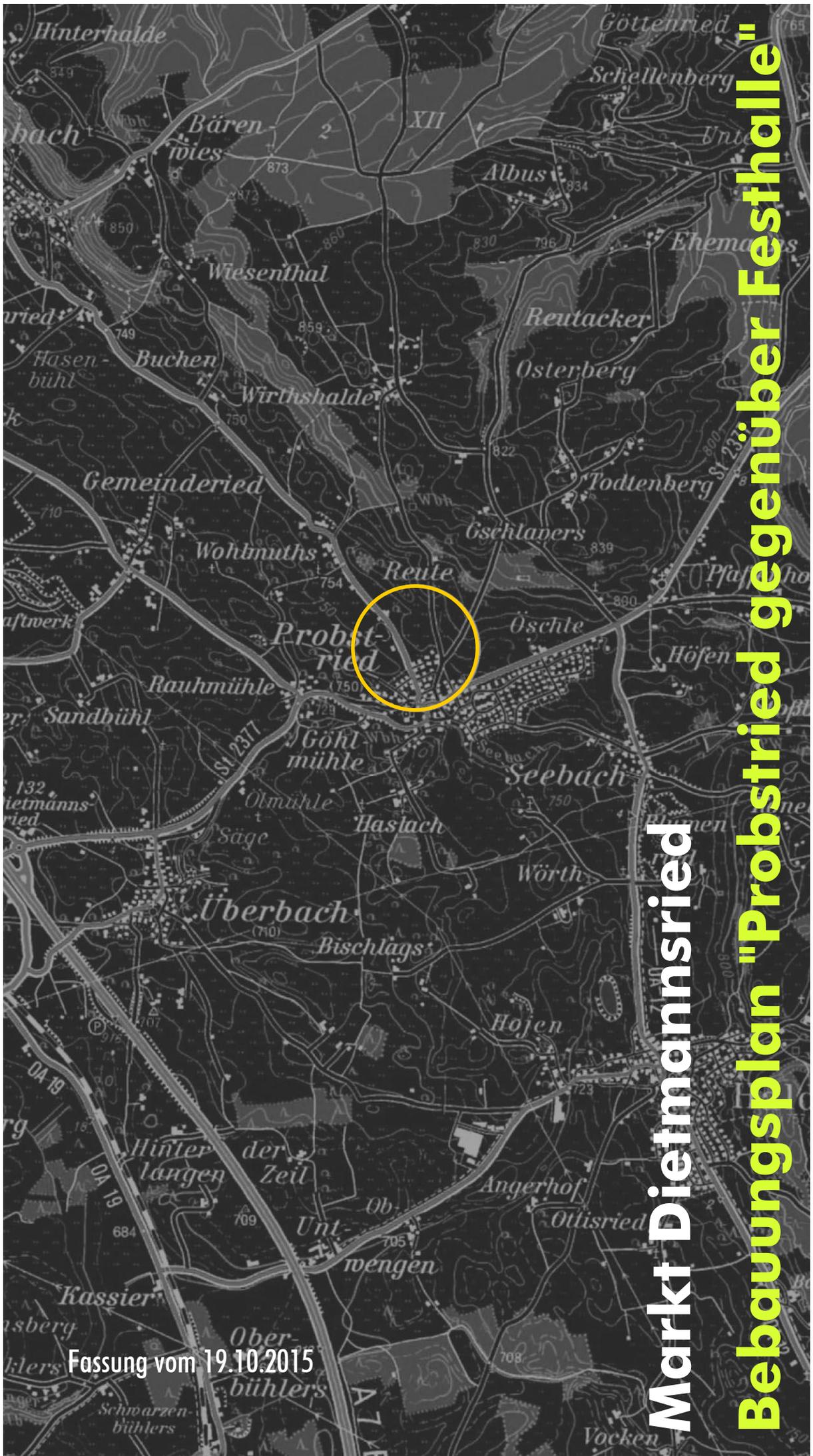


Fassung vom 19.10.2015



Markt Dietmannsried

Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 15
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 17
5	Hinweise und Zeichenerklärung 22
6	Satzung 27
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 43
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 65
10	Begründung – Sonstiges 68
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 71
12	Begründung – Bilddokumentation 72
13	Verfahrensvermerke 73

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

WA

Allgemeines Wohngebiet

Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.4 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
 – Stellplätze und
 – Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
 um weitere 50 % überschritten werden.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5 FH max.... **Firsthöhe als Höchstwert**
 Bestimmung der maximalen Firsthöhe: Abstand zwischen der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN (siehe hierzu auch "EG... m ü. NN") und der Oberkante der Firstpfette.
 Bei Hauptgebäuden mit Pultdach muss der festgesetzte Wert um 1,00 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6 **Höhe von Werbeanlagen** Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt 6,00 m über dem natürlichen Gelände.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 0 **Offene Bauweise**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.8  Nur **Einzelhäuser** zulässig
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 25 m³ Brutto-Rauminhalt (außen) und maximal 2,20 m Wandhöhe, die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 25 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für die im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.13

E.../D...Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

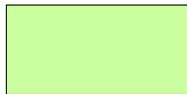
2.15



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

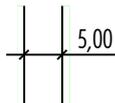
2.17



Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



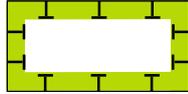
Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.20  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.22  **Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 **Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an einen bestehenden Abwasserkanal.
Auf Grund der Undurchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich. Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt über einen Regenwasserkanal in eine Versickerungsanlage und ist dort in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungseinrichtung erhält einen Notüberlauf in die bestehende Ortsentwässerung. Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.
Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Regenwasserkanal angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.
Sickerschächte und Rigolen sind unzulässig.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Die Fläche ist entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung als Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25

Bodenbeläge in dem Baugebiet

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26



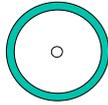
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

In Richtung der Stellplätze entlang des Wohlmutter Weges sind nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn-, Schlafzimmer) zulässig. Die betreffenden Räume sind ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlage (z.B. mecha-

nisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen vorhanden sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29

Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Hiervon ausgenommen ist das Baugrundstück Nr. 15.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31

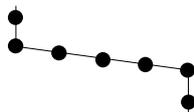


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Zur Entwicklung einer die Bebauung eingrünenden Hecke sind in dichten Gruppen mindestens 70 heimische Sträucher (in einem 1,50 m x 1,50 m-Raster) sowie mindestens 5 Bäume 2. Ordnung jeweils aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33 EG m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens; von dem festgesetzten Wert darf um +/- 20 cm abgewichen werden.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei verschiedenen Festsetzungen zur „EG und FH über NN“ liegen, gelten die Höhenangaben des Quartiers, in welchem sich der überwiegende Teil des Hauptgebäudes befindet.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.34



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Probstried gegenüber Festhalle" des Marktes Dietmannsried.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

