 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.*
- (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*

Planungsrechtliche Voraussetzungen

und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- (Z) Die regional bedeutsamen Grünzüge im Illertal nördlich Sonthofens sowie nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden. Die Abgrenzung der regionalen Grünzüge bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

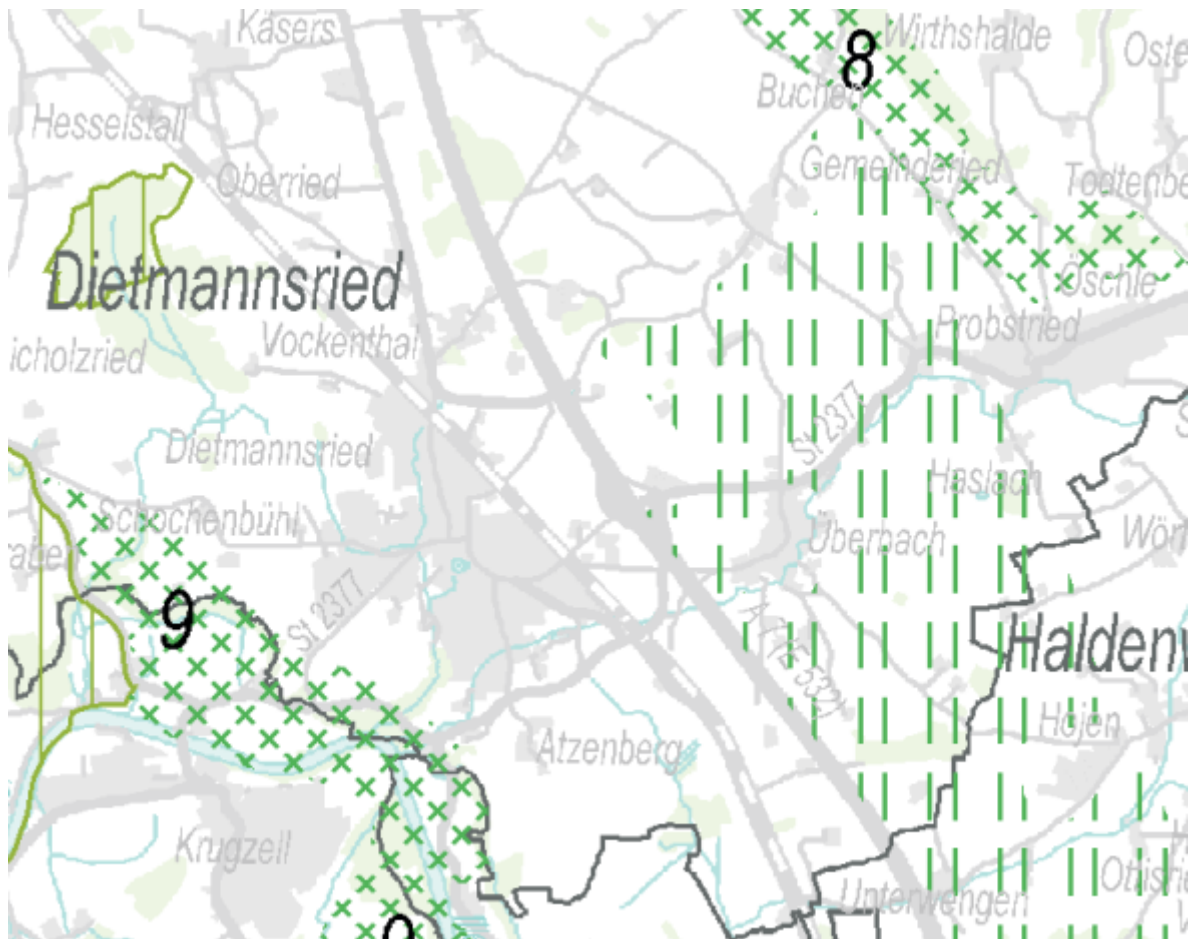


Abbildung 4: Maßstabsloser Ausschnitt der Karte „Natur und Landschaft“ des Regionalplans Allgäu (Quelle: Regionalplan Allgäu)

