

Markt Dietmannsried

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "IM HENKELS WEST"

Satzung und Begründung

29.10.2015



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Im Henkels West"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried



Telefon: 08374 5820-32
Telefax: 08374 5820-132

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

Vertreten durch: 1. Bgm. Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner
Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

Memmingen, den 29.10.2015

Stefan Hofer - Dipl.-Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	2
1 PRÄAMBEL	2
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	4
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	4
2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	8
3 Örtliche Bauvorschriften	8
3.1 Zeichnerische Festsetzungen	8
3.2 Textliche Festsetzungen	9
4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
4.1 Planzeichen	12
4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text	13
Begründung	15
1 Planungsanlass	15
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	16
2.2 Regionalplan Allgäu	17
2.3 Flächennutzungsplan	18
3 Das Baugebiet	18
3.1 Lage und Größe	18
3.2 Aktuelle Nutzung	19
3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser - Hochwasserschutz	19
3.4 Altlastenverdachtsflächen	19
3.5 Erschließung und ÖPNV	20
3.6 Landwirtschaftliche Immissionen	20
3.7 Lärmimmissionen – und emissionen	20
3.8 Bau- und Bodendenkmäler	21
4 Planung	21
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	21
5 Festsetzungskonzept	22
5.1 Art der baulichen Nutzung	22
5.2 Maß der Baulichen Nutzung	22
5.3 Bauweise und Baugrenzen	23
5.4 Grünordnung	23

6	Örtliche Bauvorschriften	24
6.1	Dachgestaltung	24
6.2	Weitere örtliche Festsetzungen durch Text	25
7	Bodenordnende Maßnahmen	25
7.1	Wasserversorgung	25
7.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	25
7.3	Strom- und Niederstromversorgung	26
7.4	Abfallentsorgung und Winterdienst	26
8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	26
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	26
8.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	27
9	Flächenbilanzierung	30

SATZUNG

1 PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit 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 „Im Henkels West“ in öffentlicher Sitzung am 29.10.2015 als Satzung beschlossen.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Im Henkels West“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Henkels West“ besteht aus der Satzung vom 29.10.2015 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom 29.10.2015 mit gesondertem Umweltbericht vom 29.10.2015, dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 29.10.2015 sowie dem Ausgleichsflächenplan (Teil der Planzeichnung) vom 29.10.2015.

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Henkels West“ des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Dietmannsried, den __.__.____

1. Bgm. Werner Endres

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohnen

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

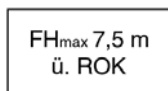
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ
0,3

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (S. Ziff. 3.2.2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden.

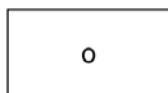


Firstpfettenhöhe (FH) 7,5m als Maximalmaß

In Meter. Gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Firstpfette. Die maximale Rohfußbodenoberkante ist hierbei für die jeweiligen Bauparzellen wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,35m ergibt die max. Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) für die jeweilige Bauparzelle.

2.1.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.



Es sind Einzel (E)- und Doppelhäuser (D) zulässig



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO

Notwendige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen und Carports (GA)

Oberirdische Garagen und Carports (GA) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Für die Errichtung von Garagen / Carports ist Art. 6 BayBO anzuwenden.

2.1.4 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche (überwiegend Bestand)

Ausführung in befestigter Art (z.B. Pflaster oder Schwarzdecke)



Öffentlicher Fußweg

Ausführung in befestigter Art (z.B. Pflaster oder Schwarzdecke)



Öffentlicher Feld- und Waldweg

Ausführung in wasserdurchlässiger Art (z.B. Schotter oder wassergebundene Decke).

2.1.5 Grünplanung



Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken. Die Fläche ist von Bauungen jeglicher Art (auch Nebengebäude) freizuhalten.

Je Bauparzelle sind mind. 25% der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (4.2.1) zu bepflanzen.



Pflanzgebot für Laubbaum

Je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (4.2.1) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

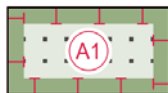
Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel.



Zu erhaltender Bestandsbaum

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum min. II. Ordnung an-

zupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (4.2.1) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.



Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich – A1

Schaffung und Etablierung von Auwald im Umfang von 2.258m² auf der FlNr. 97 / Gemarkung Lauben mit folgenden Bepflanzungen:

Baumarten: (etwa 60 % Neupflanzungen)

- Schwarzpappel - *Populus nigra*
- Silberpappel - *Populus alba*
- Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Weiß-Erle - *Alnus incana*
- Steil-Eiche - *Quercus robur*
- Silber-Weide - *Salix alba*
- Sal-Weide - *Salix caprea*

Mindestqualität: 2-jährige Sämlinge mit einer Höhe von 100 - 140 cm

Straucharten: (etwa 40 % Neupflanzungen)

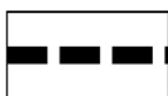
- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
- Faulbaum - *Frangula alnus*
- Frühe Traubenkirsche - *Prunus padus*
- Schwarze Johannisbeere - *Ribes nigrum*
- Reif-Weide - *Salix daphnoides*
- Lorbeer-Weide - *Salix pentandra*
- Mantel-Weide - *Salix tiandra*
- Korb-Weide - *Salix viminalis*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

- Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

Mindestqualität: 3-jährige Sämlinge mit einer Höhe von 80 - 120 cm

Sämtliche Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind neben der Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kempten auch mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen und im Beisein einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

2.1.6 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

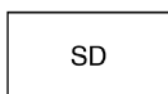
Wohneinheiten Für Wohngebäude sind:

je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften

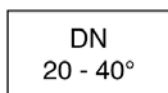
3.1 Zeichnerische Festsetzungen

3.1.1 Dachgestaltung



Dachform

Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Im Weiteren wird hier auf die Festsetzungen unter Ziff. 3.2.1 „Dachgestaltung“ hingewiesen.



Dachneigung

Mindest- und Maximalneigung in Grad; 20 - 40°

3.2 Textliche Festsetzungen

3.2.1 Dachgestaltung

Dachformen Die Hauptgebäude sind mit annähernd gleichseitigen Satteldächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Auch die Garagen / Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

Dachneigungen Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

Dachüberstände Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit min. 0,5 m bis max. 0,8 m, bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen mit min. 0,2 m bis max. 0,8 m auszuführen. Bei Anbauten mit Flachdächern sind Aufkantungen mit Attika zulässig.

Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

Bedachung Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- Blecheindeckung
- Glas

**Wiederkehre
und
Zwerchgiebel**

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte).
- Mindest-Abstand zur Gebäudeaußenkante und Mindest-Abstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 3,0 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptdaches: 26°
- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als Schleppgaube
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 2,2 m. Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
- Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.
- Eindeckung der Gauben in gleichem Material wie das Hauptdach

Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich keine Wiederkehre, bzw. Zwerchgiebel befinden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**Solartechnische
Anlagen**

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige

Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

3.2.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text

Stellplätze und Zufahrten Je Wohneinheit sind 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Einfriedungen Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,9 m über Gelände zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einpflanzungen im Bereich der festgesetzten Fläche zur Ortsrandeingrünung (Ziff. 2.1.5)

Nicht eingefriedet werden dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze anzulegen und zu unterhalten sind, sowie der Stauraum vor den Garagen.

Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sowie Sockelmauern und Mauern sind nicht zulässig.

Einsatz von Luftwärmepumpen Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

Niederschlagswasserbeseitigung Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über die Oberbodenschicht auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte auf dem eigenen Grundstück sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000m² befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW angeschlossen werden.

Für etwaige Flächen > 1.000m² ist entsprechend die DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren anzuwenden.

Nur wenn eine flächige örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Abwasserkanal geleitet werden. Hierbei dürfen ebenfalls höchstens 1.000m² be-

festigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden

Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1000 m² über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

Nebenanlagen Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters (ausgenommen hiervon: Fläche für Ortsrandeingrünung) eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25,0 m³ und eine Traufhöhe von 2,2 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

Abgrabungen Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf durch Aufschüttungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen, z.B. für Terrassen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und einer Fläche bis 50 m² zulässig.

Werbeanlagen Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

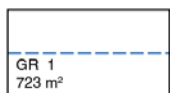
4.1 Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Flurnummern



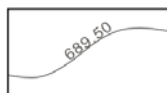
Vorgeschlagene Grundstückspartitionierung mit Grundstücksnummer und -größe



Gebäudeabbruch, geplant



Straßenführung, geplant



Höhenlinien, 0,5 m – Schritte
(Grundlage: Vermessung 06/2015)



**Bereits überplante Ausgleichsflächen,
Fl.Nr. 97 / Gemarkung Lauben**

4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text

4.2.1 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grünflächen Gehölze aus
Geltungsbereich der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Hecken und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, 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. Hier wird auch auf die Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau verwiesen.