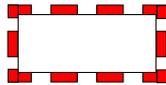
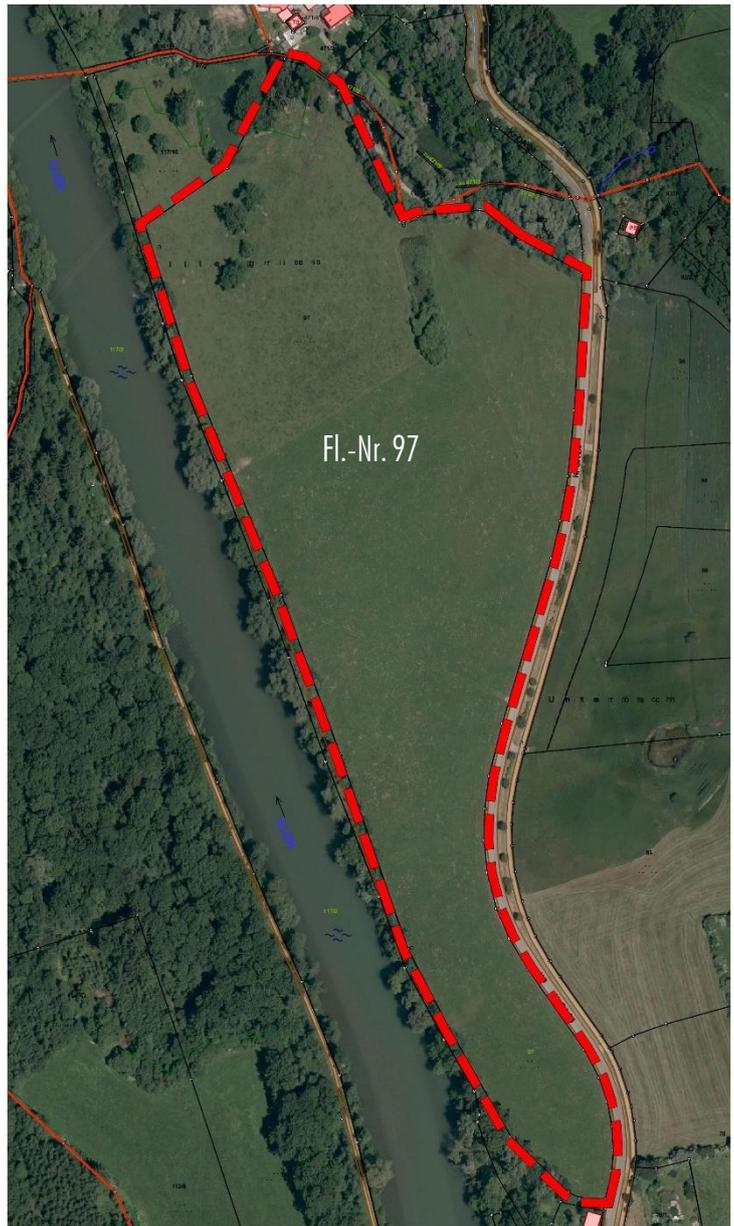
3.1 Zugeordnete Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet: Der nach interner Kompensation verbleibende Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 5.341 m² und wird durch einen entsprechend großen und wertigen Anteil auf der Fl.-Nr. 97 (Teilfläche) der Gemarkung Lauben (Gemeinde Lauben) abgedeckt (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Für die 75.607 m² große Fl.-Nr. 97 wird derzeit außerhalb des Bauleitplanverfahrens ein Gesamtkonzept erarbeitet, in welchem auch die konkreten Maßnahmen festgelegt werden. Die Bewertung erfolgt hierbei in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Wertpunkten gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung. Über dieses Gesamtkonzept werden auch die Eingriffe durch die Bebauungspläne "Gewerbepark Dietmannsried Süd", "Im Henkels West" und "Schrattenbach – Am Sportplatz III" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schrattenbach – Am Sportplatz" abgedeckt. Durch die noch erfolgende Umrechnung des Ausgleichsbedarfs von m² in Wertpunkte im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes ist vorliegend jedoch keine konkrete Flächenabgrenzung möglich. Die Aufwertungspotentiale sind jedoch ausreichend, den o.g. Ausgleichsbedarf von 5.341 m², umgerechnet in Wertpunkte, auf dieser Fläche nachzuweisen.

Planskizze



Lage der Gesamtfläche (Fl.-Nr. 97)

Maßnahmen:

Entwicklung eines strukturreichen Auwaldes (Weichholz- und Hartholzaue) durch standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen und die Entwicklung von Feucht- und Extensivwiesen-Bereichen

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden. Neben der vorgeschriebenen Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) andere Dachformen zulässig.
Für Garagen und offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports) und sonstige Nebenanlagen sind darüber hinaus Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD/WD/PD** Dachform **Satteldach, Walmdach** und **Pultdach** mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig.
 - Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte/Haus-Element max. 25 % der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig;
 - Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.4 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Für Anbauten an das Hauptgebäude sowie freistehende Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind Sattel-, Pult und Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 - 40° zulässig.

Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind. Hier ist eine Dachneigung von 7 - 18° zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO siehe Typenschablonen)

4.5 **Widerkehre und Zwerchgiebel**

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 50 % der Hauptdachlänge
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander: 3,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zum Ortgang: 3,00 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 2,20 m

- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zum Ortgang: 2,00 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m
- Senkrechte Höhe (Dachaustritt bis Traufe (Schnittpunkt Wand/Dachhaut)): max. 1,50 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 0,50 m an allen Seiten (einschließlich Dachrinne und Windbrett).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 12° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 12° sind metallene, bituminöse und mineralische Dacheindeckungen zulässig, wenn ein allseitiger Dachüberstand mit min. 0,20 m bzw. bei Flachdächern eine Attikaverblendung erfolgt.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

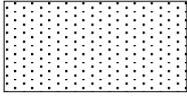
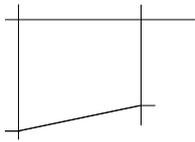
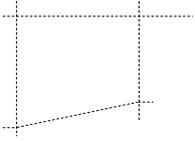
- 4.9 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.10 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.11 Stauraum vor Garagen und Carports (offene Garage)** Bei Garagen ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
— Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten und vor Carports (offene Garage) min. 2,00 m einzuhalten. Die Maximallänge der Stauräume darf 7,00 m nicht überschreiten.
— Liegen Garagen oder Carports (offene Garage) mit Ihrem Stauraum innerhalb des Grundstückes, ist die Zufahrt auf eine Breite von 3,00 m zu beschränken
— keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.12 Einfriedungen in den Baugebieten** Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,90 m über Gelände zulässig. Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Sichtschutzmauern, Stützmauern und Fußmauern auf den Grundstücksflächen, Mauersockel entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.13 Werbeanlagen in den Baugebieten

Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von maximal 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

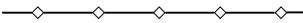
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.5 98 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Meter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)
- 5.8 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während

der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.9 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.10 
Abwasser

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier gemeindlicher Abwasser-Leitung (siehe Planzeichnung)

5.11 **Luftwärmepumpen**

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, 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.

5.12 **Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.13 Ableitung von Niederschlagswasser

Gemäß den Baugrundgutachten können die anfallenden Niederschlagswässer auf Grund des anstehenden Baugrundes nicht vor Ort versickert werden. Die Durchlässigkeit des Bodens ist zu gering. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Flächen wird über einen Regenwasserkanal in die Versickerungseinrichtung geleitet und dort zur Versickerung gebracht.

5.14 Niederschlagswasser und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.15 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Markt Dietmannsried vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Markt Dietmannsried behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die Grundstückseigentümer, insbesondere diejenigen, deren Grundstück am Rand des Baugebietes zur freien Landschaft liegen, werden darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Baugebietes landwirtschaftliche Flächen liegen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Landwirtschaft treten Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auf. Diese sind an Werk- sowie an Sonn- u. Feiertagen zu dulden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bestehende Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sind zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationslinien erforderlich werden, wird sich die Gemeinde mit den notwendigen Beteiligten zu einem Koordinierungsgespräch zusammenfinden.

5.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Markt Dietmannsried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Marktgemeinderat des Marktes Dietmannsried den Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Probstried gegenüber Festhalle" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 19.10.2015.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese 5.341 m² große Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 97 (Teilfläche) der Gemarkung Lauben.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 19.10.2015. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 19.10.2015 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

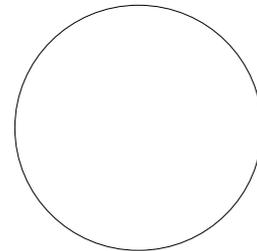
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Dietmannsried, den

.....
(Werner Endres, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich der Mehrzweckhalle am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Probstried".

