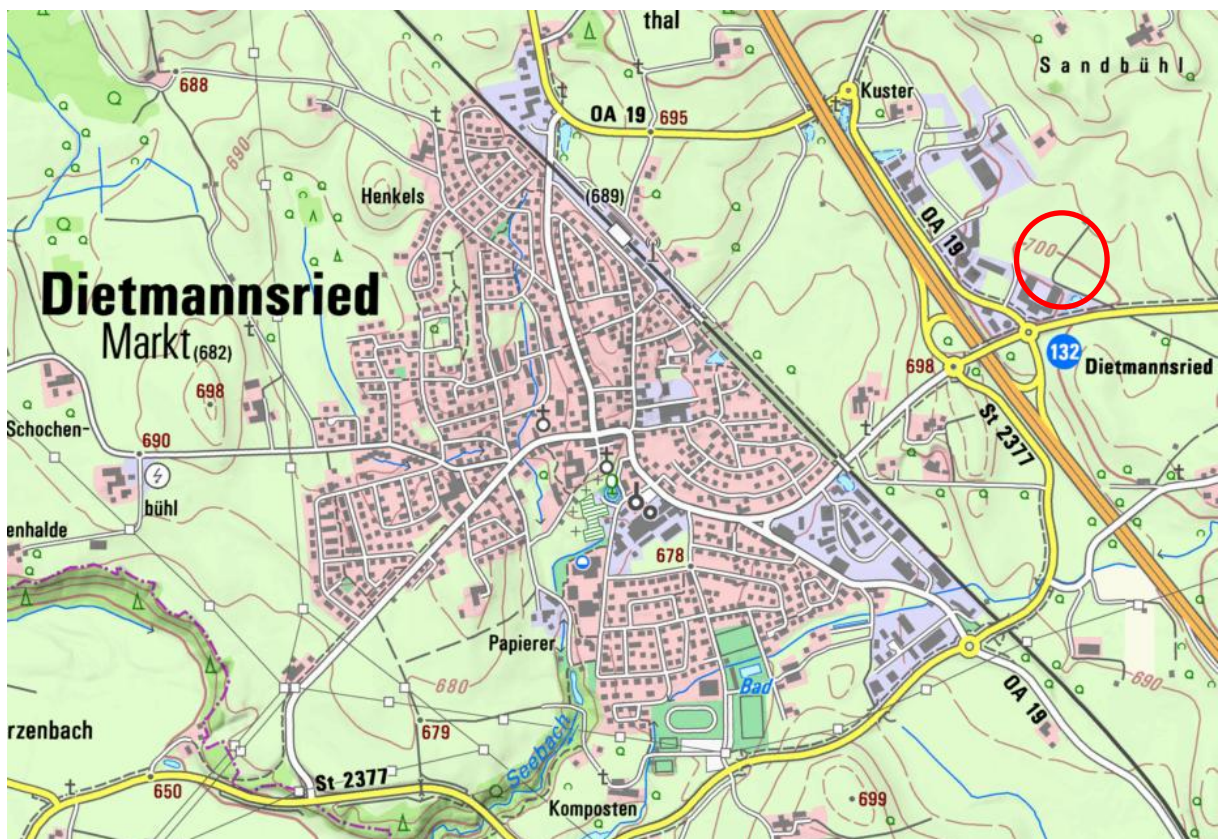


Markt Dietmannsried

Bebauungsplan "Gewerbepark Ost-I, 3. Änderung und Erweiterung"

Entwurf | Stand: 28.04.2026



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Gewerbepark Ost-I, 3. Änderung und Erweiterung"
Entwurf | Stand: 28.04.2026

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried

Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: +49 8374 5820-0

Telefax: 08291 87-40

E-Mail: postfach@zusmarshausen.de

Web: www.dietmannsried.de

Vertreten durch: Werner Endres
1. Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Marlene Schmerer - B.Sc. Geographie
Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	9
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	11
C	Begründung	17
1	Planungsanlass und Systematik	17
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	18
3	Übergeordnete Vorgaben	19
3.1	Landesentwicklungsplan Bayern 2023 (LEP 2023)	19
3.2	Regionalplan der Region Allgäu (Planungsregion 16) 2007	21
3.3	Flächennutzungsplan	22
3.4	Denkmalschutz	22
3.5	Baugrund / Altlasten	23
3.6	Wasserrechtliche Belange	23
3.7	Erschließung	24
3.8	Immissionsschutz	25
4	Planung	26
5	Begründung der Festsetzungen	26
6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	28
7	Infrastruktur; Ver- und Entsorgung	29
8	Artenschutzrechtliche Belange	30
9	Umweltbelange	31