Planungsrechtliche Voraussetzungen

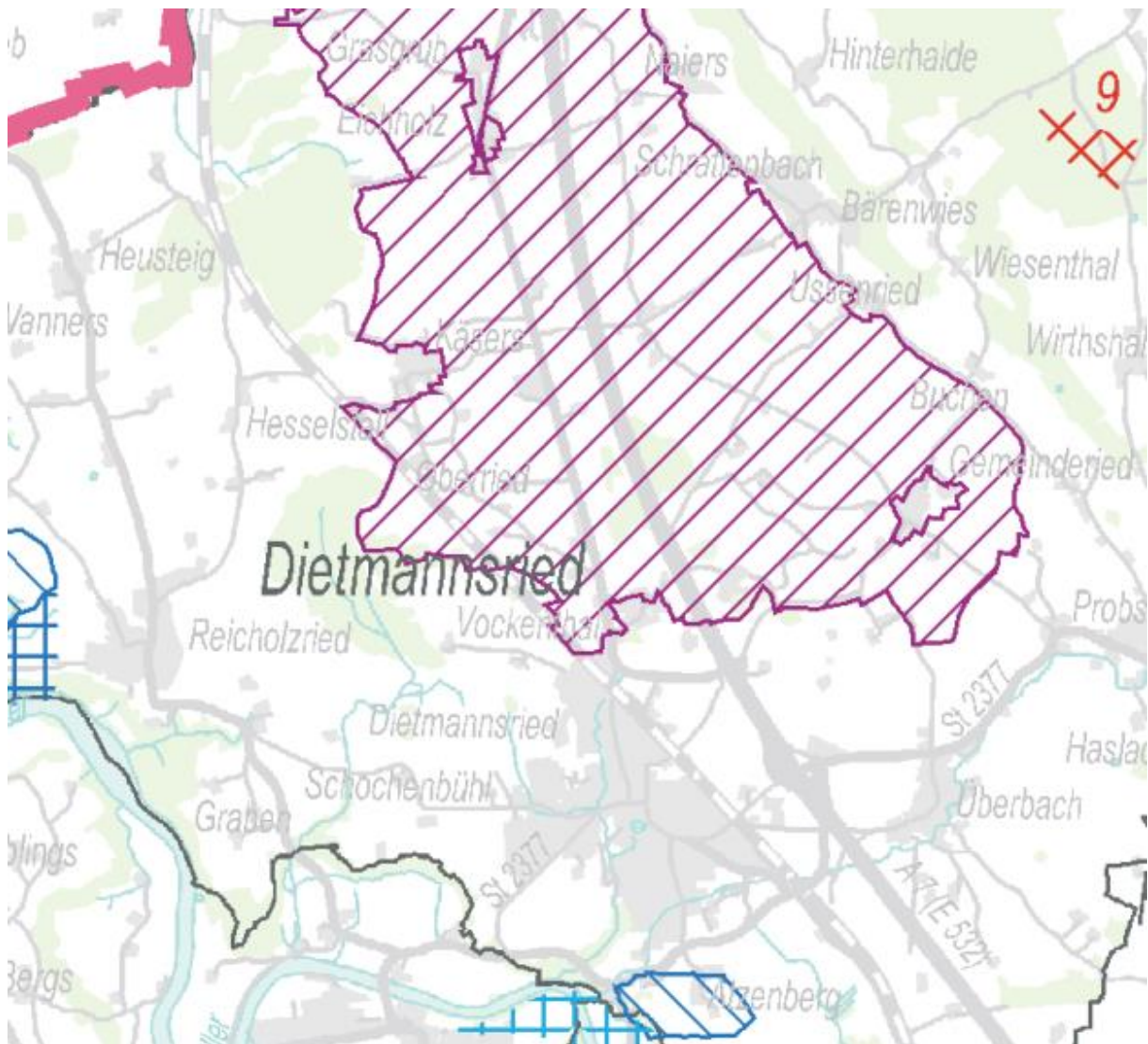


Abbildung 5: Maßstabsloser Ausschnitt der Karte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Allgäu (Quelle: Regionalplan Allgäu)

Mit der Erweiterung des zentralen Gewerbegebietes Dietmannsried Ost verfolgt der Markt Dietmannsried die vorstehenden raumordnerischen Vorgaben. Das Planungsgebiet schneidet den Randbereich eines regionalen Grünzuges an, die großflächige Gliederung der Grün- und Siedlungsräume wird allerdings nicht beeinträchtigt und überregionale Ziele somit nicht gestört. Eine klare Trennung von Siedlungs- und Grünflächen kann fortbestehen und weiterentwickelt werden. Im Norden der Bebauungsplan Erweiterung wird ein „Bebauungsplan mit Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung der Folgefunktion“ tangiert. Durch das Vorhaben ist dieses Ziel weder räumlich noch inhaltlich betroffen.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Erweiterung der Gewerbeflächen im Gewerbepark Ost in Dietmannsried leitet sich weitgehend aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried ab, welcher an dieser Stelle eine großflächige Ausweisung Gewerblicher Flächen darstellt.



Abbildung 6: Maßstabsloser Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markt Dietmannsried

Nachdem im Osten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die bislang dargestellte Gewerbeabgrenzung hinaus reicht soll der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Vor dem Hintergrund, dass sich an den inhaltlichen Grundzügen (Entwicklung von Gewerbeflächen mit zugehöriger Ortseingrünung) nichts ändert und es sich um einen untergeordneten Teilbereich in einer großflächigen Flächenausweisung Gewerbe handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt weswegen die Gemeinde die FNP-Änderung parallel im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchführt.

2.4 Bauungsplan

Im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich der Geltungsbereich des Bauungsplanes „Dietmannsried – Gewerbepark Ost III“ mit erster Änderung Bauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost II“ (rechtskräftig seit 29.09.2016). Die geplante Erweiterung des Bauungsplans erstreckt sich nördlich dieses Plangebiets. Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der Bestandsbauungsplan mit der gegenständlichen Planung „Gewerbepark Ost IV“ erweitert.

Im Überlagerungsbereich des bestehenden und neuen Geltungsbereiches werden kleinflächig einzelne Festsetzungen des Bauungsplans „Dietmannsried – Gewerbepark Ost III“ mit erster Änderung Bauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost II“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bauungsplans „Gewerbepark Ost IV“ vollständig ersetzt

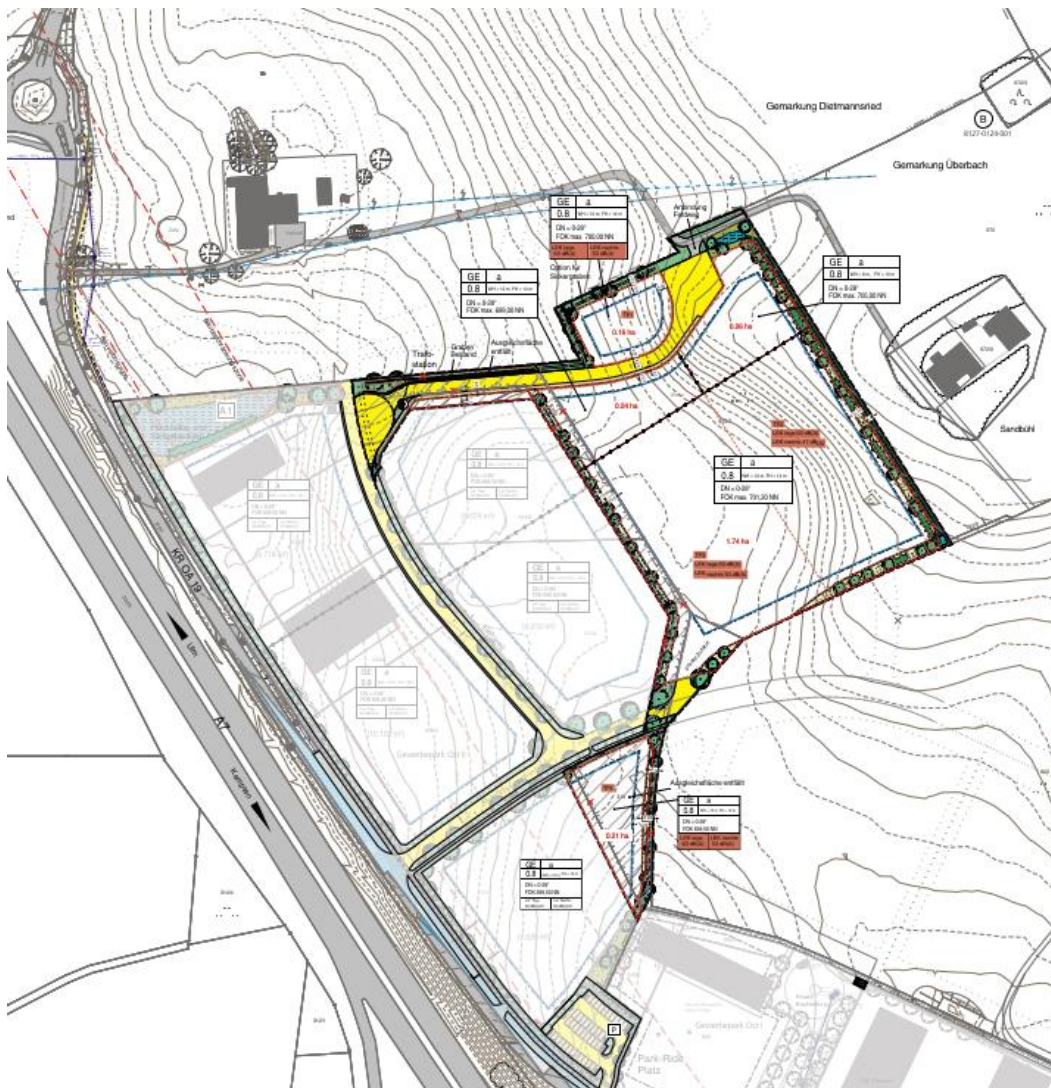


Abbildung 7: Rechtsverbindlicher Bauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost III“ mit erster Änderung Bauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost II“

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Bauabschnitt IV 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. 8,2 ha.