7.1.2.2 Das Plangebiet verläuft östlich entlang des "Wohlmutzer Weges", der in die Planung miteinbezogen ist. Nördlich endet das Plangebiet auf Höhe des bestehenden Parkplatzes der Mehrzweckhalle. Im Osten bildet die Flurstücksgrenze des Flurstückes 98 die Grenze des Plangebietes. Im Süden wird das Gebiet durch die angrenzende Bebauung begrenzt.

7.1.2.3 Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 98, 98/22 und 98/2.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft der Iller-Vorberge geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Kuppe und das Gelände steigt von Südwesten her stark an mit einem Höhenunterschied von ca. 17 m von Südwest nach Nordost. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen zur Deckung des nachgewiesenen Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und dem Bedarf an nicht störendem Gewerbe der örtlichen Gewerbetreibenden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Verwaltung des Marktes zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

7.2.2.2 Insgesamt wird mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes die Entwicklung des Ortes sinnvoll erweitert. Durch die Planung wird der bestehende Abstand zwischen

der Festhalle und der Wohnbebauung im Süden geschlossen und das Gebiet um die Festhalle in den Ortsteil integriert.

- 7.2.2.3 Die Marktgemeinde Dietmannsried ist darum bemüht einen gewissen Raum an verfügbaren Mischbauflächen vorzuhalten, um den Bedarf der ortsansässigen Handwerkerschaft und einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung zu decken. Ebenso sollen Wohnbauflächen für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorgehalten werden. Die Marktgemeinde ist bestrebt, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.
- 7.2.2.4 Der Markt Dietmannsried ist sich bewusst, dass im Ortsteil "Probstried" noch weitere Wohnbauflächenpotentiale dargestellt sind. Diese sind nach Ansicht des Marktes auch weiterhin notwendig für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, da der Bauverwaltung mehr Anfragen zu Wohnbaugrundstücken vorliegen, als über die den Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" planungsrechtlich gesichert werden können.
- 7.2.2.5 Des Weiteren zeigt sich an der Bevölkerungsentwicklung von Dietmannsried die Notwendigkeit weiterer Wohnbauflächenpotentiale. Alleine zwischen 31.08.2013 (8.355) und 31.08.2015 (8.412) erfolgte ein Zuwachs von 57 Einwohnern. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Kempten (Allgäu) und der direkten Anbindung beider Orte an die Autobahn A7 geht der Markt auch weiterhin von einer steigenden Einwohnerzahl aus. Um die damit notwendigen Wohnbaugrundstücke städtebaulich und planungsrechtlich schaffen zu können, sind die bestehenden Wohnbauflächenpotentiale auf langfristige Sicht notwendig.
- 7.2.2.6 Der Markt Dietmannsried ist darüber hinaus bestrebt, jederzeit ausreichend Wohnbaugrundstücke vorzuhalten. Um dabei auch flexibel hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit zu sein, ist die Vorhaltung von Wohnbauflächenpotentialen an verschiedenen Stellen des Gemeindegebietes aus Sicht des Marktes notwendig.
- 7.2.2.7 Aktuell stehen dem Markt Dietmannsried keine freien Mischbauflächen mehr zur Verfügung, so dass die Ausweisung dieser Flächen städtebaulich sinnvoll zur Entwicklung des Marktes und insbesondere des Ortsteiles Probstried beiträgt. Der Markt ist bestrebt in den einzelnen Ortsteilen eine ausgewogene Zusammensetzung von Wohnorten und Arbeitsplätzen zu schaffen. Dies unterstützt die langfristig ausgewogene Bevölkerungsentwicklung und den Erhalt der vorhandenen Strukturen wie z.B. Kindergärten oder Schulen im Hinblick auf den Demographischen Wandel.
- 7.2.2.8 Um das Mischgebiet städtebaulich sinnvoll an den Ortsteil "Probstried" anzugliedern ist in einem Streifen südlich und östlich ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Durch dieses wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang zwischen Bestandsbebauung und Mischgebiet geschaffen. Der Ortsteil wird sinnvoll erweitert ohne dass die gemischten Bauflächen mit ihren potentiellen Nut-

zungen als Fremdkörper erscheinen. Darüber hinaus wird die aktuell noch isoliert stehende Festhalle des Ortsteiles "Probstried" in den Ortsteil integriert und damit eine städtebauliche sinnvolle Siedlungseinheit geschaffen.

7.2.2.9 Durch diese Planung will der Markt Dietmannsried im Ortsteil "Probstried" auch zukünftig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten und Arbeitsplätzen schaffen ohne spätere Entwicklungsmöglichkeiten durch die Rücknahme von Flächen aus dem Flächennutzungsplan zu erschweren. Damit bleibt der Markt Dietmannsried auch kurzfristig handlungsfähig um auf Anfragen und Veränderungen reagieren zu können und die städtebauliche Ordnung aktiv zu gestalten und zu sichern.

7.2.2.10 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Forderung nach einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen und dem Angebot nach entsprechender Wohnnutzung (im Sinne der kurzen Wege) nachgekommen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– 1.1.1 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 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

– 2.2.1 und Strukturkarte Festlegung des Marktes Dietmannsried als allgemeiner ländlicher Raum.

– 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A III 1 Bestimmung des Marktes Dietmannsried als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

7.2.3.3 Die Planung steht in teilweise Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (RP 16). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Der gewählte Standort liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt somit ein Flächenverbrauch in einer Größenordnung von ca. 1,77 ha, der dauerhaft verloren geht. Die Außenentwicklung wird durch den LEP 2013 nicht vollständig eingeschränkt. Gemäß dem LEP 2013 unter Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" können allerdings Ausnahmen zugelassen werden, wenn Potenziale nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall liegt der Markt Dietmannsried in räumlicher Nähe zur Stadt Kempten, die gemäß dem LEP 2013 als Oberzentrum eingestuft ist. Der Markt Dietmannsried ist daher als attraktiver Wohnstandort für Werktätige in Kempten (Allgäu) bekannt und wird demgemäß häufig aufgesucht bei der Suche geeigneter Wohnbaugrundstücke. Insbesondere die hervorragende verkehrliche Verbindung zwischen Stadt und Markt über die Autobahn 7 (A7) ist hierfür ein Grund. Auch hat eine Prüfung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung ergeben, dass dem Markt Dietmannsried keine derartigen Flächen zur Verfügung stehen, die an Bauwerber abgegeben werden können, da diese Potentiale sich in privater Hand befinden. Des Weiteren befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits in einiger Entfernung außerhalb des Ortsteiles "Probried" eine Mehrzweckhalle. Durch den Bebauungsplan wird dieser Abstand geschlossen und ein homogener städtebaulicher Ortsrand geschaffen.

7.2.3.4 Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Kuppe, die aus größerer Entfernung sichtbar ist. Eine Bebauung solcher Kuppen widerspricht den Zielen des RP 16. Im Bebauungsplan wurden daher die Grundstücke so angeordnet, dass der Kuppenbereich nur zum Teil bebaut wird

und die eigentliche Kuppe von Bebauung frei gehalten wird. Außerdem werden die zukünftigen Gebäude teilweise eingegraben, damit die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich angemessen ist und entsprechend in den Hintergrund rücken soll. Hierfür werden auch entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

7.2.3.5 Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Gegebenheiten und da der betroffene Landwirt durch den Flächenverlust nicht in seiner Existenz gefährdet ist, sieht die Gemeinde die Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen als vertretbar.

7.2.3.6 Der Markt Dietmannsried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) vor. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Andere mögliche Standorte sind aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Gemeindegebiet nicht vorhanden, somit konnte kein anderer möglicher Standort ermittelt werden. Des Weiteren lagen konkrete Bauanfragen für nicht störendes Gewerbe und Wohnnutzungen im Ortsteil "Probstried" vor

7.2.4.2 Die Lage des Plangebietes bietet einen attraktiven Blick in die Landschaft. Gleichzeitig wurde das Relief (die Topographie) jedoch so berücksichtigt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt und somit das Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst.