A 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 Marktrat des Marktes Dietmannsried den Bebauungsplan „Gewerbepark Ost-I, 3. Änderung und Erweiterung“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ost-I, 3. Änderung und Erweiterung“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurnummern 802, 803/3, 803/5 und 806/2 der Gemarkung Überbach und hat eine Größe von ca. 0,51 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Gewerbepark Ost-I, 3. Änderung und Erweiterung“ bestehend aus dem Textteil und der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Marktratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Dietmannsried, den __.__.____

Werner Endres
1. Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ost-I, 3. Änderung und Erweiterung“ dem Markt Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried, den __.__.____

Werner Endres
1. Bürgermeister

B SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Abgrenzung Geltungsbereich
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs "Gewerbepark Ost-I, 3. Änderung und Erweiterung"

(s. Planzeichnung)

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)
gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle,
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,80

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Hier: 0,80

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FOK =
700,50 m ü.NHN

Maximal zulässige Oberkante - Fertigfußboden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf im gesamten Geltungsbereich maximal 700,50 m ü. NHN betragen.

Die FOK wird an der Gebäudemitte gemessen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 8,0m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,0 m

Die Wandhöhe wird an der Außenwand gemessen von Fertigfußboden Oberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 9,0m

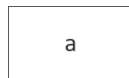
maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 9,0 m

Die Firsthöhe wird gemessen von Fertigfußboden Oberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Daches.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.3 Bauweise, Baugrenzen



abweichende Bauweise
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze
gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

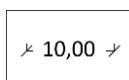
Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

1.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbilanz inklusive der versiegelten Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches ergibt einen projektbedingt verursachten Bedarf gemäß BayKompV von 15.602 Wertpunkten.

Der errechnete Kompensationsbedarf soll über den Erwerb von Wertpunkten ausgeglichen werden, die Planunterlagen werden diesbezüglich im weiteren Verfahren ergänzt.

1.5 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung
(s. Planzeichnung)

Lärmschutz
LW^{II} tags/nachts

Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreiten

Freiflächengestaltung

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.

**Immissions-
schutz**

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.

**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.

**Niederschlags-
wasser/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

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gebäudegestaltung

DN=
0-28°

Dachneigung
gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 0° - 28°

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

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

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.

2.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Bodenmodellierung in den Grundstücken

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens 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 Geländebeziehungen 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.

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

Stützmauern sind 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

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BayBO

Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig. Eine Einfriedung ist nur mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamenten, o. ä.) ist zu verzichten.

Werbeanlagen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1-2 BayBO

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 FOK) zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika

- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Lechtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben, Fremdwerbungen.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Anbauverbotszone (40 m) gem. § 9 FStG



Baubeschränkungszone gem. § 9 FStG



Sichtdreieck



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



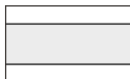
Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Gebäude, Planung



Bestandsgebäude



Autobahn A7 /Kreisstraße OA 19



Straßenentwässerungskanal, wird verlegt

3.2 Pflanzempfehlungen

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

Sträucher:

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

Ranker:

Clematis, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Pathenocissus 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 (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

3.3 Sonstige Hinweise

- | | |
|---|--|
| 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. |
| 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 | <u>Großflächig spiegelnde Glasscheiben</u>
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.“

Bodenschutz

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.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

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.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem 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 des Bebauungsplanes „Gewerbepark Ost-IV“ 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.

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).

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.

**Plangenaui-
gkeit**

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

**nicht öffentlich
zugängliche
Vorschriften**

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können beim Markt Dietmannsried während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Gewerbepark Ost-I“ (letztmalig 2013 durch die 2. Vereinfachte Änderung geändert) des Marktes Dietmannsried, ist eine Erweiterung der Produktionsstätte des bereits ansässigen Fensterbau-Betriebes auf dem Grundstück 803/3, Gemarkung Überbach, in Richtung Nordosten um eine weitere Produktionshalle geplant.

Da sich auf der derzeitigen Gewerbefläche keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten in dem beabsichtigten Maße befinden, soll die neue Produktionshalle auf einem Teilbereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche – Flurstück 802 errichtet werden.