Der Bauabschnitt „Ost IV“ schließt damit nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Ost III“ und „Ost II“ an. Der Erweiterungsbereich umfasst jeweils Teilflächen von 319, 302/2, 319/1, 314/9 (alle Gemarkung Dietmannsried) Ferner ist es aus Gründen der Erschließung und sonstiger städtebaulicher Zielsetzungen erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dietmannsried Gewerbepark - Ost III im Anschlussbereich zu ändern. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 972/12, 972/11* und 314/9* (*-Teilflächen) der Gemarkung Überbach mit einer Teilfläche von ca. 0,24 ha. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Dietmannsried – Gewerbepark Ost III“ werden im abgegrenzten Geltungsbereich mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Dietmannsried - Gewerbepark Ost IV“ ersetzt.

Das Plangebiet liegt ca. 1 km Luftlinie östlich des Ortskerns von Dietmannsried und ca. 1,1 km Luftlinie nordwestlich des Ortskerns von Überbach. Weiterhin liegen im Osten das Wohngrundstück Sandbühl 1 in einem Abstand von ca. 450 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Gelände im Geltungsbereich ist hügelig und steigt von 690 m über NN im Bereich des Bebauungsplanes Ost IV bis auf ca. 701 m über NN nach Osten an.



Abbildung 8: Luftbild vom Planungsumgriff der Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ost IV“, maßstabslos

Plangebiet

3.2 Aktuelle Nutzung des Geländes

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese genutzt. Ein im Planungsgebiet des Bebauungsplans Ost IV liegender Fahrradweg und eine private Zufahrt werden derzeit als Verkehrsflächen genutzt. Die im südlichen Umfeld anschließenden Gewerbeflächen sind größtenteils bebaut bzw. verkauft und gewerblich genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstelle, die derzeit noch in Teilbereichen bewohnt wird. Die Hofstelle ist von einem Baum- und Gehölzbestand umgeben. Die Hofstelle soll im Zuge der gegenständlichen Planung abgerissen werden. Bestandsbäume sollen sofern möglich erhalten werden.

Durch die geplanten Gebäudeabbrüche, die Rodung alter Bestandsbäume, Entfernung von Gebüsch und totholzreichen Baum- und Strauchbeständen kann eine Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen und totholzbewohnenden Käfern bzw. deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden. Um festzustellen, ob eine Betroffenheit der genannten Arten durch das Vorhaben entsteht, sind diese näher zu untersuchen. Dieses beinhaltet zudem eine umfassende Gebäudekontrolle mit der Suche nach möglichen Fledermaus- und Brutvogelstrukturen. Für die weiteren Arten (weitere Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzfachliche Baubegleitung wird empfohlen.

3.3 Altlasten und Altlasten-Verdachtsfälle

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

3.4 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet, in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für die Wasserversorgung und in keinem Überschwemmungsgebiet. Natürliche Oberflächengewässer liegen nicht vor. Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahren sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Die nächst gelegenen Überflutungsflächen (HQ Extrem und ein HQ 100) befinden sich deutlich außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Trasse der BAB 7.

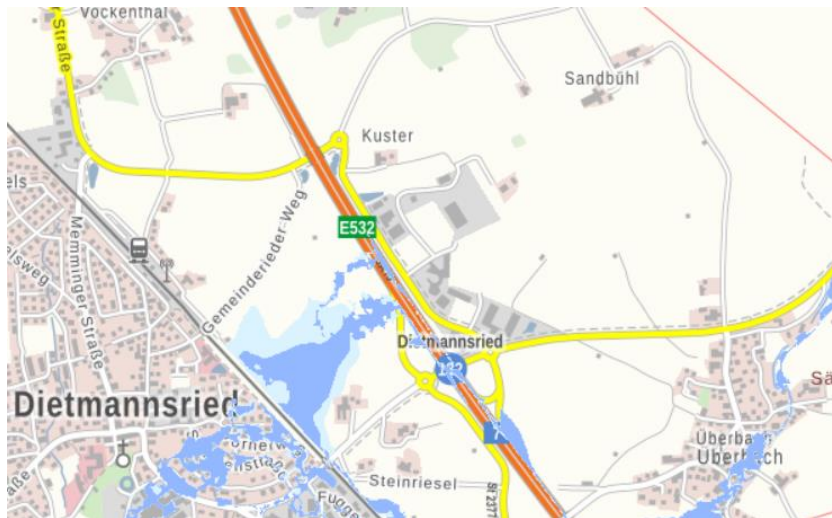
Plangebiet

Abbildung 9: Überflutungsflächen (Hq 100/Hq extrem); Quelle: Bayernatlas

Eine Versickerung ist aufgrund des Baugrundes nicht bei allen Grundstücken möglich. Deshalb wurde entschieden, wie auch im benachbarten Gewerbepark umgesetzt, die Entwässerung über ein gemeinsames Sickerbecken zu realisieren.

3.5 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.

Von der Ingenieurgesellschaft ICP Alusried wurde im Zuge der Erschließungsplanung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Februar 2023).

Hierfür wurden maßgeblich im Bereich der geplanten Erschließungsanlagen Bohrungen und Sickerversuche durchgeführt.

Nachfolgend Auszüge zu Untergrund, Sickerfähigkeit und Gründung:

„Der Untergrund wird hier von eiszeitlichen Moränenablagerungen und deren Verwitterungsdecke aufgebaut. Das Gebiet liegt im Bereich einer Eisrandlage/Endmoräne mit wiederkehrenden Vor- und Rückzugsstadien der Vereisung. Dies hat zu kleinräumigen Wechseln der Zusammensetzung der anstehenden Lockergesteine geführt: Im Vorzug wurden bindig-gemischtkörnige Böden (Schluff, stark schluffiger Feinsand, stark schluffiger Kies), im Rückzug vom Schmelzwasser nichtbindige, kiesig-sandige Böden (schwach schluffiger Kies und Sand) abgelagert. Die Böden sind vertikal und horizontal

Plangebiet

kleinräumig verzahnt. Die bindige Moräne und Verwitterungsdecke zeigt in den Bohrungen eine weiche bis steife Konsistenz, die nichtbindigen Böden sind mitteldicht bis dicht gelagert.

Durch den kleinräumigen Wechsel nichtbindiger und bindiger Böden im Gebiet sind dezentrale Versickerungen auf Einzelgrundstücken nur dann möglich, wenn die Sickerfähigkeit und das Vorkommen ausreichend durchlässiger Böden am Standort geprüft und nachgewiesen werden. Dazu wären Einzeluntersuchungen auf den jeweiligen Einzelgrundstücken erforderlich.