7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Sachverhalt Immissionsschutz hingewiesen. Auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Festhalle war eine schalltechnische Untersuchung notwendig. Im Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass Lärmschutztechnische Festsetzungen im westlichen Bereich entlang des "Wolmutser Weges" erforderlich sind. Des Weiteren wurde auf die Problematik der Topographie verwiesen. Diese zeichnet sich durch eine Kuppe im Nordosten der beplanten Fläche aus. Um ein wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild zu vermeiden wird dieser Umstand in der Planung berücksichtigt und die Wohnbebauung dem entsprechend angepasst.

- 7.2.4.4 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung. Im Rahmen dieser Auslegung wurde von einem angrenzenden Grundstückseigentümer darauf hingewiesen, dass eine bestehende Wegeverbindung in Richtung des "Cypriansweges" berücksichtigt werden soll. Dieser Forderung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine weitere Anregung bezog sich auf die Abstandsflächen zu der im Süden angrenzende Bebauung. Dies ist in der Planung ebenfalls berücksichtigt.
- 7.2.4.5 Für das geplante Wohnbaugebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, weiterhin die Voraussetzung für moderne Wohnbaugrundstücke, sowie gewerbliche genutzte Flächen zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dient als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Der städtebauliche Entwurf sieht für den "Wohlmutser Weg" eine leichte Verschiebung vor, sodass am nördlichen Ortseingang von "Probstried" eine Maßnahme zur Verringerung der Geschwindigkeit städtebaulich geschaffen wird. Dadurch werden auch die öffentlichen Parkplätze in Ihrer Position verlagert. Während derzeit die Straße zu queren ist, können zukünftig die öffentlichen Parkplätze direkt über den Fußweg erreicht werden. Die Erschließung des hinteren Baugebietes erfolgt über eine Stichstraßenererschließung mit Wendepfanne. Die geplanten Wohngebäude sind vollständig um diese Erschlie-

ßung herum angeordnet. Im nordöstlichen Bereich ist dann ein Auslass für landwirtschaftliche Fahrzeuge geplant, der um eine öffentliche Grünfläche erweitert wird. Geplant sind neben zwei großen Grundstücken für einen gewerblichen Betrieb 13 weitere Grundstücke für die Wohnnutzung.

- 7.2.5.2 Nach den Anregungen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden dann im südlichen Bereich zum einen weitere Fußwege geschaffen, um ein gesamtheitliches Fußwegekonzept zu erhalten und zum anderen wurde für das bestehende Grundstück "Cypriansweg Nr. 5" ein möglicher Grundstückszukauf berücksichtigt. Im nordöstlichen Bereich wurde des Weiteren der Kuppenbereich neu erarbeitet, in dem ein Grundstück herausgefallen ist und eine größere Grünfläche geplant wird, damit sichergestellt wird, dass der Kuppenbereich nicht bebaut und großzügig bepflanzt werden kann. In dieser Überarbeitung sind nunmehr 13 Grundstücke für Wohnzwecke angedacht. Dieses überarbeitete Konzept wurde dann durch den Bauausschuss und das Landratsamt Oberallgäu bestätigt und zur Grundlage für den Bebauungsplan.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt mit der "L"-förmigen Erschließung darauf ab, die Wohnbaugrundstücke entsprechend der Topographie ausreichend zu erschließen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere vollständige Realisierung des geplanten Wohngebietes zu schaffen. Am nördlichen Ende der Straße ist eine Wendeplatte vorgesehen die genug Platz für dreiachsige Fahrzeuge (Müllentsorgung, Rettungsdienste) bietet. Des Weiteren wird durch diese Erschließungs-Variante eine Trennung von Wohn- und Mischgebiet gewährleistet.

- 7.2.6.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den südwestlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, im Hinblick auf die ge-

samte Rahmenplanung anzustreben. Im nordwestlichen und westlichen Bereich unmittelbar angrenzend an den "Wolmutser Weg" ist ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Im südlichen Bereich des Mischgebietes (Typ 3) soll in im wesentlichen Wohnbebauung realisiert werden. In dem Bereich nördlich ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (Typ 4).

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen durch den Ausschluss der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften Fehlentwicklungen vermieden werden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür
- Im festgesetzten Mischgebiet (MI) ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Mischgebiet (MI) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Gebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Es soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst wenige Änderungen an dem Status quo erfolgen sollen. Bisher sind keine Mobilfunkanlagen im Plangebiet vorhanden ohne, dass es zu Versorgungsengpässen gekommen wäre. Daraus lässt sich ableiten, dass die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes nicht gefährdet und ein Standort im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich wäre. Der explizite Ausschluss von fernmeldetechnischen Hauptanlagen im allgemeinen Wohngebiet ist nicht erforderlich, da durch die Ansiedlung privater Käufer eine kleinteilige Parzellierung zu erwarten ist auf der fernmeldetechnischen hauptanlagen technisch kaum realisierbar sind.

- 7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,25 bis 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA). Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,30 (Typ 2, 3) stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Für den Bereich mit Typ 1 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Damit wird der Eingliederung der Bebauung in das Landschaftsbild Rechnung getragen.
 - Im Mischgebiet (MI) befindet sich die Grundflächenzahl im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen. Der im Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,50 im Typ 4 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar und gibt gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine flexible Entwicklung von nicht störenden Gewerbe. Für die beiden Baugrundstücke im südlichen Bereich (Typ 3) ist ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,30 vorgesehen. Durch diese Festsetzung wird die Städtebauliche Ordnung in Anlehnung in die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung gewährleistet.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
 - Die Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und der maximalen Firsthöhe schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe wurde die Firstpfette gewählt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wird verzichtet, da sich die möglichen Wandhöhen aus dem festgesetzten zulässigen Spektrum an Dachneigungen in Verbindung mit der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ergeben.

- 7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1, 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 7.2.7.6 Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Es besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke somit eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen und Tiefgaragen. Demnach sind Tiefgaragen entsprechend der Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächenflächen zulässig. Diese Systematik wird so gewählt, um den gewollten dörflichen Charakter des Plangebietes zu unterstützen. Die Baugrenzen bieten ausreichend Spielraum, insbesondere auf den gemischten Bauflächen, um Tiefgaragen zu realisieren.
- 7.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden und ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 7.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 7.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch

für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 7.2.7.10 Innerhalb des Baugebietes ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser (öffentliche und private Dach- und Hofflächen) in den Baugebieten ist daher in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der Marktgemeinde Dietmannsried zu leiten und über die Versickerungsanlage im Bereich der öffentlichen Parkplätze im westlichen Teil des Plangebietes in den Untergrund zu versickern.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung bzw. im Rahmen der weiteren Realisierung des Gesamt-Rahmenplanes kann die Notwendigkeit zur Errichtung einer Trafostation möglich werden. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist erforderlich. Diese ist im nordwestlichen Bereich, östlich des "Wohlmutzer Wegs" vorgesehen und entsprechend der Planzeichnung zu entnehmen.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Marktes Dietmannsried zu Fuß erreichbar (Kindergarten).

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen in den "Wolmutser Weg" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über den "Wolmutser Weg" bestehen weitere Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die Autobahn 7 (A7)
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle südlich in ca. 500 m Entfernung mit der Linie 61 (Kempten – Dietmannsried) gegeben.
- 7.2.9.3 Die innere Erschließung des überplanten Bereiches erfolgt über eine Stichstraße. Die Stellplätze können entweder im Rahmen der Erschließungs-Planung vorgesehen werden oder zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern markiert werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entwor-

fen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Wendevorgänge sind im Bereich der nordöstlich gelegenen Wendeplatte möglich. Diese entspricht den einschlägigen Richtlinien.