4.2.2 Sonstiges

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 der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Landwirtschaftliche Emmissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Plangenaugigkeit

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

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Marktgemeinde Dietmannsried plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Henkels West“ im Bereich eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens (Henkelsweg 21) zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Dietmannsried, etwa 950 m westlich der BAB 7 (Ulm - Kempten). Im gesamten östlichen Verlauf des Geltungsbereichs grenzt - getrennt durch die bestehenden Erschließungsstraßen Im Knoebele bzw. Henkelsweg - bereits Wohnbebauung an. Im Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen begrenzt.

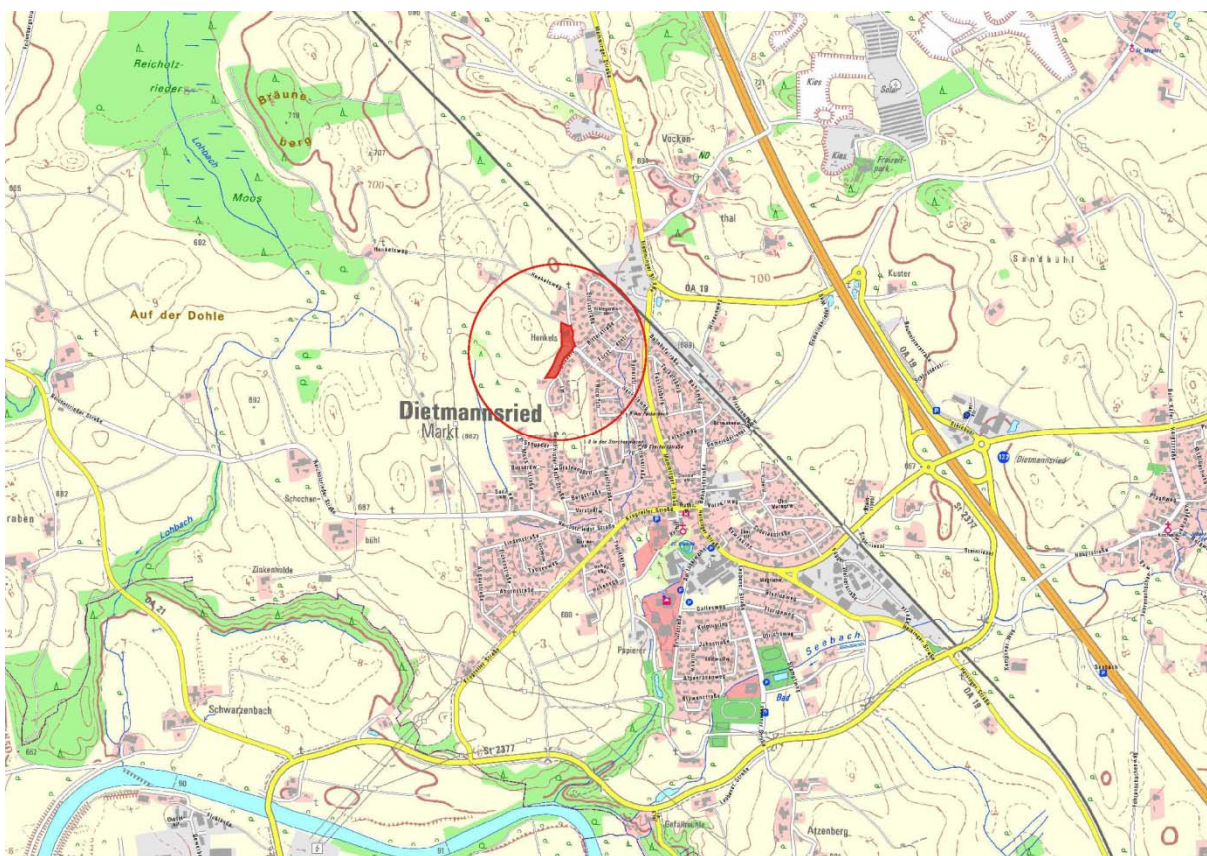


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Markt-gemeinde Dietmannsried landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzen-tren Kempten und Memmingen. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September 2013 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räum-lichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglich-keiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„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.“

G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorran-gig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu liegt die Gemeinde Dietmannsried als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen. In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus sind im Gemeindegebiet ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet sowie zwei regionale Grünzüge. Im Norden der Gemeinde weist der Regionalplan Allgäu außerdem eine großflächige und im Zuge eines Bebauungsplans festgesetzte Kiesabbaufäche aus. Weder die oben beschriebenen Grünflächen noch die Kiesabbaufächen werden vom gegenständlich geplanten Vorhaben berührt.