Bodenplatten in den weich-steifen bindigen Böden müssen auf einer Tragschicht aufgebaut werden, die einen dem Gebäudestandort angepassten Aufbau haben muss. Als Mindestanforderung sollte innerhalb der weichen Deckschichten von einer Tragschicht aus Frostschutzkies oder vergleichbarem Schotter in 60 cm Schichtstärke, aufgebaut auf einem Geotextil GRK4, ausgegangen werden. Liegt die Gründungssohle im Kies (je nach Standort und Gründungstiefe), so kann die Tragschicht entfallen.“

Das Gutachten ist bei der Gemeinde einsehbar. Im Zuge der Bebauung der Grundstücke wird empfohlen objektbezogene Untersuchungen durchführen zu lassen.

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Bau- denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes bekannt. In der Satzung wird unter den Hinweisen auf den Umgang mit archäologischen Funden hingewiesen. Sollten bei Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden.

3.7 Immissionen und Emissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich keine relevanten Immissionsorte. Bei den für Gewerbegebiete üblichen und im Bebauungsplan zugelassenen gewerblichen Nutzungen ist in der Nachbarschaft zum Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Eine Festlegung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ist fachlich nicht notwendig. Nach aktueller Rechtsprechung sollte jede Gemeinde über ein Gewerbegebiet ohne Emissionskontingentierung verfügen. Das Plangebiet bietet sich hierfür an.

Nach überschlägigen Berechnungen der unteren Immissionsschutzbehörde ergeben sich durch die Autobahn A7 und die Kreisstraße OA19 im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu

tagsüber 72 dB(A),
nachts 66 dB(A).

Da Wohnnutzungen nicht zulässig sind gelten tags und nachts für die Büroräume Orientierungswerte durch Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen von 65 dB(A). Damit ergeben sich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 7 dB(A).

Plangebiet

Zum Schutz von Büro-/Dauerarbeitsplätzen wird in die Satzung eine Festsetzung zu Schallschutzanforderungen (Fenster) in den autobahnnahen Bereichen (150 m) aufgenommen.

3.8 Anbauverbot und -beschränkung entlang der BAB 7

Der Geltungsbereich befindet sich in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A7. Die erforderlichen Anbauverbotszone (40 m Korridor) sowie die Anbaubeschränkungszone sind in der Planzeichnung eingezeichnet. In diesen Bereichen sind die Vorgaben gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStG) entsprechend zu berücksichtigen. Im Wesentlichen sind dies:

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStG zuwiderlaufen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStG oder ggf. unter § 9 FStG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept für die Erschließung und Parzellierung des Plangebiets wurde weitgehend an die Gestaltung der benachbarten Bebauungspläne Ost II und Ost III angelehnt. Das Plangebiet ist von Westen entlang der KR OA 19 und teilweise von der BAB A7 einsehbar. Durch die Nivellierung des Geländes mit festgesetzter ROK 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 II und Ost III festgelegt wird auch im gegenständlichen Bebauungsplan Ost IV die Art der zulässigen baulichen Nutzung zur Steuerung und Minimierung negativer Entwicklungen des vorhandenen Einzelhandels im Dietmannsrieder-Ortskernbereich vorgenommen.

Um große Erschließungsflächen zu vermeiden wird die vorhandene Zuwegung über die Baumeisterstraße, welche den bestehenden, anschließenden Gewerbepark erschließt und aktuell in einem Wendehammer mündet, weitergeführt. Der Fahrradweg welcher bereits am westlichen Rand des Planungsgebietes entlang der KR OA 19 verläuft, soll auch an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze fortgeführt werden. Ein ca. 2,5 m breiter Grünstreifen trennt diesen vom Gemeinderieder Weg.

4.2 Ökologische und grünordnerische Ziele

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen bei der Entwicklung des Gewerbeparks Dietmannsried Ost beschränken sich die grünordnerischen Festlegungen maßgeblich auf den Aufbau einer wirksamen Randeingrünung sowie einem (standortgerechten) Pflanzgebot auf den Privatflächen zur Förderung der ökologischen Durchlässigkeit. Hinzu kommt die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur verträglichen Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Hangflächen und des Plangebiets selbst.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern werden befürwortet. Mindestens zwei Drittel der Dachfläche (bei Doppelnutzung mit Photovoltaik kann der Begrünungsanteil reduziert werden) sind zu begrünen. Auch die Fassadengestaltung muss auf der einsehbaren Westseite, sowie einer weiteren Gebäudeseite zu je mindestens einem Drittel begrünt werden (Rankpflanzen, Spalierbäume etc.) oder ist mit Holz zu verschalen. Die Zielsetzung soll neben der Aufwertung des Erscheinungsbildes eine klimaangepasste Bebauung ermöglichen und fördern.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Maßgeblich soll die Fläche klassischen Gewerbebetrieben vorbehalten sein. Entsprechend sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für unterschiedliche Dienstleistungen und Nutzungen (z.B. Beratung, Fort- und Weiterbildung) sowie Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig. In Summe sollen an diesem hochwertigen Standort ein breites Spektrum an verträglichen gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

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 750 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. Reine Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig um hierdurch die Versorgungsfunktion des Hauptortes nicht zu beeinträchtigen. Dies bezieht sich maßgeblich auf die Nahversorgung.

Mit diesen Regelungen soll gewährleistet werden, dass das verkehrsgünstig gelegene Gewerbegebiet dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und Dienstleistungen vorbehalten bleibt. Untergeordneter Verkauf soll jedoch zulässig sein, wenn dies aus betriebswirtschaftlichen Gründen ergänzend sinnvoll bzw. erforderlich ist.

Vergnügungsstätten (hierunter sind maßgeblich Spielhallen/Glücksspiel und Einrichtungen des sexuellen Gewerbes zu verstehen) sind unzulässig, um maßgeblich einem Trading-Down Effekt vorzubeugen. Tankstellen mit fossilen Brennstoffen sind ebenfalls unzulässig. Letzteres bezieht sich nicht auf E-Ladesäulen, Wasserstoff oder vergleichbare regenerative Energiequellen, welche sowohl in den privaten Grundstücken als auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sein sollen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets setzt den bestehenden Gewerbepark im südlichen Umfeld fort und stärkt dieses zugleich durch die Möglichkeit der baulichen Erweiterung der ansässigen Betriebe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit an der in § 17 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete (GE). Die Versiegelung wird hierdurch auf das notwendige Minimum reduziert, insbesondere auch um den Wasserrückhalt und

Festsetzungskonzept

das Abflussverhalten von Niederschlagswasser nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Ferner wird auch eine funktionale und effiziente Flächennutzung gewährleistet.