Derzeit ist das Grundstück nicht bebaut und liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Erweiterung der Produktionsstätte überlagert einen Teilbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Ost-I, 2. vereinfachte Änderung“ und erweitert das Gewerbegebiet in Richtung Nordosten, weshalb es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die festgesetzten Planungsgrundzüge des Ursprungsbebauungsplanes „Gewerbepark Ost-I“ wurden und werden in seine Änderungen übernommen, um eine einheitliche Höhen- und Baugestaltung zu gewährleisten.

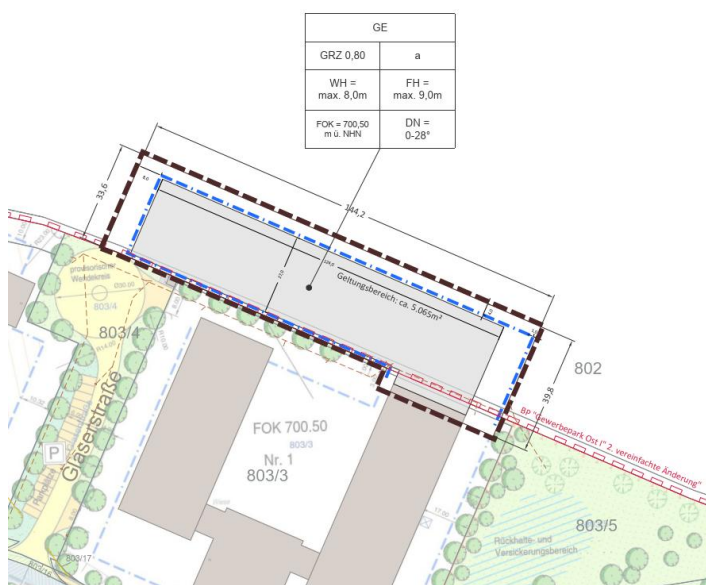


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Ost-I, 3. Änderung und Erweiterung“ mit Darstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Ost-I, 2. vereinfachte Änderung“ im Süden

Die Erweiterung des Gewerbeparks verfolgt vorrangig das Ziel, weitere Gewerbeflächen im Gemeindegebiet bereitzustellen und vorhandene Arbeitsplätze zu sichern bzw. zusätzliche (ortsnahe) Arbeitskräfte zu gewinnen. Mittelfristig ist in diesem Bereich eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen (vgl. Darstellung Flächennutzungsplan).

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Der Änderungsbereich befindet sich im direkten Anschluss an das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Gewerbepark Ost“, zwischen dem Hauptort Dietmannsried und dem Gemeindeteil Überbach gelegen, und umfasst Teilflächen der Flurnummern 802, 806/3, 803/5 und 803/3, jeweils Gemarkung Überbach, bei einer Fläche von rund 0,51 ha.

Der Geltungsbereich grenzt nördlich, westlich und südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen und südlich an den bereits erwähnten Bebauungsplan „Gewerbepark Ost-I, 2. vereinfachte Änderung“ an.

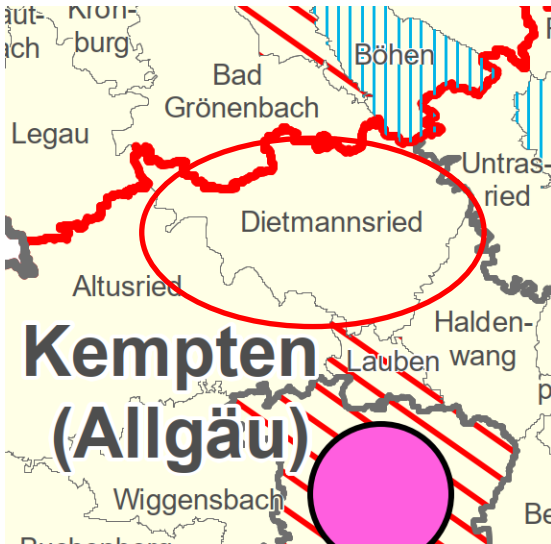
Die geplante Produktionshalle überlagert einen bereits vorhandenen Feldweg auf dem Grundstück. Dieser Feldweg wird im Zuge der Gebäudeerrichtung verlegt.



Abbildung 2: Darstellung der Lage des Plangebietes zwischen dem Hauptort Dietmannsried und dem Gemeindeteil Überbach; Quelle: BayernAtlas

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2023 (LEP 2023)

- 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 überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 Ressourcen schonen (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume Darstellung des Marktes Dietmannsried im allgemeinen ländlichen Raum.
- 
- Abbildung 3: Auszug aus dem LEP 2023, Anhang 2: Strukturkarte
- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 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.
- 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.