Für das gegenständliche Vorhaben sowie die Lage des Plangebiets trifft der Regionalplan Allgäu die folgenden Aussagen:

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlage soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.“ (G2)

Kapitel II - Raumstruktur:

„Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden [...] erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“ (Z 1.2)

„Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.“ (G 2.1)

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel V - Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (G 1.1)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]“ (Z 1.2)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G 1.3)

„Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (Z 1.7)

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plangebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried stellt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland dar – das bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen Henkelsweg 21 (im Plangebiet) ist dem Außenbereich zugeordnet. Im Norden verläuft ein Feld- und Waldweg, im Süden grenzt eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle an. Die Bereiche östlich der Straßen Im Henkels und im Knobele sind bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen und auch bereits vollständig bebaut:



Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan und geplante Änderung

Die Gemeinde Dietmannsried strebt im Zuge der parallel verlaufenden 15. Änderung des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplanes die Umwandlung der Fläche in Bauflächen für Wohnen an.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet des Marktes Dietmannsried und hat eine Größe von ca. 0,67 ha. Er umfasst eine Teilfläche der FINr. 1995 (Baufeld) sowie der FINrn. 1993/4 (Feld- und Waldweg im Norden), 1997/9 (Im Knobele) und 2004/5 (Henkelsweg).

Im Norden grenzt das Baugebiet an einen Feld- und Waldweg und darüber hinaus an eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle (Außenbereich) an. Im Osten und Südosten befinden sich jenseits der bestehenden Straßen Henkelsweg und Im Knobele Wohnflächen, welche bereits vollständig bebaut sind. Südlich grenzt ein Anwesen mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung an, welches in ein Wohngebäude umgebaut wurde. Im Westen grenzt das Baugebiet an die verbleibenden landwirt-

schaftlich genutzten Flächen der FlNr. 1995 (Intensivgrünland) an – ca. 100 m entfernt liegt die prägnante Hangkuppe „Henkels“, welche im Winter auch von den Einheimischen als Rodelhang genutzt wird.

Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten hin um ca. 4,0m sanft flach ab.

3.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle und südlich davon derzeit noch eine Reitkoppel.

3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser - Hochwasserschutz

Der geologische Untergrund wird von einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen bzw. einer Altmoräne mit Endmoränenzügen gebildet. Entsprechend der Darstellungen der Geologischen Karte Bayerns¹ im Maßstab 1:500.000 ist im Plangebiet sandig bis tonig-schluffiger Kies der Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, zum Teil mit Vorstoßschotter anzutreffen. Westlich des Geltungsbereiches liegt eine größere, von Torf geprägte Fläche. Detailliertere Aussagen über die Bodenarten- bzw. Bodentypenzusammensetzung im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

In der hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen herrschen Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten vor. Der unterschiedlich sandige, schluffige oder tonige Kies (Diamikt, u.a. Geschiebemergel) im kleinräumigen Wechsel, z.T. konglomeriert, stellt den Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit lokaler Grundwasserführung dar. Detailliertere Angaben zur Grundwasserqualität, -tiefe und -fließrichtung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

Im Untersuchungsgebiet liegen weder Fließ- noch Stillgewässer. Auch im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. In der amtlichen Karte der Marktgemeinde Dietmannsried liegt lediglich ein wasserführender Graben bzw. ein kleineres Fließgewässer etwa 200 m südwestlich des Geltungsbereiches. Dieses Gewässer ist von der gegenständlichen Planung jedoch nicht betroffen. Darüber hinaus befinden sich weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche im Untersuchungsraum.

Von einer weiteren Bodenuntersuchung wurde daher aufgrund der vorliegenden Kenndaten sowie den Erfahrungen bei den baulichen Anlagen im direkten Umfeld abgesehen.

3.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

¹ <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>

3.5 Erschließung und ÖPNV

Das Baugebiet wird von Osten über den Henkelsweg und im weiteren Verlauf nach Südwesten abknickend über die Straße Im Knobele erschlossen – beide Straßen sind bestehend und ausgebaut. Der starke Bogen des Henkelsweges im Bereich der Hofstelle HsNr. 21 (im Plangebiet) soll im Zuge der weiteren Planungen und nach Abbruch der Hofstelle etwas begradigt werden.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befinden sich fußläufig ca. 400m entfernt in der Memminger Straße / Einmündung Henkelsweg sowie in der Bahnhofstraße. Der Bahnhof Dietmannsried ist darüber hinaus ebenfalls in wenigen Gehminuten (ca. 500m) vom Plangebiet gut erreichbar.