Rohfußbodenoberkante (ROK), Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH)

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper maßvoll in das Gelände einzubinden. Mit der Festlegung der maximalen Rohfußbodenoberkanten für jede Bauparzelle (ROK) in m über NN soll zum einen das natürliche Gelände aufgegriffen und auch weiterhin ablesbar bleiben und andererseits zu große Geländeneivellierungen durch Bodenab- bzw. -auftrag vermieden werden. Das Höhenfestsetzungskonzept wurde an den Straßenhöhen der zugeordneten bzw. nächstgelegenen Erschließungsstraße orientiert und so gewählt, dass entlang des Straßenraumes eine möglichst homogene Höhenentwicklung ohne große Geländesprünge erzielt werden kann und die Grundstücke von der Straße aus gut und weitgehend eben erschlossen werden können und die Ableitung von Niederschlagswasser gewährleistet werden kann. Die ROK wurde so gewählt, dass diese mindestens 0,3 m über Straßenniveau errichtet werden kann.

Aufgrund der stark bewegten Topographie und den teilweise sehr großen Parzellierungen wurde in den großen und hängigen Grundstücken die maximal zulässige maximale ROK zweigeteilt: in einen straßennahen Bereich und einen straßenfernen Bereich. Im rückwärtigen Bereich sind – angepasst an das Bestandsgelände - im Nordosten der geplanten Erschließungsstraße bis zu 4,0 m höhere Rohfußbodenoberkanten als das Straßenniveau zulässig und dementsprechend im Südwesten um bis zu knapp 4,0 m unter dem Straßenniveau. Bei diesen großen Grundstücken mit mehreren maximal zulässigen ROKs bemisst sich die jeweils zulässige ROK der Hauptgebäude daran, in welchem Bereich der überwiegende Teil des jeweiligen Baukörpers (Grundfläche liegt).

Die darauf festgelegte First- und Wandhöhe orientiert sich an der Festsetzung der gewerblichen Bestandsbebauung im Süden des Plangebiets. Die Außenwirkung des Baugebiets wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Um diese Außenwirkung des Gewerbeprojektes zu minimieren und zugleich gewerblichen Erfordernissen gerecht zu werden wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 14 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 12 m festgelegt. Dies ermöglicht zeigemäße gewerbliche Nutzungen.

Die Wandhöhe wird dahingehend ergänzt, dass es sich hierbei um die maximal zulässige sichtbare Wandhöhe hangabwärts (ab ROK) handelt. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass maßgeblich in den einsehbaren hangabwärts gerichteten Bereichen keine zu hohe sichtbare Wandhöhen, welche durch etwaige Freilegungen von Untergeschossen bzw. Wandfundamenten entstehen können, bzw. diese durch Geländeanpassungen kompensiert werden müssen.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Länge zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen und Betriebsabläufen von Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden, sodass betriebstypische und funktionale Gebäude Kubaturen realisiert werden können. Die bislang im Gewerbepark festgelegten Abstände von 10 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den

Festsetzungskonzept

Außengrenzen hin wurden beibehalten. Damit wird eine entsprechende städtebauliche Grundordnung auch im gegenständlichen Baugebiet vorgegeben und ausreichend Platz für private Umfahrstraßen oder entsprechende Grünflächen ermöglicht. Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

5.4 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt im Süden über die Baumeisterstraße des bestehenden Gewerbeparks. Diese ist im weiteren Verlauf an das übergeordnete Straßennetz (Kreisstraße OA 19 bzw. Staatsstraße 2377) angeschlossen. Im Norden ist ein Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße (Dietmannsried – Gemeinderied) geplant, welche in unmittelbarer Nähe in die Kreisstraße OA 19 mündet. Somit besteht an zwei Punkten eine direkte Erschließungsmöglichkeit an das übergeordnete Straßennetz und von hier direkt an die BAB 7. Ergänzt wird diese Durchgangsstraße durch eine untergeordnete Stichstraße im Südosten, welche in diesem Bereich eine – dem lokalen Bedarf entsprechenden - kleinere Parzellierung ermöglichen soll.

Die Straßenverkehrsfläche mit 6,5 m Breite wurde für den Begegnungsverkehr von Lastzügen ausreichend groß festgesetzt. Die notwendigen Kurvenradien werden im Rahmen der Straßenplanung beachtet.

Ein öffentlicher Geh- und Radweg, soll straßenbegleitend entlang der nach Nordwesten verlaufenden Erschließungsstraße fortgeführt werden. Auch die Radwegeverbindung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufend bis hin zum Kreisverkehr, wird bis zur Grenze im Norden weitergeführt.

Weitere Ein- und Ausfahrten entlang der Kreisstraße des Geltungsbereiches sind nicht zulässig. Entlang der Gemeinderieder Straße (Gemeindeverbindungsstraßen) sind (nur) dann direkte Zufahrten zulässig, wenn es der Grundstückszuschnitt erfordert. Diese potenziellen Zufahrten dürfen eine Breite von max 7 m haben und sind in der Anzahl auf zwei beschränkt. Nach Möglichkeit soll das Baugebiet ausschließlich über die neue innere Erschließungsstraße erschlossen werden.

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

5.5 Grünflächen

Das Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Plangebiets einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in das freiräumliche Umfeld im Norden und Osten des Plangebiets ermöglicht.

Das Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. Zu- und Einfahrtsbereiche für die anliegenden Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Art (Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, etc.) zulässig. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Örtliche Bauvorschriften

Im Osten ist entlang der Grenze des Geltungsbereichs eine visuell und ökologisch wirksame Ortsrandeingrünung festgesetzt. Es soll auf einer Breite von 5 Metern eine durchgängig eine 3-reihige Gehölzhecke mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern entwickelt werden. Vorgelagert ist eine extensiver Wiesensaum. Um zu gewährleisten, dass diese Flächen bedarfsgerecht hergestellt und gepflegt werden, wird diese in Summe 10 m breite Grünfläche als öffentliche Fläche entwickelt. Innerhalb dieser Fläche sind bei Bedarf Modellierungen zur Ableitung von wild abfließendem Hangwasser zulässig.

Einfriedungen sollen so ausgeführt werden, dass eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger möglich ist.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vor (Pflanzliste). Auf den Grundstücksflächen ist dabei die gemäß Pflanzgebot vorgegebene Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden. Die genaue Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel. Die Auswahl der Gehölze ist den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.

Das Rückhalte- und Sickerbecken des bestehenden Gewerbeparks ist im Süd-Westen des Plangebiets vorgesehen, im Anschluss an das hier bereits vorhandene Sickerbecken (BP Gewerbepark Ost III). Es handelt sich hier um den tiefsten Punkt im Planungsgebiet. Die Ausführung soll extensiv und naturnah erfolgen. Eine entsprechende Erschließungsplanung (PBU Kempten) liegt bereits vor. Der Bebauungsplan wurde diesbezüglich an die Erschließungsplanung angepasst.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Da es sich bei der gegenständlichen Bauleitplanung um die Erweiterung eines Gewerbegebiets handelt, darf bzw. soll sich diese gewerbliche Nutzung auch im baulichen Erscheinungsbild widerspiegeln. Grundlage bildet die Bestandsbebauung des Bebauungsplans „Dietmannsried – Gewerbepark Ost III“ mit erster Änderung Bebauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost II“. Die Dachneigung wird auf max. 28° beschränkt und bietet so genug Spielraum für Gewerbe- und Industriebauten.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien wird die Aufstellung und Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern befürwortet. Mindestens zwei Drittel der Dachfläche (bei Doppelnutzung mit Photovoltaik kann der Begrünungsanteil reduziert werden) sind außerdem zu begrünen.