Zu 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums: Durch die gegenständliche Planung werden bereits ortsansässige Wirtschaftsunternehmen im ländlichen Raum gestärkt und erweitert. Am Standort Dietmannsried stellen die Wirtschaftsunternehmen des Gewerbeparks Ost wichtige Arbeitgeber in der Region dar, wodurch eine eigenständige Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums aufrechterhalten werden kann.

Zu 5.1 Wirtschaftsstruktur: Durch die geplante Erweiterung der vorhandenen Produktionsstätte können die Standortvoraussetzungen von Unternehmen maßgeblich verbessert werden.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (Planungsregion 16) 2007

- A I
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.
- A II
Raumstruktur
- Darstellung des Marktes Dietmannsried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und entlang einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung.

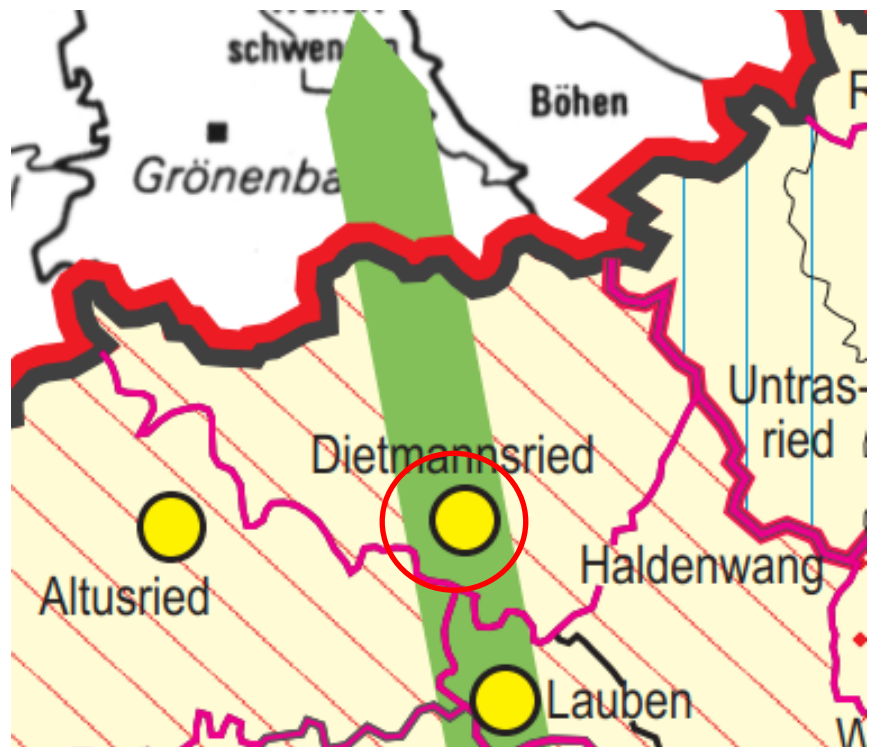


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan der Region Allgäu (16) mit Kennzeichnung des Marktes Dietmannsried (rote Markierung)

- B II 1.1
Wirtschaftliche Entwicklung 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.
- (G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B V 1.1
Siedlungsstruktur
- (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

Die Vorgaben der Regionalplanung werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried vom 18.01.2001 (zuletzt geändert durch 22. Änderung vom 28.03.2023) wird der Geltungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die geplante Nutzung der Fläche mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung nicht notwendig.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried mit Darstellung des Änderungsbereiches (rote Markierung)

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Allerdings gibt es im weiteren Umfeld, zentral im Ortsteil Überbach gelegen, Denkmäler aus verschiedenen Epochen:

- Bodendenkmal D-7-8127-0108, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

- Baudenkmal D-7-80-119-29, ehem. Bauernhaus, Doppelhaus, zweigeschossiger Mittertennbau mit abgeschlepptem Flachsatteldach und teils verputztem, teils offenem Fachwerk, 2. Hälfte 18 Jh.
- Bodendenkmal D-7-8127-0045, Burgstall des Mittelalters.

Aufgrund der Entfernung ist von keiner Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen.

3.5 Baugrund / Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt. Aufgrund des angrenzenden Gebäudebestandes wird jedoch von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Untergrundes ausgegangen.