- 7.2.9.4 Neben der Erschließungsstraße ist eine neue Straßenführung für den "Wohlmutzer Weg" in der Planung vorgesehen. Dieser wird leicht Richtung Osten verlagert, sodass angrenzend an die Mehrzweckhalle ein Fuß- und Radweg, sowie weitere öffentliche Parkplätze realisiert werden.
- 7.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 7.2.9.6 In den Einmündungsbereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig, damit ein gefahrenloses Einbiegen erfolgen kann.

7.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen der westlich gelegenen Mehrzweckhalle ein. Die Mehrzweckhalle wird als Sporthalle und als Veranstaltungshalle von den örtlichen Vereinen genutzt. Veranstaltungen, welche sich bis in den Nachtzeitraum erstrecken, finden ca. sechsmal im Jahr und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden statt. Zudem ist nicht geplant die Anzahl an Veranstaltungen, welche sich bis in den Nachtzeitraum erstrecken, auf mehr als zehn Stück zu erhöhen. Es handelt sich daher um seltene Ereignisse gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm. In einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 30.07.2015) wurden die im Plangebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt. Die Berechnungen haben ergeben, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl bei Regelbetrieb (Nutzung durch Vereins-sport) als auch bei Veranstaltungen eingehalten werden. Im geplanten Mischgebiet werden die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber sowohl bei Regelbetrieb als auch bei Veranstaltungen eingehalten. Während des Nachtzeitraumes (22:00 – 6:00 Uhr) wird der zulässige Immissionsrichtwert bei Regelbetrieb im Nordwesten des Plangebietes geringfügig überschritten. Bei Veranstaltungen wird der zulässige Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse bis zu einem Abstand von ca. 14 m zum Rand des Parkplatzes entlang des "Wohlmutzer Weges" überschritten. Der zulässige Spitzenpegel bei seltenen Ereignissen wird bis zu einem Abstand von 19 m überschritten. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Mischgebiet ist im Bebauungsplan für den Konfliktbereich die Festsetzung von feststehenden, lediglich zu Reinigungszwecken offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Richtung des Parkplatzes entlang des "Wohlmutzer Weges" enthalten. Da sich der Immissionsort gemäß Definition der TA Lärm 0,5 m vor dem offenbaren Fenster des schutzbedürftigen Raumes befindet, ist die alleinige Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich nicht möglich. Durch diese Festsetzung sind Nutzungskonflikte hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen der Mehrzweckhalle nicht zu erwarten.

7.2.10.2 Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz von welchem Geräuschemissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Die Betrachtung der Geräuscheinwirkungen des Sportplatzes gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutz-Verordnung) wurde vom Landratsamt Oberallgäu durchgeführt (Stellungnahme vom 15.06.2015; Az: SG 22-610/1-L-15.06Die). Die Berechnungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel der 18. BImSchV durch die Nutzung des Sportplatzes sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet eingehalten werden. Nutzungskonflikte hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen des Sportplatzes sind daher nicht zu erwarten.

7.2.11 Gebäudetypen

7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im nordöstlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. In diesem Bereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird die Eingliederung der Bebauung in das Landschaftsbild zusätzlich erbracht und gleichzeitig genug Spielraum für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gegeben.
- Typ 2 ist im südöstlichen Bereich entlang der "Erschließungsstraße" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich städtebaulich sinnvolle Planungsspielräume und eine angemessene Eingliederung an den bestehenden Ortsteil bleibt gewährleistet.
- Typ 3 ist entlang der "Erschließungsstraße" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je einer Wohnung genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Aus diesen Festsetzungen ergeben sich städtebaulich sinnvolle Planungsspielräume und eine angemessene Eingliederung an den bestehenden Ortsteil bleibt gewährleistet.
- Typ 4 ist entlang im Mischgebiet (MI) nordwestlich vorgesehen. Er kann mit einer maximalen Firsthöhe mit 9,00 m genutzt werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,50 und bildet damit einen angemessenen Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung auf der Fläche.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Probstried gegenüber Festhalle" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet nordwestlich des Ortsteiles Probstried im Markt Dietmannsried ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Nördlich und östlich grenzen weitere intensiv genutzte Grünlandflächen an das Plangebiet an. Im Süden schließt der überplante Bereich an bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch den "Wohlmutzer Weg" begrenzt. Jenseits des Weges befinden sich eine Festhalle und ein Sportplatz.
- 8.1.1.3 Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand und den topographischen Gegebenheiten gute Wohnqualitäten auf. Auf Grund der bestehenden Verkehrsanbindung ist sie auch für Gewerbebetriebe in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des nachgewiesenen Wohnbedarfs und der Ausweisung von Mischbauflächen zur Deckung des Bedarfes an verschiedenen Nutzungsformen, insbesondere kleinerer gewerblichen Betriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Verwaltung des Marktes zahlreiche konkrete Anfragen zu Grundstücken registriert.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 5.981 m² erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Probstried gegenüber Festhalle" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Lauben (Fl.-Nr. 97).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,77 ha, davon sind 0,68 ha Mischgebiet, 0,68 ha allgemeines Wohngebiet, 0,35 ha Verkehrsflächen und 0,06 ha Grünflächen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Karte "Natur und Landschaft" des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Regionaler Grünzug, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung, Hochwasser, Bodenschätze und Windkraftanlagen, etc.) nicht berührt, wengleich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet nördlich an das Plangebiet angrenzt und ein Regionaler Grünzug westlich in einiger Entfernung beginnt. Diese Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 22.03.2002):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im überplanten Gebiet im Bereich des bestehenden Ortsrandes eine Grünfläche dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 5.200 m in westlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (Nr. 8127-301). Auf Grund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet ist das Gebiet nicht von der Planung betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 350 m westlich des Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop "Gehölze zwischen Dietmannsried, Überbach, Probstried und Buchen". Etwa 270 m nordöstlich befindet sich das kartierte Biotop "Hecken und Feldgehölz zwischen Probstried und Gschlavers". Die Biotope sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht von der Planung betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Im Nordwesten stehen zwei Bäume mittleren Alters (Berg-Ahorn) innerhalb des Plangebietes. Nördlich und östlich grenzen intensiv genutzte Grünlandflächen an das Plangebiet an. Südlich grenzt bestehende Wohnbebauung und Gartennutzung an. Der westliche Randbereich des Plangebietes ist auf einer Breite von 7 m als Straße vollversiegelt und auf einer Breite von 7 m geschottert. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlands (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.
- Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Festhalle, Sportplatz) beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Die angrenzenden Nutzungen lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Daher sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Reihe von Greifvogelansitzwarten, die sich nach Norden hin fortsetzen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Laut Baugrunduntersuchung der ICP GmbH Altusried (Fassung vom 15.07.2015) bestehen die Böden vorwiegend aus kiesig-sandig-tonigem Schluff (Geschiebemergel) und bereichsweise auch aus dicht gelagertem sandig-schluffigen Kies (Moränenkies). Innerhalb des Geschiebemergels muss mit dem Vorkommen von Steinen und Blöcken gerechnet werden. Im oberen Bereich besteht der Boden aus Verwitterungslehm, der aus schluffigen Moränenablagerungen hervorgegangen ist. Es handelt sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten Straße ist der Boden vollständig, im geschotterten Bereich teilweise versiegelt, sodass hier die Bodenfunktionen (teilweise) nicht mehr erfüllt werden.
- Der Fahrbahnbelag der asphaltierten Straße ist als nicht teer-/pechhaltiger Ausbauasphalt einzustufen und kann i. W. ohne besondere Anforderungen bzgl. Arbeits-, Boden- und Gewässerschutz verwertet werden (s. Baugrundgutachten).
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist insgesamt hoch.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrungen wurde bis zur Endtiefe von 4,0 m kein freies Grundwasser festgestellt. Die Wasserführung des Bodens beschränkt sich auf lokale, gering ergebige Stauzonen mit stärkerer Durchfeuchtung. Die Böden sind überwiegend als eher schwach durchlässig einzustufen.
- Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist insgesamt gering.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das Plangebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Da laut Baugrunduntersuchung die anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes überwiegend eher schwach durchlässig sind und nur der Moränenkies im südwestlichen Bereich für Versickerungszwecke ausreichend durchlässig ist, wird eine zentrale Sickeranlage (z. B. Rigole) im Bereich der nachgewiesenen Kiesvorkommen empfohlen.
- Auf Grund der Hangneigung des Plangebietes und der nördlich angrenzenden Flächen kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei etwa 7°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 1.200 mm und 1.300 mm. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund des bewegten Reliefs können sich in geringem Maße lokale Luftströmungen ausbilden.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist von einer für den ländlichen Raum typischen guten Luftqualität auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es jedoch im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die landschaftlichen Bezüge werden durch die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft der Iller-Vorberge geprägt. Das überplante Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Probstried und ist Teil einer größeren,