3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die westlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich mittel- bis langfristig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und zu dulden sind. Die Gemeinde plant auch im Zuge der Kaufverträge diese Duldung dinglich per Grundbucheintrag sichern zu lassen.

3.7 Lärmimmissionen – und emissionen

Aufgrund der Lage des Baugebiets in einem überwiegend mit allgemeiner Wohnnutzung belegten Gebiet ohne Durchfahrtsstraße (im Wesentlichen Ziel- und Quellverkehr aus der Wohnnutzung) ist von keinen relevanten, auf das neue Baugebiet negativ einwirkenden Lärmimmissionen auszugehen. Auf das Plangebiet etwaig einwirkende Geruchs- und Lärmimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind, wie zuvor bereits ausgeführt, als ortsüblich zu bewerten.

Auch die von der geplanten Nutzung möglichen ausgehenden Lärmemissionen (Allgemeines Wohnen / voraussichtlich neun neue Gebäude – nur Ziel- und Quellverkehr) sind gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung als geringfügig und nicht relevant zu betrachten.

Ca. 100 m westlich entfernt vom Plangebiet befindet sich eine prägnante Hangkuppe, welche im Winter auch als Rodelhang genutzt wird – von relevanten Beeinträchtigungen ist hier jedoch aufgrund der Entfernung zum Baugebiet nicht auszugehen. Darüber hinaus ist hier aufzuführen, dass Geräuscentwicklungen von spielenden Kindern vom Gesetzgeber nach der Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.d.R. als zu dulddende Lärmquellen beurteilt werden.

Ein weiterer Aspekt möglicher Beeinträchtigungen ist, dass zur Beheizung von Wohngebäuden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt werden. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden wurde zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet eine Festsetzung unter Ziff. 3.2.2 aufgenommen, dass Luftwärmepumpen so zu errichten und zu betreiben sind, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beur-

teilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

Südlich an das Baugebiet befindet sich ein bestehendes Anwesen mit einer Luftwärmepumpeanlage auf der Nordseite des Baukörpers, welche voraussichtlich erst im Herbst 2015 wieder in Betrieb genommen wird. In wie weit durch diese Anlage im gegenständlichen Plangebiet Orientierungswertüberschreitungen verursacht werden, konnte z.Z. der Aufstellung der Entwurfsplanung nicht festgestellt werden. Eine abschließende Bewertung des Plangebiets aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann erst nach Durchführung einer Schallpegelmessung an der Luftwärmepumpe erfolgen. Mit der Fachbehörde wurde daher abgestimmt, dass sofern nach einer Messung es nachweislich zu Überschreitungen der Orientierungswerte beim südlichsten Baugrundstück (Parzelle 9) nach DIN 18005 für allgemeines Wohnen kommt, von der Gemeinde Dietmannsried in Abstimmung mit der Eigentümerin der FINr. 1995/3 entsprechende Maßnahmen zur Abschirmung auf Kosten der Gemeinde vorgesehen werden. Eine Abschirmung ist unmittelbar am Geräteauslass (Einhausung) oder entlang des neu geplanten Fußwegs (Schallschutzwand) im Süden des Plangebiets denkbar.

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler² vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziff. 4.2.2 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie zuvor ausgeführt, möchte die Gemeinde Dietmannsried zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich des Plangebiets eine Baufläche für ca. neun freistehende Einzelhäuser- bzw. Doppelhäuser ausweisen. Durch die Anordnung der geplanten Gebäude wird die bestehende einhüftige Erschließung des Henkelswegs und der Straße Im Knoebele in diesem Bereich städtebaulich geschlossen – die Flächen östlich dieser Straßen sind bereits vollständig bebaut. Der Geltungsbereich umfasst auch das bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen HsNr. 21 und die im Süden daran angrenzende, derzeit als Reitkoppel genutzte Fläche. Zur langfristigen Umsetzung des Baugebiets muss das Gebäude abgebrochen und der Reitbetrieb aufgegeben werden – nach Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplans können aber zumindest die südlichen vier Einzelgebäude unmittelbar errichtet werden. Der starke Bogen des Henkelswegs im Bereich der Hofstelle HsNr. 21 soll langfristig im Zuge der weiteren Planungen und nach Abbruch der Hofstelle etwas begradigt werden.

² Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> – Bayerische Denkmal - Atlas

Im Süden des Geltungsbereichs ist ein Fußweg vorgesehen, über welchen die offene Landschaft und insbesondere die im Winter als Rodelhang genutzte Geländekuppe im Westen weiterhin erreichbar sein soll. Auch der bestehende öffentlich gewidmete Feld- und Waldweg im Norden des Plangebiets soll erhalten bleiben.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) deckt sich damit mit den bisherigen Festsetzungen im angrenzenden Planungsgebiet „Dietmannsried - Nordwest“ und entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen einer überwiegenden allgemeinen Wohnnutzung in diesem Teil des Gemeindegebiets.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde gegenüber der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO zunächst um 0,1 reduziert, um hier der lockeren Bebauung der angrenzenden Baugebiete sowie auch der besonderen Lage (Ortsrand) des gegenständlichen Gebiets Rechnung zu tragen. Um jedoch beim Nachweis der erforderlichen Stellplätze (in der Regel in Garagen) sowie auch deren Zufahrten keine zu enge Festsetzung zu legen wurde hier abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO diese Obergrenze für Garagen und Stellplätze (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf einen zulässigen Wert von bis zu max. 0,5 gesetzt.

Für die Höhenentwicklung ist zunächst für jedes Gebäude eine, je nach Lage und Anordnung des Baukörpers, auf das bestehende Straßenniveau bezogene Rohfußbodenoberkante wie folgt zu ermitteln:

„Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,35m ergibt die max. Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) für die jeweilige Bauparzelle.“

Durch diese Festsetzung ist eine flexible Parzellierung des Plangebiets mit jeweils verbindlichem Höhenbezug (= Straßenniveau) möglich.

Von der Rohfußbodenoberkante ausgehend wurde eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firstpfettenhöhe mit 7,50m ab ROK definiert. Diese orientiert sich dabei an den Dachhöhen

der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung. Von weiteren Festsetzungen zu Wandhöhen konnte abgesehen werden, weil (s. unten) ausschließlich Satteldächer mit 20 – 40° Dachneigung zugelassen werden. D.h. je nach Dachneigung sind eingeschossige Gebäude mit Kniestock / ausbaubarem Dachgeschoss sowie auch zweigeschossige mit flachem Dach möglich.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser (hier einseitig ohne Grenzabstand) zulässig.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) aus Betracht bleiben zulässig.

Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports innerhalb der Baufenster sowie auch innerhalb Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen zulässig.

Entsprechend der bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe sind im Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wohneinheitenbeschränkung von max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus sowie max. 1 WE je Doppelhaushälfte zugelassen.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

5.3.1 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets ist über den Henkelsweg und die Straße Im Knobele gesichert. Der Henkelsweg wird dabei entsprechend dem bestehenden Ausbau der abknickenden Straße Im Knobele mit einer Straßenraumbreite von ca. 7,0m ausgebaut – die mögliche Reduzierung des vorhandenen Bogens im Bereich des HsNr. 21 ist dabei berücksichtigt. Durch die Aufweitung des Straßenraums kann analog dem Ausbau Im Knobele westseitig der Straße ein Grünstreifen mit Parkbuchten und alleartigen Einzelbäumen ausgeführt werden. Der bestehende Straßenraum im Bereich Im Knobele mit drei bestehenden Einzelbäumen bleibt erhalten.

Der nördlich im Plangebiet verlaufenden öffentliche Feld- und Waldweg bleibt ebenfalls erhalten. Im Süden des Plangebiets ist, wie oben bereits ausgeführt, ein Fußweg als Stich in die offene Landschaft vorgesehen – hier soll die im Winter als Rodelhang genutzte Geländekuppe im Westen des Plangebiets für die Bewohner weiterhin erreichbar bleiben.

5.4 Grünordnung

Im Westen des Plangebiets wird als Übergang von den Bauparzellen in die freie Landschaft ein ca. 4-5m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung (auf Privatgrund) festgesetzt. Die Fläche ist je Bauparzelle zu mindestens 25% mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2.1) zu bepflanzen.