3.6 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer bekannt. Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Jedoch befindet sich gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS; s. nachfolgende Abbildung) das Plangebiet inmitten einer Geländesenke und somit potentiell Aufstaubebereich. Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen sind also potentiell möglich. Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis an die Planer und Bauherren, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu prüfen. Zudem ist darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

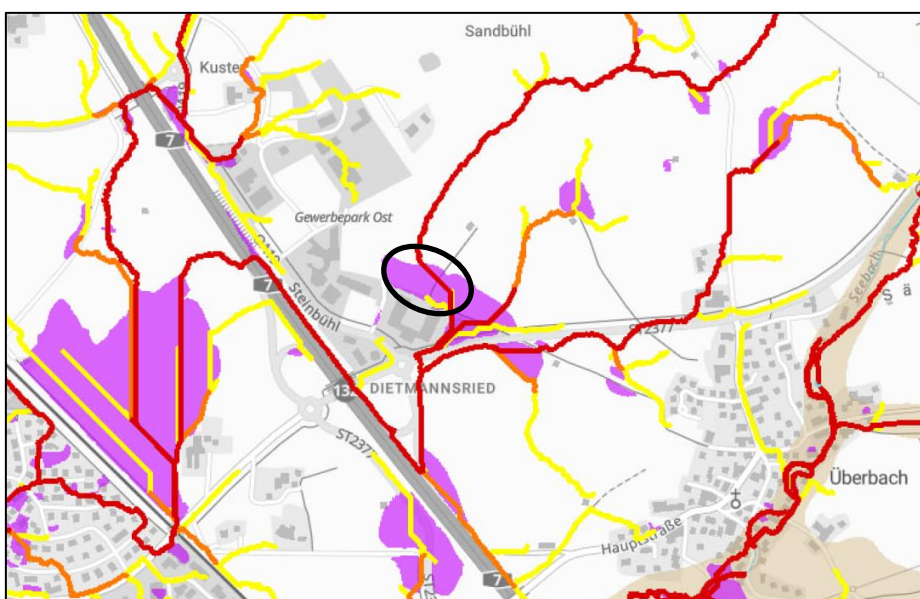


Abbildung 6: Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Geltungsbereich (schwarze Umrandung) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

3.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Produktionsstätte im Süden des Geltungsbereiches. Der Betrieb liegt - durch einen direkt angrenzenden Kreisverkehr verkehrlich gut angebunden - an der Staatsstraße 2377 und der A7. Der Hauptort Dietmannsried wird durch die „Überbacher Straße“ erreicht. Durch die geringe Entfernung des Gewerbeparks zum Hauptort Dietmannsried und zum Ortsteil Überbach von jeweils ca. 1 km, ist das Gewerbegebiet auch in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

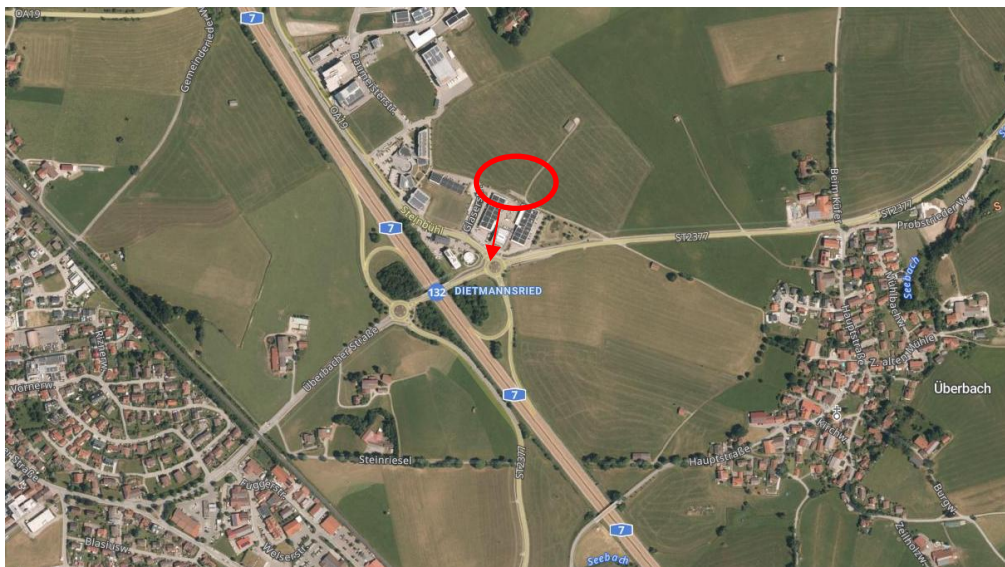


Abbildung 7: Darstellung der verkehrlichen Anbindung an das vorhandene Straßennetz; Quelle: Google Maps, Stand: 19.02.2026

Die neue Produktionshalle wird zukünftig westlich und östlich von der vorhandenen Verkehrsfläche angefahren (s. Abbildung 8). Die Schleppkurven sind für 10 m-LKW ausgerichtet.