Auch die Fassadengestaltung soll für eine klimagerechte Gestaltung gesteuert werden. Hier wird eine Begrünung von auf der einsehbaren Westseite sowie einer weiteren Gebäudeseite von je mindestens einem Drittel bzw. ortsbildverträgliche Holzverschalungen gefordert. Auf diese Weise sollen die Eingriffe in das Allgäuer Landschaftsbild (maßgeblich von der tiefer gelegenen) Westseite minimiert werden und trotz der gewerblichen Nutzungen das ein möglichst hochwertiges, regional- und landschaftsverträgliches städtebauliches Erscheinungsbild angestrebt werden.

6.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Bodenmodellierung in den Grundstücken

Um ein gesamtheitliches Bild des Plangebiets zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaßes auszuführen, um die für jede Parzelle festgelegte ROK über NN zu erreichen. Bodenmodellierungen sollen grundsätzlich auf das erforderliche Minimum begrenzt werden und möglichst naturnah ausgeführt werden um das Erscheinungsbild nicht zu stark beeinträchtigen und den natürlichen Wasserabfluss nicht zu stören.

Nachdem die Topographie gewisse Abstütungen, Hangsicherungen, Modellierungen erfordern wird, werden diese maßgeblich in den einsehbaren, hangabwärts gerichteten Bereichen reglementiert. Hier ist die Höhe pro Stützeinheit auf max. 2,0 Meter begrenzt; höhere Abstütungen sind allenfalls durch einen Rücksprung (mind.1,50 m) herzustellen. Auf diese Weise sollen einsehbare überdimensionierte meterhohe Stützmauer vermieden werden.

Einfriedungen

Für eine möglichst ökologische Durchlässigkeit sollen Einfriedungen nur mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen eingefriedet werden. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen ist zu verzichten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen in ihrem Erscheinungsbild nach außen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden, um in der Summe ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erzielen. Sie sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab ROK) zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach (bzw. oberhalb der Attika) und Licht-/Laserkegel, Wechsellichtanlagen sowie blinkende Leuchtwerbung mit freiliegenden Leuchtstoffröhren und auch die Verwendung von Signalfarben und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

7 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die Straßenquerneigung den öffentlichen Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn zugeführt. Dort erfolgt die Vorreinigung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

durch Durchsickerung einer Oberbodenzone in eine darunterliegende Rohrleitung. Das Niederschlagswasser wird dann dem Sickerbecken zugeleitet und dem Grundwasser zugeführt. Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist über die Hausanschlusschächte dem öffentlichen Regenwassersystem zuzuführen. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Hausübergabeschacht, ist das Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben dem DWA Merkblatt M-153 in der gültigen Fassung, vorzureinigen. Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen wird ebenfalls über das geplante Sickerbecken dem Grundwasser zugeführt. Als Vorfluter für das Bewertungsverfahren nach DWA M-153 ist das Grundwasser (G12) anzusetzen

7.3 Stromversorgung

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Plangebietes.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	Eingriffe in die prägnante Linde sind zur Erhaltung der Lebensraumfunktion zu vermeiden. Die zu erhaltende Linde ist in die grünordnerischen Maßnahmen des Plangebietes zu integrieren und während der Bauphase zum Schutz vor Beschädigungen mit einem Bauzaun abzusichern. Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten zur Gestaltung der Ortsrandeingrünung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>Anlage eines extensiven, artenreichen Hochstaudensau- mes aus gebietsheimischen Pflanzen rundum das Rück- halte- und Sickerbecken.</p> <p>Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Überwinterungsperiode, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 29. Februar, durchzuführen.</p> <p>Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkun- gen auf die Insekten- und Fledermausfauna durch Ver- wendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der neuangeschlossenen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Beachtung der Schutzbestimmung des Bundesnatur- schutzgesetzes (BNatSchG) hinsichtlich Schutzzeiten (§ 39 BNatSchG) und Artenschutzbestimmungen (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG).</p> <p>Konkrete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Zum Schutz sowohl der vorkommenden, saP relevanten als auch der „Allerwelt“-Brutvogelarten hat der Abbruch sämtlicher Gebäude als auch die Rodung der Gehölze au- ßerhalb der Vogelbrutzeit und damit im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar stattzufinden. Da eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier durch die Erfassungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist die Begleitung der Abbrucharbeiten durch eine im Fledermausschutz qualifizierte Fachkraft notwendig. (V1).</p> <p>Um potentiell im Totholz (insbesondere in den Mulmhöh- len des Birnbaums) vorkommenden xylobionten Käferar- ten die Entwicklung von der Larve zum fertigen Käfer zu ermöglichen, ist alles Totholz aus den zu rodenden Gehöl- zen umsichtig herauszuschneiden und entsprechend der bisherigen Exposition in den Ausgleichsflächen zu lagern. (V2).</p> <p>Auf die vertiefenden Untersuchungen, zur Überprüfung saP-relevanter Arten wird hingewiesen.</p>

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<p>Reduzierung der Flächenversiegelung, z. B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster, wassergebundene Flächen) im Bereich der Park- und Stellplätze.</p> <p>Anpassung des Baugebiets an das Relief des Geltungsbeereichs zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen.</p> <p>Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz.</p> <p>Schutz vor Bodenerosion oder dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontamination</p>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<p>Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.</p> <p>Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Niederschlagswassers (mit wasserrechtlichem Verfahren) in das südwestlich gelegene Rückhalte- und Sickerbecken</p>
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<p>Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs als Beitrag für die lufthygienische und kleinklimatische Situation (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume, Installation von Dach- und Fassadenbegrünung).</p> <p>Die Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes erwünscht.</p> <p>Vermeidung von Barrieren für den Luftaustausch innerhalb des künftigen Gewerbeparks, insbesondere in Richtung des nordöstlich gelegenen, lokalklimatisch bedeutenden Waldstücks.</p>
Landschaft	Nah- und Fernwirkung	<p>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, Ortsrandeingrünung, gestalterische Vorgaben an Gebäuden und Beschränkung der Höhe der Gewerbebauten)</p>

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>Erhalt und Einbindung markanter, landschaftsbildprägender Bestandsbäume</p> <p>Beibehalten spezifischer Sichtachsen durch entsprechende Positionierung der Bauwerke (insbesondere Sichtbeziehung vom südwestlichen Waldrand zur Siedlung Dietmannsried).</p>
<p>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</p>	<p>Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung</p>	<p>Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon werden laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) gemeldet. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort werden bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>

8.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Die Eingriffsbilanz ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß BayKompV von 170.419 (200.493 abzüglich Planungsfaktor von 15 %) Wertpunkten, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen sind.

