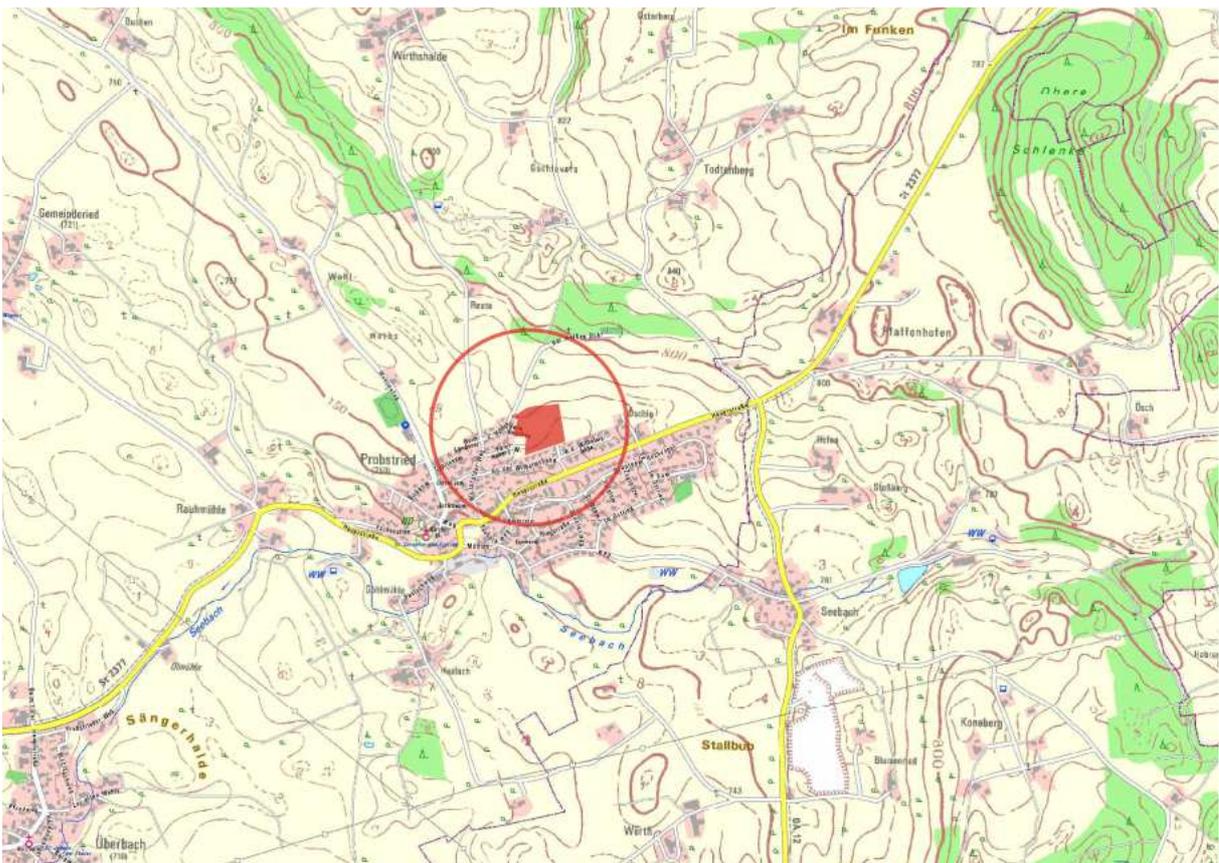


Markt Dietmannsried

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "PROBSTRIED NORD-OST IV"

Satzung und Begründung

10.05.2016



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Probstried Nord-Ost IV"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried



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

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

Vertreten durch: 1. Bgm. Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Stefan Hofer – Dipl. Ing. (FH) Architekt Stadtplaner
Elisabeth Bergmann - M.Sc. (FH) Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 10.05.2016