Abbildung 8: Zufahrten der neuen Produktionshalle; Quelle: Bauvoranfrage Neubau einer Fertigungshalle (EURO-STAHLBAU GmbH & Co. KG, 06.02.2026)

Die Zufahrt der bereits bestehenden östlichen Produktionshalle auf dem Grundstück mit der Flurnummer 803/3, Gemarkung Überbach, wird im Zuge der Errichtung des neuen Gebäudes geringfügig verlegt.

Ferner quert ein Straßenentwässerungskanal den Bereich zwischen Bestandsgebäude und der geplanten neuen Halle. In Abstimmung mit der Marktgemeinde und dem Erschließungsplaner wird eine Überbauung dieses Bestandskanales gegebenenfalls ergänzend zum Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt.

Im rückwärtigen Anschluss an den Hallenneubau/Geltungsbereich verläuft aktuell ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg, welcher der Erschließung des Flurstückes 802 dient und der im östlichen Teil gemeindlich ist und dann in eine private innere landwirtschaftliche Wegeführung übergeht. Dieser Weg wird im Zuge des Verfahrens leicht verschwenkt und um die bestehende Halle geführt, so dass die Erschließungsfunktion unverändert erhalten bleibt.



Abbildung 9: rückwärtiger Erschließungsweg

3.8 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Nachdem in den angrenzenden Bebauungsplänen der Lärm kontingiert ist,

werden diese zu berücksichtigenden flächenbezogenen Schalleistungspegel auch für die gegenständliche Änderung übernommen. Sie beträgt tags 60 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m².

Da es sich der Änderungsbereich angrenzend an gewerbliche Ansiedlungen befindet und die angrenzenden Betriebe innerhalb planungsrechtlich festgesetzter Gewerbegebiete liegen, wird von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung mit der Umgebungsbebauung ausgegangen.

Aufgrund der Entfernung zur Autobahn A7 und der Kreisstraße OA19 bzw. den sich zwischen den Straßen und der geplanten Bebauung befindlichen Bestandsgebäuden wird zudem von keiner Betroffenheit des Plangebietes durch Verkehrsimmissionen ausgegangen.

4 Planung

Die städtebaulichen Vorgaben basieren auf den für die geplante Produktionshalle erforderlichen Regelungen. Die Systematik orientiert sich dabei weitgehend an die Gestaltung der benachbarten Bebauungspläne, insbesondere „Gewerbepark Ost-I, 2. vereinfachte Änderung“ aus 2013 sowie dem neuesten Bebauungsplan "Gewerbepark Ost-IV" aus 2023.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die vorhandene Produktionsstätte, so dass in der gegenständlichen Änderung keine Erschließungsflächen festgesetzt werden.

Da in Zukunft auch im Norden gewerblichen Flächen vorgesehen sind (s. Darstellung im Flächennutzungsplan) wird auf Eingrünungsmaßnahmen verzichtet. Die Erweiterungsflächen werden durch das geplante Gebäude und die erforderlichen Verkehrsflächen nahezu vollversiegelt, so dass im Gebiet selbst keine großen grünordnerischen Maßnahmen erfolgen. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt ein Ausgleich über Ökokontopunkte an anderer Stelle. Zudem wird auf Mindestvorgaben einer klimaangepassten Bebauung geachtet (u.a. Bodenversiegelung, PV-Anlagen, Fassadenbegrünung).

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der zukünftig beabsichtigten baulichen Nutzung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

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 sowie Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig.

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter um immissionsschutzfachliche Konflikte von vornherein auszuschließen.

Vergnügungsstätten (hierunter sind maßgeblich Spielhallen/Glücksspiel und Einrichtungen des sexuellen Gewerbes zu verstehen) sowie Bordelle 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.

Ebenfalls nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² 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.

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

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden maßgeblich über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen geregelt.

Die GRZ wird auf 0,80 festgesetzt und entspricht somit dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO. Die weitere Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen etc. darf dabei bis zu einer 1,0 ansteigen, um die geplante Betriebserweiterung einschließlich der Zufahrten zu ermöglichen. Da die gegenständliche Bebauungsplanerweiterung direkt an einen bestehenden Betrieb andockt und vom Straßenraum her schlecht einsehbar ist sowie der gesamte Bereich nach Norden hin zukünftig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (s. Flächennutzungsplan), wird diese faktische Vollversiegelung als städtebaulich vertretbar erachtet.