Darüber hinaus müssen auf jedem Baugrundstück je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung angepflanzt werden. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind hier vorrangig Laubgehölze aus der genannte Pflanzliste mit einer Mindestgröße (16-18 cm Stammumfang) zu verwenden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Wie oben bereits ausgeführt, werden die westseitig des Knobeles bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bäume nach Norden im Henkelsweg weitergeführt – sollten aufgrund einer anderen Parzellierung bestehende Bäume Im Knobele gefällt werden müssen, sind hier Ersatzpflanzungen min. II. Ordnung (wie oben beschrieben) vorzunehmen. Zielsetzung ist eine wahrnehmbare Abfolge von Einzelbäumen im Straßenraum – hier sollte darauf geachtet werden, dass möglichst gleichartige Bäume verwendet werden.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit 20 – 40° Dachneigung. Zielsetzung ist, auch Bezug nehmend auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft. Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies erscheint an dieser Stelle im Ort, wo keine übergeordneten Blickbeziehungen bestehen, vertretbar.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind die Dächer mit einheitlichen, durchgehenden Firstlinien (auch für Garagen und Nebengebäude) auszubilden. Nur eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Dachüberstände sind bei den Hauptgebäuden mit min. 0,5 m bis max. 0,8 m, bei Nebengebäuden mit min. 0,2 m bis max. 0,8 m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zugelassen – auch hier sind bei Anbauten abweichende Bedachungen (Glas, Blech, Dachbegrünungen) zulässig.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

6.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text

Zur Sicherung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet und darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Bezug nehmend auf die Festlegungen im angrenzenden Baugebiet sind Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen nur mit einer maximalen Höhe von 0,9 m über Gelände zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einpflanzungen im Bereich der festgesetzten Fläche zur Ortsrandeingrünung nach Westen. Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sowie Sockelmauern und Mauern sind aufgrund ihrer regelmäßigen negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht zulässig.

Zur Minimierung der Anordnung weiterer baulicher Anlagen (neben Hauptbaukörper und Garagen) ist je Baugrundstück außerhalb des Baufensters jeweils eine Nebenanlage mit eingeschränkter Kubatur und Höhe zulässig – auch hier ist die Fläche für die Ortsrandeingrünung ausgenommen, diese dient ausschließlich der Anordnung von wirksamen Bepflanzungen gegenüber der offenen Landschaft.

Zur Minimierung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch Werbeanlagen sind diese in beleuchteter, blinkender und beweglicher Form sowie als Werbefahnen und Banner im gesamten Baugebiet unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Marktgemeinde Dietmannsried sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

7.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

7.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser kann an den AV Kempten angeschlossen und in dessen Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.

Anfallendes Regenwasser ist flächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Nur wenn eine flächige örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Hierbei sind die Vorgaben der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW (jeweils nur bis 1.000m² angeschlossene Fläche erlaubnisfrei) zu beachten.

7.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

7.4 Abfallentsorgung und Winterdienst

Die Abfallbeseitigung und der Winterdienst erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen und Räumungsdienst.

8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der projektbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Zusammengefasst sollen die Eingriffsfolgen also mit Hilfe der folgenden Maßnahmen soweit wie möglich reduziert werden:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Klima / Luft	Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch Überbauung und Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Privatgartenbereich als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Mensch	Beeinträchtigung von Blickbezügen	Festsetzung einer standortangepassten Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
Boden und Geomorphologie	Veränderung des Bodengefüges durch Abtrag, Überbauung und Versiegelung	Festsetzung der Umsetzung wasserdurchlässiger Beläge (Kieswege, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.) überall wo dies möglich ist sowie Festlegung der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser; Zulassung und Empfehlung von Flachdachbegrünungen
Wasser	Veränderung der Grundwasserqualität und -quantität durch Versiegelung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
Tiere & Pflanzen	Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsflächen) sowie durch Festsetzung der Neupflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der Grünordnungsplanung
Landschaftsbild	Beeinträchtigung von Blickbezügen und ver-	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Festsetzung entsprechender grün-

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	änderte Fernwirkung	ordnerischer und baugestalterischer Maßnahmen (Eingrünung, Pflanzempfehlungen für die privaten Grundstücke, Beschränkung der Bauhöhen, etc.)
Kultur- und Sachgüter	Überbauung und evtl. Zerstörung von Bodendenkmälern durch unsachgemäßen Umgang; Beeinträchtigung von Blickbeziehungen, v.a. bei Baudenkmalern	Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern; Beschränkung der Bauhöhen zur Vermeidung von negativen Sichtbezügen von und zu den Baudenkmalern

8.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

8.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

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 neu gestaltet ist*“.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Im Henkels West“ folgende wesentliche Eingriffe:

- Versiegelung und Überbauung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Bei der durch das Vorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Da im Änderungsbereich keine Flächen zur Kompensation vorgesehen sind, kann der naturschutzfachliche Ausgleich nur auf externen Flächen erfolgen. Der naturschutzfachliche Aus-

gleich für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit von der Bestandsbewertung der Fläche festgelegt.