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

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	2
1 PRÄAMBEL	2
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	4
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	4
2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	7
3 Örtliche Bauvorschriften	8
3.1 Zeichnerische Festsetzungen	8
3.2 Textliche Festsetzungen	8
4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
4.1 Planzeichen	12
4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text	12
Begründung	15
1 Planungsanlass	15
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	15
2.2 Regionalplan Allgäu	17
2.3 Flächennutzungsplan	18
3 Das Baugebiet	19
3.1 Lage und Größe	19
3.2 Aktuelle Nutzung	19
3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	19
3.4 Altlastenverdachtsflächen	20
3.5 Erschließung und ÖPNV	20
3.6 Landwirtschaftliche Immissionen	20
3.7 Lärmimmissionen – und emissionen	20
3.8 Bau- und Bodendenkmäler	21
4 Planung	22
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	22
5 Festsetzungskonzept	24
5.1 Art der baulichen Nutzung	24
5.2 Maß der baulichen Nutzung	24
5.3 Bauweise und Baugrenzen	24
5.4 Grünordnung	25

6	Örtliche Bauvorschriften	26
6.1	Dachgestaltung	26
6.2	Weitere örtliche Festsetzungen durch Text	26
7	Bodenordnende Maßnahmen	27
7.1	Wasserversorgung	27
7.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	27
7.3	Strom- und Niederstromversorgung	27
7.4	Abfallentsorgung und Winterdienst	27
8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	28
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	28
8.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	28
9	Flächenbilanzierung	31

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
Tabelle 2: Flächenbilanzierung	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	15
Abbildung 2: Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets	17
Abbildung 3: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan	18
Abbildung 4: Variante 01	22
Abbildung 5: Variante 02	23
Abbildung 6: Übersichtsplan – Lage der Ausgleichsfläche	30

SATZUNG

1 PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (S. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Dietmannsried den Bebauungsplan mit Grünordnung „Probstried Nord-Ost IV“ in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 als Satzung beschlossen.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Probstried Nord-Ost IV“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Probstried Nord-Ost IV“ besteht aus der Satzung vom 10.05.2016 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom 10.05.2016 mit gesondertem Umweltbericht vom 10.05.2016, dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 10.05.2016 sowie dem Ausgleichsflächenplan (Teil der Planzeichnung).

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert: letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24. Juli 2015, 296).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geändert (§ 2 Nr. 5 G v. 12. Mai 2015, 82).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Probstried Nord-Ost IV“ des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Dietmannsried, den __.__.____

1. Bgm. Werner Endres

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohnen

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

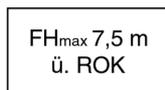
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ
0,4

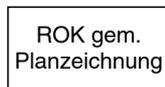
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (s. Ziff.2.1.3) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis maximal 50 % überschritten werden.



Firstpfettenhöhe (FH) 7,5m als Maximalmaß

In Meter. Gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Firstpfette.

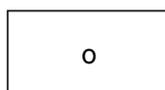


Rohfußbodenoberkante (ROK) EG gem. Planzeichnung

In Meter über Normal Null (m ü.NN) als maximaler Oberwert im Erdgeschoss der jeweiligen Bauparzelle. Unterschreitungen sind, unter Beachtung der Ziff. 3.2.2 dieser Satzung (Abgrabungen) zulässig.

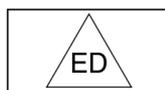
Im Falle einer Änderung der vorgeschlagenen Parzellierungen (gem. Ziff. 4.1 der Hinweise dieser Satzung) ist der Höhenwert anzusetzen, welcher für den überwiegenden Anteil des Grundstücks gem. der Planzeichnung festgesetzt wurde. Bei einer hälftigen Teilung sind die Höhenwerte entsprechend auszumitteln.

2.1.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

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



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



Baugrenze

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

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

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



Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

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

Für die Errichtung von Garagen und Carports wird hier auch auf Ziff.

3.2.2 hingewiesen.

2.1.4 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

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



Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt

Ausführung in befestigter (z.B. Pflaster oder Schwarzdecke) und unbefestigter Art (Pflanzflächen und Pflaster mit offenen Fugen)

2.1.5 Grünordnung

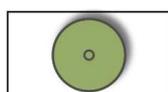


Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind zulässige Nebenanlagen (gem. Ziff. 2.1.3)

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

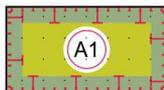
Hinweis: Sträucher und Hecken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, sind regelmäßig zu pflegen, um Überhänge in diese Flächen zu vermeiden.