Der errechnete Kompensationsbedarf von 170.419 Wertpunkten wird sowohl über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsfläche A1 und A2) als auch über das Ökokonto der Marktgemeinde Dietmannsried ausgeglichen.

Durch Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen auf den internen Ausgleichsflächen A1 und A2 werden 37.996 Wertpunkte erbracht, so dass sich der insgesamt erforderliche Ausgleichsbedarf von 170.419 Wertpunkten auf 132.423 Wertpunkte reduziert. Dieser noch verbleibende Wertpunktebedarf soll durch Abbuchung vom Ökokonto der Marktgemeinde Dietmannsried erbracht werden (vgl. nachfolgendes Kapitel).

8.2.1 Planinterne Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche A1 - Entwicklung eines Hochstaudensaumes (extensiv und artenreich) mit wechselseuchten Mulden im Süden des Geltungsbereiches

Auf der Ausgleichsfläche A1 soll ein naturnahes Versickerungsbecken entstehen, das an das bestehende Versickerungsmodul im Süden des Geltungsbereiches anschließt (welches ebenfalls als Ausgleichsfläche fungiert) und randlich durch eine extensive Hochstaudenflur begrenzt wird.

Hinweis: Innerhalb dieser Ausgleichsfläche ist die „CEF Maßnahme 3“ lokalisiert. Eine Teilfläche von 0,24 ha ist ein Hochstaudensaum als Nahrungsflächen für Stieglitz und Bluthänfling herzustellen.

Zur Erweiterung der südlich angrenzend bereits bestehenden Versickerungsmulde wird der Boden zunächst abgeschoben, hierbei ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Bodenmaterial nach dem Bodenschutzgesetz zu achten. Sowohl innerhalb der Versickerungsmulde als auch in

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

deren Umfeld sollen Hochstaudenfluren angelegt werden, die entsprechend der jeweiligen Standortbedingungen entweder frischer bis mäßig trockener (im Umfeld der Versickerungsmulde) oder feuchter bis nasser (innerhalb der Versickerungsmulde) ausgeprägt sein werden. Außerhalb des Versickerungsbeckens sind begleitend Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Die Hochstaudenfluren sind bevorzugt durch Mahdgutübertragung zu entwickeln. Sollte eine Mahdgutübertragung nicht möglich sein, ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut mit entsprechenden Herkunftsnachweisen zu verwenden (auf die Positivliste des LfU wird hier verwiesen). Das Spendermaterial der Hochstaudenfluren muss von geeigneten Flächen in räumlicher Nähe entstammen und ausschließlich autochthone Pflanzenarten enthalten (Abstimmung der Spenderfläche mit der zuständigen UNB). Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine neophytischen Arten wie das Drüsige Springkraut (*Impatiens glandulifera*) oder die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) in dem gebietseigenen Saatgut vorliegen.

Zu den Hochstauden, die für Standorte wechselfeuchter Ausprägung geeignet sind und somit auch auf der Sohle der Sickermulde bestehen können, zählen Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Weidenröschen (*Epilobium spec.*), Rossmintze (*Mentha longifolia*), Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Rauhaariger Kälberkropf (*Chaerophyllum hirsutum*), Sumpf-Storchschnabel (*Geranium palustre*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) oder Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*). Entlang der trockeneren Böschungsgebiete und den höherliegenden Standorten können hingegen auch trockenheitsresistentere Arten wie *Achillea millefolium*, *Tanacetum vulgare*, *Daucus carota*, *Leucanthemum vulgare*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba officinalis*, u.a. verwendet werden.

Für die Gehölzpflanzungen sind gebietstypische, heimischen Laubbaumarten vorzusehen. Bei der Pflanzung der einzelnen Gehölze ist darauf zu achten, dass die Flächen noch gut mähbar sind.

Pflegehinweise

Die Hochstaudenflur ist abschnittsweise alle 2-3 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt (jedes Jahr eine Hälfte bzw. ein Drittel, je nach Turnus) zu mähen, um einen Gehölzaufwuchs innerhalb der Fläche zu verhindern. Die Mahd soll zwischen September und November erfolgen und das Mahdgut sollte zur Abmagerung der Fläche abtransportiert werden. Grundsätzlich sollten bei einer Mahd alternierend etwa zwei Drittel des Bestandes belassen werden, um Rückzugsräume für die Fauna zu erhalten. Zur weiteren Schonung der Tierwelt wird empfohlen, falls die Bedingungen vor Ort dies zulassen, die Mäharbeiten mit hoch eingestelltem Messermähbalken durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden. Im Sohlenbereich der Sickermulde wäre die Verwendung von Freischneidern zielführend.

Ausgleichsfläche A2 - Entwicklung einer Baum- und Strauchhecke mit vorgelagertem extensiv genutztem Grünland im Nordosten des Geltungsbereiches

Auf der Ausgleichsfläche A2 soll eine dreireihige Baum- und Strauchhecke gepflanzt werden, die von einem vorgelagerten, extensiv genutzten Wiesenstreifen begleitet wird. Aufgrund einer

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Gesamtbreite von zehn Metern ist von einer entsprechenden ökologischen Wirksamkeit der Fläche auszugehen.

Hinweis:

Innerhalb dieser Ausgleichsfläche ist die „CEF Maßnahme 3“ lokalisiert. Auf einer Fläche von 0,18 ha ist die Ausgleichsfläche folgendermaßen zu gestalten: 3-reihige Heckenpflanzungen von standortangepassten Straucharten wie Berberitze, Wolligem Schneeball, Liguster und Hundsrose, sowie Einbringen einzelner, größerer Gehölze mittlerer Standorte z.B. heimische Ahorn- oder Lindenarten, Hainbuche, Wildbirne.

Darüber hinaus ist die Ausgleichsfläche wie folgt anzulegen:

Anlage und Entwicklung einer Baum- und Strauchhecke

Pflanzung einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m (Sträucher in Gruppen von 3 – 8 Stück je Art) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, Pflanzqualität: Heister. Ein Pflanzabstand von mind. 4 m ist zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten, wenn Bäume eine Höhe von über 2 m erreichen. Die Bäume 2. Ordnung werden in der mittleren Pflanzreihe ca. alle 5 bis 7 m situiert.

Folgende Sträucher können verwendet werden:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Roter Holunder (*Sambucus racemosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner und Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*).

Als Überhälter können folgende Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Walnuss (*Juglans regia*), Birke (*Betula pendula*). Auch heimische Wildapfel (*Malus spec.*)- und Wildbirnen (*Pyrus spec.*)-Sorten können gepflanzt werden.

Die Hecken müssen mindestens 7 verschiedene Arten enthalten. Als Pflanzgut sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Zertifikat zu verwenden. Um ausreichend Nahrung für Wildtiere bereitzustellen, ist auf einen hohen Anteil von dornen- und beerentragenden Gehölzen zu achten.