Die Gebäudehöhen werden ausgehend von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) über die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen, welche sich an Höhen des südlich befindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ost-I, 2. vereinfachte Änderung“ orientieren, gesteuert.

Um die Höhenlage der Fußbodenoberkante auf das Niveau der südlich angrenzenden Produktionshalle zu heben, wird das anstehende Gelände entsprechend aufgefüllt. Dabei ist zu beachten, dass Veränderungen der Geländeoberfläche nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig sind.

Die Wandhöhe wird an der Außenwand, gemessen von Fertigfußboden Oberkante bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, berechnet.

Die maximal zulässige Firsthöhe der geplanten Produktionshalle wird mit 9,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Durch die die von der Produktionshalle vorgegebenen Maße ist eine abweichende Bauweise (a) vorgesehen. Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), darf in der offenen Bauweise die Länge von Gebäude mit seitlichem Grenzabstand höchstens 50 m betragen. Da das geplante Gebäude eine Länge von 124 m aufweisen soll, wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass eine Länge von 50 m überschritten werden darf.

Die Baugrenze des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbepark Ost-I, 2. vereinfachte Änderung“ wird auf die nun neu überplanten Fläche erweitert und analog zu dem angrenzenden Baurecht relativ eng um das geplante Gebäude gezogen.

Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

6 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Gebäudegestaltung

Bei der Überplanung des Gewerbeparks Ost-I wurde eine Dachneigung von 0°-28° festgesetzt, die nun auch für die geplante Produktionshalle vorgesehen wird, um eine einheitliche Außenwirkung des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

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

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien wird die Aufstellung und Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern befürwortet.

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 Modellierungen zum Ortsrand hin erfordern wird, werden diese reglementiert. Hier ist die Höhe pro Stützeinheit auf max. 2,0 Meter begrenzt; höhere Abstützungen 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 **Infrastruktur; Ver- und Entsorgung**

Die Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Marktes Dietmannsried sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Marktes Dietmannsried.

Nördlich der vorhandenen Produktionshalle auf dem Grundstück mit der Flurnummer 803, Gemarkung Überbach, befindet sich ein Straßenentwässerungskanal, der aufgrund der geplanten Produktionshalle an die neue östliche Grundstücksgrenze verlegt werden soll. Durch diesen Kanal erfolgt die Straßenentwässerung in das östlich gelegene Retentionsbecken (s. Abbildung 8). Die Überbauung bzw. der Umgang mit dem Kanal wird gegebenenfalls ergänzend zum Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt.