leicht nach Südwesten exponierten Grünlandfläche, teilweise in Hanglage. Die Fläche weist ein Gefälle in Richtung Südwesten auf. Im Süden schließt der überplante Bereich an bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch den "Wohlmutzer Weg" begrenzt. Jenseits des Weges befindet sich eine Festhalle.

- Das Gebiet ist gut einsehbar und teilweise exponiert. Es bestehen Blickbeziehungen zu den umgebenden Hügeln der Unteren Süßwassermolasse sowie in Richtung Süden zu den Alpen (v. a. im nördlichen Bereich des Plangebietes). Das Plangebiet ist daher von gewisser Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Er besitzt eine gewisse Erholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung. Der westlich verlaufende "Wohlmutzer Weg" und der östlich verlaufende "Wirtshalder Weg" sind ausgewiesene Rad- und Wanderwege. Der überplante Bereich besitzt eine auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Auf das Plangebiet wirken die Geräuschmissionen der westlich gelegenen Mehrzweckhalle sowie des nordwestlich gelegenen Sportplatzes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Kulturgüter und Denkmäler im überplanten Bereich. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Es sind keine besonderen Bohrrisiken bekannt.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die beiden Bäume innerhalb des Plangebietes werden voraussichtlich gerodet, da in diesem Bereich Wertstoff-Container vorgesehen sind. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Durch die Grün- bzw. Ausgleichsfläche im Nordosten des Plangebietes stehen in gewissem Umfang weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von insgesamt neun Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, da einheimische Pflanzen die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des Lebensraumes Intensivgrünland, <u>voraussichtlich Rodung zweier Bäume</u>	– –
Anlage einer Grünfläche	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,5 im Bereich des Mischgebietes und von 0,3 bzw. 0,25 im Bereich des allgemeinen Wohngebietes können bis zu 1,07 ha des Plangebietes neu versiegelt werden (mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

- Hinweise zu Tiefbaumaßnahmen, zur Erschließung und Gründungshinweise für Hochbauten sind der bautechnischen Beurteilung der genannten Baugrunduntersuchung zu entnehmen.
- Der Eingriff in das Schutzgut ist auf Grund der Neuversiegelung auch nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da die Böden bereits jetzt nur schwach durchlässig sind.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden.
- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher insgesamt nicht erheblich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, Minimierung durch Entwässerungskonzept	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und dem Klärwerk des Abwasserverbandes Kempten zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.
- Eine Versickerung innerhalb der Baugebiete ist aufgrund der anstehenden überwiegend nicht versickerungsfähigen Böden nicht möglich. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser (öffentliche und private Dach- und Hofflächen) wird daher in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der Marktgemeinde eingeleitet und über eine Versickerungsanlage im Bereich der Parkplätze in den Untergrund versickert. Die Versickerungseinrichtung erhält einen Notüberlauf in die bestehende Ortsentwässerung.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der Durchgrünung des Baugebietes, der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen höchstgelegenen Bereich und lockerer Bebauung, die weiterhin die Durchlüftung des Plangebiets erlaubt, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.

- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder Staubeinträgen führen.
- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind insgesamt nicht erheblich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluftproduktion	–
Anlage einer Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und Gewerbenutzung	Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsgase	–

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Auf Grund der Erweiterung der Bebauung und der Vorverlagerung des Ortsrandes in die freie Landschaft und dem Verlust landschaftstypischer Grünlandflächen, teilweise in Hanglage, erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Durch Freihaltung der obersten Hangbereiche von Bebauung und Nutzung der Fläche als teilweise mit Gehölzen zu bepflanzende Grünfläche wird der Eingriff minimiert und eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft ermöglicht. Als weitere Minimierung werden die beiden im südwestlich an die Grünfläche angrenzenden Gebäude zu einem gewissen Maß in den Hang eingesenkt, um deren Fernwirkung zu reduzieren.
- Außerdem erfährt das Plangebiet eine ausreichende Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen. So ist auf den Baugrundstücken eine Mindestanzahl von Bäumen zu pflanzen (mindestens 1 Laubbaum je angefangene 600 m² Grundstücksfläche) und auf den Verkehrsbegleitflächen im Straßenraum werden 9 Bäume gepflanzt. Für diese Gehölzpflanzungen werden ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet (Pflanzlisten). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus

Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsteht durch die Planung ein moderater Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes, teilweise in Hanglage	–
Verlust landschaftstypischer Grünlandflächen	etwas geringere Attraktivität der Landschaft	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Einbindung der Bebauung in die Landschaft	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen und die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Die ausgewiesenen Rad- und Wanderwege bleiben bestehen.
- Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen der westlich gelegenen Mehrzweckhalle sowie des nordwestlich gelegenen Sportplatzes ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, 30.07.2015) wurden die Geräuscheinwirkungen der Mehrzweckhalle auf das Plangebiet gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt. Die Berechnungen haben ergeben, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Im allgemeinen Wohngebiet werden somit gesunde Wohnverhältnisse nach BImSchG gewährleistet. Im geplanten Mischgebiet werden die zulässigen Immissionsrichtwerte im Westen des Plangebietes überschritten. Durch eine entspre-

chende Festsetzung (feststehende Fenster in Richtung Parkplatz entlang des "Wohlmutzer Weges") werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits-/Wohnverhältnisse sichergestellt.

- Insgesamt entsteht für das Schutzgut Mensch keine erhebliche Beeinträchtigung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot/Sicherung von Arbeitsplätzen	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung weitgehend möglich.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt, aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die Flächen sind teilweise exponiert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze; Freihaltung der obersten Hangbereiche von Bebauung	Eingriff unerheblich

8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Boden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit nur geringer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers; Verwendung sickerfähiger Beläge; Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird vollständig unschädlich versickert. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen, auf denen sich auf Grund des bewegten Reliefs in geringem Maße lokale Luftströmungen ausbilden können und die der Kaltluftproduktion dienen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Durchgrünung der Baugebiete, Grünfläche mit Gehölzpflanzungen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland ohne Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung von Baukörpern, teilweise in gut einsehbarer Hanglage	Zusätzliche Baukörper wirken störend im Hangbereich.	Freihaltung der obersten Hanglage von Bebauung; Ein- und Durchgrünung der Bebauung, Einsenken der beiden obersten Gebäude	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unerheblich

8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich beim allgemeinen Wohngebiet um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist in diesem Bereich gleich 0,3. Bei dem Mischgebiet handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad hier als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,5.