8.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Dies betrifft sowohl die privaten Baugrundstücke, als auch die Erschließungsstraßen und -wege.

Bei dem geplanten Eingriff in eine landwirtschaftliche Nutzfläche (hier Intensivgrünland mit Reitplatz) wird von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen.

Aus dem geplanten Versiegelungsgrad (GRZ = 0,3) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in den entsprechenden Typ B (GRZ unter 0,35), für den dann ein Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 empfohlen wird. In Überlagerung der Nutzung als intensives Grünland mit leichter Freizeitnutzung sowie der Ortsrandlage wird hier ein Ausgleichsfaktor von 0,4 als realistisch erachtet.

Die anzurechnende Eingriffsfläche ergibt sich für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren aus folgenden Gegebenheiten:

Summe bebaubarer Grundstücksflächen:	5.994 m ²
abzüglich bereits versiegelte Hofstelle:	- 660 m ²
<u>zuzüglich Neuversiegelung Straßen / Wege:</u>	<u>+ 312 m²</u>
Summe der Beeinträchtigungsflächen:	<u>5.646 m²</u>

Bei einem festgelegten Ausgleichsfaktor von 0,4 müssen für das gegenständliche Vorhaben also Ausgleichsflächen in einem Umfang von etwa **2.258 m²** gesichert und aufgewertet werden.

8.2.3 Ausgleichsfläche- und Maßnahmen

Zur Kompensation der prognostizierten Eingriffsfolgen in einem Umfang von etwa 2.258 m² ist die ökologische Aufwertung einer entsprechend großen Teilfläche im Bereich der Flurnummer 97 (Gemarkung Lauben) angedacht. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von rund 7,5 ha und liegt am östlichen Ufer der Iller, zwischen Krugzell und Lauben. Das gesamte Gebiet wird derzeit relativ intensiv als Viehweide genutzt und wird im Westen von den Uferbegleitgehölzen der Iller eingefasst. Auch im Norden besteht ein recht dichter Gehölzbewuchs, während der übrige Teil der Fläche von der Kreisstraße OA 24 begrenzt wird.

Das Grundstück befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Dietmannsried und soll im Rahmen eines Ausgleichsflächenkonzepts im Gesamten überplant werden. Die Fläche befindet sich darüber hinaus in den Überschwemmungsbereichen der folgenden Kategorien:

- Hochwassergefahrenflächen HQextrem (Plausibilitätsprüfung)
- Hochwassergefahrenfläche HQ100
- Hochwassergefahrenfläche HQhäufig



Abbildung 3: Übersichtsplan - Lage der Ausgleichsfläche

Die geplante Ausgleichsfläche ist in obenstehender Abbildung grün dargestellt - die rot eingefärbten Flächen wurden für andere Bauleitplanverfahren der Marktgemeinde Dietmannsried bereits herangezogen.

Vorrangiges Ziel der ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen im Überschwemmungsbereich der Iller ist also die Schaffung und Etablierung von Auwald mit dem Ziel, die gewässerbegleitenden Auwaldstrukturen wiederherzustellen und darüber hinaus das Landschaftsbild aufzuwerten.

Sämtliche Arbeiten zur Herstellung der Ausgleichsfläche sind aufgrund der Gewässernähe mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Bei der Auwald-Etablierung ist auf die Bepflanzungen gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 2.1.5 des Bebauungsplans „Im Henkels West“ zurückzugreifen.

Sämtliche Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind neben der Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kempten auch mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen und im Beisein einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Es ist dringend zu empfehlen, die verbleibende Restfläche in einem Gesamtkonzept ökologisch zu überplanen und ggf. einem Ökokonto zuzuführen.

In enger Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu ist die Kompensation der Eingriffsfolgen des Bebauungsplans „Im Henkels West“ - bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen - möglich.

9 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	669	9,9
- davon neu versiegelt	312	
- davon Bestand	357	
Öffentlicher Feld- und Waldweg (nicht versiegelt)	104	1,5
Baugrundstücke	5.994	88,6
- davon Ortsrandeingrünung	805	
- davon bereits überbaut mit Hofstelle	660	
Gesamtfläche Geltungsbereich	6.767	100,0