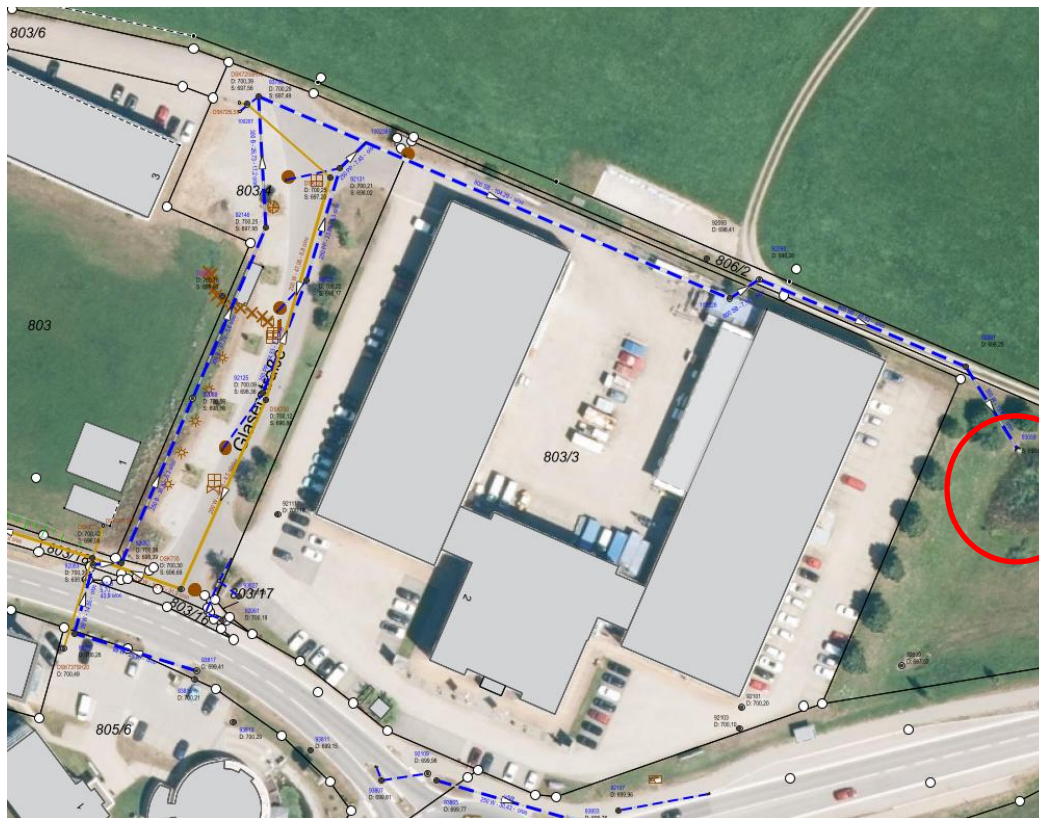


Abbildung 10: Lageplan mit Darstellung des derzeitigen Straßentwässerungskanals (blau gestrichelte Linie) und Retentionsbecken (rote Markierung); wird im weiteren Verfahren verlegt

8 Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (LARS consult, Stand 03.03.2026).

Das Vorhaben betrifft überwiegend intensiv genutztes Grünland ohne geeignete Brut- oder essentielle Nahrungshabitate, sodass eine Betroffenheit von europäischen Vogelarten nicht gegeben ist.

Ein Vorkommen der Zauneidechse wird aufgrund der nur kleinflächig ausgeprägten und bedingt geeigneten Habitate unter Berücksichtigung des Fehlens geeigneter Bereiche im Umfeld als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Amphibien sind nicht betroffen, da der strukturarme Geltungsbereich keine Überwinterungshabitate bietet und sich das nächstgelegene, potentielle Laichgewässer außerhalb des Plangebietes befindet.

Insgesamt sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen oder Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb gemäß aktuellem Planstand nicht erforderlich.

9 Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Durch die Festlegung von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die Auswirkungen bestmöglich reduziert werden.

Durch die Planung entstehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter – lediglich bei dem Schutzgut Boden sind die Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen als „sehr hoch“ einzuschätzen. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Umweltbericht, Kapitel 3.

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Umweltbericht, Lars consult, 12.03.2026)

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering bis mittel	mittel
Boden	mittel	sehr hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 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*“.

Die Ausgleichsermittlung sowie die zugehörigen Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich sind im beigefügten Umweltbericht aufgeführt und beschrieben. Gem. Umweltbericht, Kapitel 4.2, wird aufgrund der GRZ von 0,8, welche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf, unter Annahme einer Vollversiegelung ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffs- fläche	Eingriffs- schwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m ²]	Beeinträchti- gungsfaktor	WP
B311 Baumreihe mit überwie- gend einheimischen Arten, mittlere Ausprägung (Aus- gleichsfläche)	8	180 (davon 125 m ² außerhalb Geltungsbe- reich)	1	1.440
G11 Intensivgrünland	3	4.216	1	12.648
G211 Mäßig extensiv genutz- tes, artenarmes Grünland	8	52	1	416
K11 Artenarme Säume	4	240 (davon 125 m ² außerhalb Geltungsbe- reich)	1	960
P411 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versie- gelt	-	251	-	-
V11 Verkehrsflächen, versie- gelt	-	22	-	-
V32 Rad-/Fußwege und Wirt- schaftswege	3	251	1	753
X4 Gebäude der Siedlungs-, In- dustrie- und Gewerbegebiete	-	103	-	-
Summe		5.315 (davon 250 m ² Aus- gleichsbedarf außerhalb Gel- tungsbereichs)		16.217

Die Eingriffsbilanz inklusive der versiegelten Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches ergibt einen projektbedingt verursachten Bedarf gemäß BayKompV von 16.217 Wertpunkten.

Der errechnete Kompensationsbedarf von 16.217 Wertpunkten erfolgt über das Ökokonto „Schorenmoos“ der Gemeinde Dietmannsried. Dort sind gegenwärtig 53.705 Wertpunkte vorhanden. Nach Abzug der benötigten 16.127 Wertpunkte verbleiben somit 37.488 Wertpunkte auf dem Ökokonto.