8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Einbindung der Bebauung durch Freihaltung der obersten Hangbereiche von Bebauung
- Eingrünung des Gebietes und des neuen Ortsrandes durch eine Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen und Pflanzgebote in den Baugebieten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o. g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 8.248 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.474 m². Für das Mischgebiet ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 7.014 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.507 m². Insgesamt entsteht durch die Planung ein Ausgleichsbedarf von 5.981 m². In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung WA	B I	0,3	8.248	2.474
Grünland/Planung MI	A I	0,5	7.014	3.507
interne Ausgleichsfläche	-	-	640	
bestehende Versiegelung	-	-	1.801	
Summe			17.703	5.981

8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise

innerhalb des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 98 der Gemarkung Probstried (Markt Dietmannsried) und teilweise außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 97 der Gemarkung Lauben (Gemeinde Lauben).

- 8.2.4.13 Als interne Maßnahme wird eine Umwandlung des vorhandenen Intensivgrünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen angestrebt. Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze (Bäume und Sträucher) ist über die Symbole in der Planzeichnung geregelt. Außerdem wird im Übergang zu den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen eine Feldhecke gepflanzt. Hierzu werden mindestens 70 Sträucher sowie mindestens 5 Bäume 2. Ordnung gepflanzt. Gleichzeitig findet eine Extensivierung der Fläche statt.
- 8.2.4.14 Bei den externen Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 97, Gemarkung Lauben, Gemeinde Lauben) handelt es sich um eher intensiv genutztes Grünland, das in der Iller-Aue liegt und bisher als Viehweide bzw. Mähwiese genutzt wurde. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Dietmannsried. Für die 75.607 m² große Fl.-Nr. 97 wird derzeit außerhalb des Bauleitplanverfahrens ein Gesamtkonzept erarbeitet, in welchem auch die konkreten Maßnahmen festgelegt werden. Die Bewertung erfolgt hierbei in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Wertpunkten gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung. Hierzu fand bereits ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Auftragnehmer statt. Durch die noch erfolgende Umrechnung des Ausgleichsbedarfs von m² in Wertpunkte im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes ist vorliegend jedoch keine konkrete Flächenabgrenzung möglich. Die konkrete Anzahl der für den Ausgleich der vorliegenden Planung erforderlichen Wertpunkte und die entsprechende Flächengröße, die sich aus dem Bestand und der möglichen Aufwertung der Fläche ergibt, werden mit Fertigstellung des Gesamtkonzeptes berechnet und dargelegt. Die Aufwertungspotentiale sind jedoch ausreichend, den externen Ausgleichsbedarf von 5.341 m², umgerechnet in Wertpunkte, auf dieser Fläche nachzuweisen. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Entwicklung eines strukturreichen Auwaldes (Weichholz- und Hartholzauw) durch standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen und die Entwicklung von Feucht- und Extensivwiesen-Bereichen. Da die Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes eines HQ₁₀₀ liegt, sind die Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.

8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Extensivwiese mit Gehölzen	intern	intensiv genutztes Grünland	Entwicklung einer Extensivwiese; Entwicklung einer Feldhecke, Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze	640

Grünland (Fl.-Nr. 97, Gemarkung Lauben, Gemeinde Lauben)	extern	eher intensiv genutztes Grünland	<u>Entwicklung eines strukturreichen Auwaldes, Entwicklung von Feucht- und Extensivwiesenbereichen</u>	5.341
Summe				5.981

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 97 der Gemarkung Lauben (Gemeinde Lauben) vollständig ausgeglichen.

8.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.5.1 Standortalternativen: Andere mögliche Standorte, die im Marktgemeindegebiet entsprechend den Anforderungen möglich gewesen wären wurden im Vorfeld überprüft. Dabei konnte kein anderer möglicher Standort ermittelt werden. Des Weiteren lagen konkrete Bauanfragen für das Plangebiet vor.

8.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Alle Alternativen wurden als Rahmenplanung erarbeitet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,79 ha zur langfristigen Entwicklung von Wohnbaugrundstücken entsprechend der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (W). Nach Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der favorisierte Entwurf im nordöstlichen Teil nochmals angepasst, sodass sich die Bebauung in das Landschaftsbild eingliedert. Die Grundstückszuschneide und Positionen der Gebäude wurden im nördlichen Bereich verändert und die Höhen angepasst. Die Problematik der Einbindung der Gebäude im Nordosten wird somit entschärft und die Einbindung des Ortes in die Landschaft weiterhin gewährleistet.

8.3 **Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.3.1 **Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung waren "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.3 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Umweltbezogene Stellungnahmen zur schriftlichen frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB folgender Träger öffentlicher Belange: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten vom 30.03.2015 (Flächenverlust, Ausgleichsflächenbedarf, Minimierungsmaßnahmen, landwirtschaftliche Immissionen, Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen), Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 17.03.2015 (Denkmäler, Meldepflicht), Abfallrecht und Immissionsschutz (Landratsamt Oberallgäu) vom 27.03.2015 (Immissionen von Mehrzweckhalle, Sportplatz und ggf. Luftwärmepumpen), Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Oberallgäu) vom 01.04.2015 (Einbindung der Bebauung in die Landschaft), Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 26.03.2015 (Wasserversorgung)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" des Büros Sieber in der Fassung vom 30.07.2015 (zu den Geräuscheinwirkungen der Mehrzweckhalle und des Sportplatzes auf das Plangebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Baugrunduntersuchung zur Erschließung des Baugebietes "Probstried gegenüber Festhalle" der ICP GmbH Altusried (Fassung vom 15.07.2015) zu den Themen Geologie und Schichtenfolge, Grundwasserverhältnisse, Bautechnische Beurteilung, Bodenkennwerte, Tiefbaumaßnahmen, Aufbau "Wohlmutzer Weg", Teergehalt im Fahrbahnbelag, Untergrund/Unterbau, vorhandene Frostschuttschicht, Erschließung, Aushub, Wiedereinbau, chemische Analytik Bodenmaterial, Graben-/Baugrubenböschungen, Wasserhaltung, Rohrgründung, Grabenverfüllung, Fahrbahnunterbau, Gründungshinweise für Hochbauten, Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

8.3.1.4 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird vom Markt Dietmannsried erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Er-

schließung, Infrastruktur, der gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Marktgemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Marktgemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.4.1 Es handelt sich teilweise um ein Mischgebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,5 und teilweise um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,25 bzw. 0,3.
- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 1,77 ha.
- 8.3.4.3 Von der Planung sind keine Schutzgebiete und Biotope betroffen.
- 8.3.4.4 Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Nördlich und östlich grenzen intensiv genutzte Grünlandflächen an das Plangebiet an. Im Süden schließt der überplante Bereich an bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Westen wird das Gebiet durch den "Wohlmutzer Weg" begrenzt. Jenseits des Weges befinden sich eine Festhalle und ein Sportplatz. Bei Durchführung der Planung geht der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Umsetzung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden (Versiegelung von Flächen) sowie das Schutzgut Landschaftsbild aus (Vorverlagerung des Ortsrandes, teilweise in Hanglage). Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung.
- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der Bebauung durch Freihaltung der obersten Hangbereiche von Bebauung; Eingrünung des Gebietes und des neuen Ortsrandes durch eine Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen und Pflanzgebote in den Baugebieten; Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden teilweise innerhalb (Teilfläche der Fl.-Nr. 98, Gemarkung Probstried, Markt Dietmannsried) und teilweise