Die Gehölzpflanzungen sind für mind. 5 Jahre mit einem Verbisschutz (Zäunung oder Einzelstammenschutz) zu versehen. Ausgefallene Gehölze werden innerhalb der ersten fünf Jahre nachgepflanzt.

Pflegehinweise

Artenschutz

Eine dreijährige Entwicklungspflege ist erforderlich. Dazu werden die jungen Gehölze jährlich ca. zweimal motormanuell in einem Radius von mind. 1 m ausgemäht. Zum Erhalt der Funktionalität sind die Sträucher alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise, räumlich zeitlich alternierend, auf den Stock zu setzen (alle ca. 5 Jahre ca. 1/3 des Bestandes). Die Bäume sind als Überhälter zu belassen. Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

9 Artenschutz

Die artenschutzfachlichen Belange wurden im Zuge einer Relevanzprüfung sowie eines faunistischen Gutachtens mit artenschutzrechtlicher Prüfung (LARS consult, September 2023) erfasst und bearbeitet. Die Inhalte sind in die gegenständlichen Bauleitplanung integriert.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zur Entfernung von Gebäuden und Gehölzstrukturen, welche von verschiedenen Fledermaus- und Vogelarten als Lebensstätten genutzt werden. Deshalb gilt es, entsprechende vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen umzusetzen.

- **Strukturen**

Im Zuge der Gehölzbegutachtung wurden diverse Strukturen in den Bäumen im Geltungsbereich festgestellt, welche sowohl Brutvögeln als auch Fledermäusen grundsätzlich als Habitat dienen können.

Konkret nachgewiesen wurden zwei Rabenkrähenbruten in Horsten und eine Blaumeisenbrut in einer Kleinhöhle im Birnbaum. Zum Schutz der Allerweltarten sind entsprechend die Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG einzuhalten (**V1**).

Bei den Ausflugkontrollen oder Detektortouren wurde keine Nutzung der Strukturen in Bäumen durch Fledermäuse festgestellt. Darüber hinaus könnten die Totholzstrukturen von xylobionten Käferarten z.B. Arten der Gattung *Protaetia* zur Entwicklung genutzt werden. Um diesen und weiteren potentiell vorkommenden Insektenarten im Totholz der Bäume im Geltungsbereich die Fortführung und die Fertigstellung ihres Entwicklungszyklus zu ermöglichen, sind Totholz und Höhlenstrukturen der Bäume nach der Fällung herauszuschneiden und entsprechend ihrer aktuellen Ausrichtung in den Ausgleichsflächen im Geltungsbereich zu lagern (**V2**).

V1 – Durchführung des Gebäudeabbruchs sowie der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz sowohl der vorkommenden, saP relevanten als auch der „Allerwelt“-Brutvogelarten hat der Abbruch sämtlicher Gebäude als auch die Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit und damit im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar stattzufinden. Da eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier durch die Erfassungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist die Begleitung der Abbrucharbeiten durch eine im Fledermausschutz qualifizierte Fachkraft notwendig.

Artenschutz

V2 – Schonende Entnahme von Totholzstrukturen und Lagerung des Totholzes vor Ort

Um potentiell im Totholz (insbesondere in den Mulmhöhlen des Birnbaums) vorkommenden xylobionten Käferarten die Entwicklung von der Larve zum fertigen Käfer zu ermöglichen, ist alles Totholz aus den zu rodenden Gehölzen umsichtig herauszuschneiden und entsprechend der bisherigen Exposition in den Ausgleichsflächen zu lagern.

• Fledermäuse

Durch die Erfassungen der lokalen Fledermausfauna konnte die Nutzung der Gebäude als Quartier belegt werden. Genauer handelt es sich vermutlich um Quartiere einzelner Männchen der Zwergfledermaus und Kleinen Bartfledermaus. Wochenstuben finden sich keine im Eingriffsbereich. Eine Nutzung der Gehölze scheint weiterhin als temporärer Hangplatz möglich, jedoch handelt es sich hierbei nicht um Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Durch die geplanten Gebäudeabrisse würde folglich das angestammte Quartier der einzelnen Fledermäuse verloren gehen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang (vgl. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG) sind daher in Gehölzen und ggf. Gebäuden im nahen Umfeld entsprechend Kästen im Faktor 1:3 für jedes entfallende Quartier im Vorfeld der Maßnahme anzubringen. Die Kästen sind durch fachkundige Personen anzubringen. Höhlenkästen sind regelmäßig (jährlich) zu reinigen. Bei der Wahl der Kästen ist auf die Witterungsbeständigkeit dieser zu achten (vorzugsweise Ausführung in Holzbeton).

CEF1: Anbringung von 6 Fledermaus-Flachkästen und 3 Fledermaus-Höhlenkästen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs**• Brutvögel**

Im Untersuchungsgebiet wurden mehrere Brutreviere planungsrelevanter Vogelarten nachgewiesen. Konkret handelt es sich um jeweils zwei Brutpaare der Höhlenbrüter Star und Feldsperling sowie jeweils ein Brutpaar von Bluthänfling und Stieglitz. Durch die geplante, vollständige Umnutzung des Gebiets mit den entsprechend notwendigen Abbruch- und Rodungsarbeiten würden alle genannten Arten ihre Brutstätte verlieren. Da dies den Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 bedeuten würde, sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Kontinuität der ökologischen Funktion vor Ort zu ergreifen. Konkret sind im Faktor 1:3 für jedes Brutpaar der Höhlenbrüter entsprechende Nistkästen im nahen Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen sowie für die Freibrüter Stieglitz und Bluthänfling Hecken und Gehölzpflanzungen durchzuführen.

CEF2: Anbringung von 6 Höhlenkästen für Stare (Einflugloch 45 mm Durchmesser) sowie 6 Höhlenkästen für Feldsperlinge (Einflugloch 35 mm Durchmesser) im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs**CEF3: Pflanzung von ca. 0,18 ha Hecken mit Krautsaum sowie standortgerechten Einzelbäumen mittlerer Standorte (Bäume 1. /2. Ordnung; 5 Stk.) sowie Anlage von Hochstaudensäumen als Nahrungsflächen auf ca. 0,24 ha für Stieglitz und Bluthänfling**

Artenschutz

3-reihige Heckenpflanzungen von standortangepassten Straucharten wie Berberitze, Wolligem Schneeball, Liguster und Hundsrose auf 0,18 ha entlang des Ostrands des Geltungsbereichs, sowie Einbringen einzelner, größerer Gehölze mittlerer Standorte z.B. heimische Ahorn- oder Lindenarten, Hainbuche, Wildbirne sowie artenreicher Hochstaudensäume als Nahrungsgrundlage für Stieglitz und Bluthänfling im Bereich des Sickerbeckens in der Südwestecke des Geltungsbereichs.

Für weitere europarechtlich geschützte Arten finden sich, aufgrund der zahlreichen Vorbelastungen im Umfeld, der menschlichen Störungen am Ort sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eines Großteils des Geltungsbereichs keine geeigneten Lebensräume im Geltungsbereich.