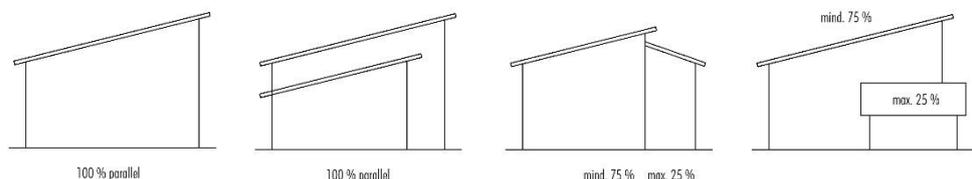
außerhalb des Plangebietes durchgeführt (Fl.-Nr. 97, Gemarkung Lauben, Gemeinde Lauben). Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant: Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen, Entwicklung einer Feldhecke und Extensivierung der Wiesennutzung im Bereich der internen Ausgleichsfläche. Die konkreten Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 97) werden im Rahmen eines bereits beauftragten Gesamtkonzeptes für das gesamte Flurstück festgelegt. Die konkrete Anzahl der für den externen Ausgleich der vorliegenden Planung erforderlichen Wertpunkte und die entsprechende Flächengröße, die sich aus dem Bestand und der möglichen Aufwertung der Fläche ergibt, werden mit Fertigstellung des Gesamtkonzeptes berechnet und dargelegt. Die Aufwertungspotentiale sind jedoch ausreichend, den externen Ausgleichsbedarf von 5.341 m², umgerechnet in Wertpunkte, auf dieser Fläche nachzuweisen. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Entwicklung eines strukturreichen Auwaldes (Weichholz- und Hartholzauwe) durch standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen und die Entwicklung von Feucht- und Extensivwiesen-Bereichen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 5.981 m² kann damit vollständig abgedeckt werden.

- 8.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude in der näheren Umgebung des überplanten Bereiches weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (Doppelhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profiltgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 9.1.1.2 Neben dem Satteldach als Dachform ist im Bereich des Typ 4 das Walmdach und Pultdach zulässig. Durch ein Walmdach wirkt die Bebauung weniger groß dimensioniert und fügt sich somit in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude wird durch die Zulässigkeit eines Pultdaches ein Gestaltungs-Spielraum angeboten, der eine wirtschaftliche und zweckgebundene Konstruktionsweise ermöglicht.
- 9.1.1.3 Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.4 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen und maximalen Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 9.1.1.5 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 9.1.1.6 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.1.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

- 9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 9.2.2.2 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von zwei Stellplätzen sieht.

9.2.3 Werbeanlagen

9.2.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Marktgemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die südlich angrenzenden bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten. Darüber hinaus ist eine entsprechende Konfliktlösung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,77 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	<u>0,72</u>	40,0%
Baufläche als MI	<u>0,67</u>	37,9%
Öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Zone	<u>0,27</u>	15,7%
Öffentliche Grünflächen	0,1	0,04 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 20 %

- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 13
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 26
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 0,69
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 65

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Entsorgungsnetz des AV Kempten
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Netz.
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die Allgäuer Überlandwerk GmbH.
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)
- 10.2.2.6 Die Marktgemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

Anhang

- 10.2.2.7 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang:
- 10.2.2.8 Beispielhafte, unverbindliche Geländeschnitte zur Fassung vom 30.07.2015

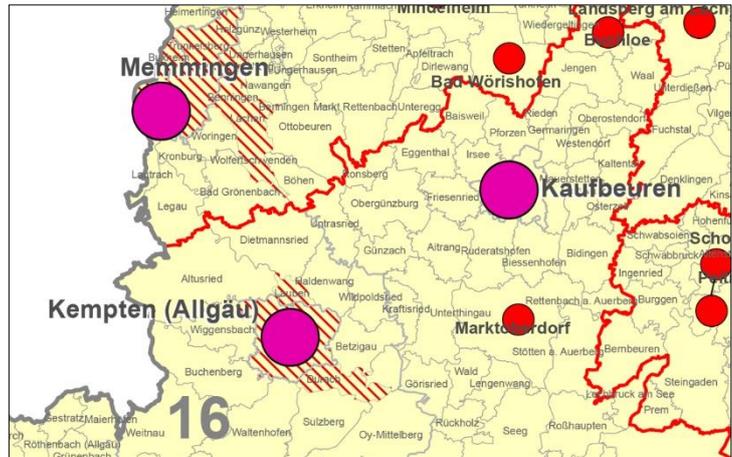
10.2.3 Planänderungen

- 10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 19.10.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 29.10.2015 wie folgt Berücksichtigung.

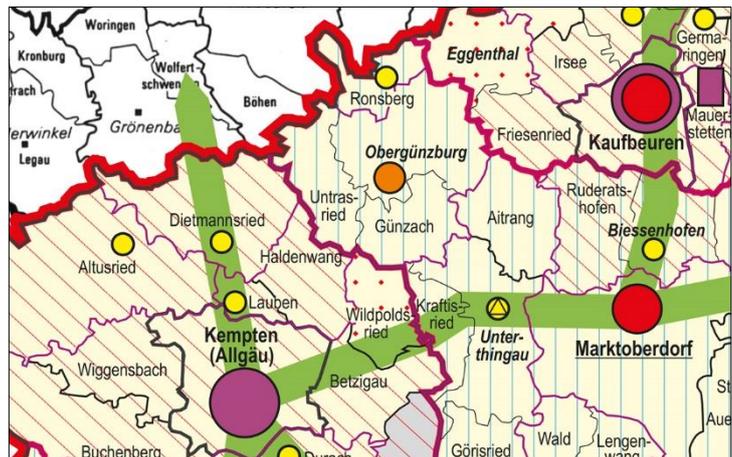
Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates "Dietmannsried" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.10.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.10.2015 enthalten):

- Ergänzung der Wertstoffcontainer im Nordwesten des Plangebietes, östlich des "Wohlmutter Weges" in der Planzeichnung und entsprechende Ergänzung der Begründung
- Klarstellung der Planungsrechtlichen Vorschriften zu den Themen: Zulässigkeiten im allgemeinen Wohngebiet, Überschreitung der Grundfläche und Tiefgaragen im Begründungsteil
- Konkretisierung der Ausführungen zu der Ausgleichsfläche
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

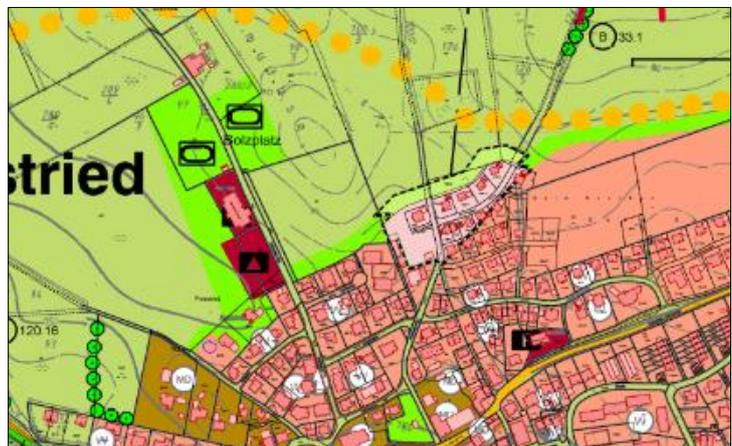
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemein ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur, Darstellung als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Nordwesten
Richtung Süden



Blick von Südwesten
Richtung Norden



Blick Richtung Mehr-
zweckhalle aus Süden



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dietmannsried, den

.....
(Werner Endres, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Dietmannsried, den

.....
(Werner Endres, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dietmannsried, den

.....
(Werner Endres, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Dietmannsried, den
(Werner Endres, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" in der Fassung vom 19.10.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Dietmannsried, den
(Werner Endres, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dietmannsried, den
(Werner Endres, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Probstried gegenüber Festhalle" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dietmannsried, den
(Werner Endres, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 30.07.2015

Plan geändert am: 19.10.2015

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. S. Medzech)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.