Pflanzgebot für Laubbaum

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

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

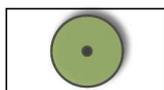


Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich – A1

Schaffung und Etablierung einer Ausgleichsfläche im Umfang von 5.850 m² auf den Fl.-Nr. 775 und 775/4 (Gemarkung Überbach) in der Abgrenzung gemäß zeichnerischer Darstellung.

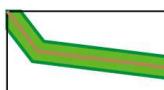
Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind die bereits gepflanzten 20 Obstgehölze zu pflegen und zu entwickeln. Darüber hinaus ist im Bereich des bestehenden Entwässerungsgrabens ein mind. 2 m breiter Saum aus blühenden Stauden anzulegen (S. nachfolgende Ziff.).

Weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Bestehender Obstbaum

Erhalt und Pflege der bestehenden Obstbäume in der Ausgleichfläche A 1. Bei Ausfall der Bäume sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Obstbäumen vorzunehmen. Die Mindestgröße der nachzupflanzenden Bäume muss dabei 14 -16 cm Stammumfang betragen.



Staudensaums entlang Entwässerungsgraben

Anlage eines min. 2 m breiten Saums aus Blühstauden entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens. Es sind vorrangig Gehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2.1) zu verwenden.

2.1.6 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

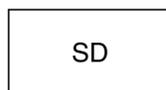
Wohneinheiten Für Wohngebäude sind:

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

3 Örtliche Bauvorschriften

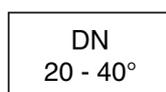
3.1 Zeichnerische Festsetzungen

3.1.1 Dachgestaltung



Dachform

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



Dachneigung

Mindest- und Maximalneigung in Grad; 20 - 40°

3.2 Textliche Festsetzungen

3.2.1 Dachgestaltung

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

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

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

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

Dachüberstände Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mind. 0,5 m bis max. 0,8 m, bei Anbauten, Garagen und

Nebenanlagen mind. 0,5 m bis max. 0,8 m auszuführen. Bei Anbauten mit Flachdächern sind Aufkantung mit Attika zulässig.

Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

Bedachung

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

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

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- Glas

Wiederkehre und Zwerchgiebel

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

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

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptdaches: 26°
- Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als Schleppgaube
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 2,2 m. Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.

- Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
- Mindestabstand zur Dachaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.
- Eindeckung der Gauben in gleichem Material wie das Hauptdach.

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

Solartechnische Anlagen Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

3.2.2 Festsetzungen durch Text

Stellplätze Je Wohneinheit sind 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,0 m nicht überschreiten. Ab einer Länge von 7,0 m ist der Zufahrtsbereich auf 3,0 m Breite zu reduzieren.

- Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Einfriedungen Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,9 m über Gelände zulässig.

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

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

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

dämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

**Niederschlags-
wasserbeseitigung**

Anfallendes Niederschlagswasser (öffentliche und private Dach- und Hofflächen) ist ohne schädliche Verunreinigungen über den Regenrückhaltebereich in der Erschließungsstraße in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der Marktgemeinde Dietmannsried einzuleiten. Eine örtliche Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung, durch Sickerschächte oder Rigolen ist technisch nicht möglich und somit unzulässig.

Ebenso unzulässig ist die Ableitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung, wie z.B. Zisternen ohne Zwangsentleerung und für Drainagen jeder Art.

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.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu beachten. Bei etwaiger Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über einen den Regenwasserkanal ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25,0 m³ und eine Traufhöhe von 2,20 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

Abgrabungen

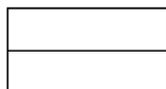
Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. für Terrassen und Garagenzufahrten sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und einer Fläche bis 50 m² zulässig.

Werbeanlagen

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

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

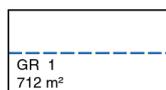
4.1 Planzeichen



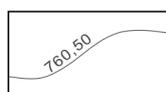
Bestehende Grundstücksgrenzen



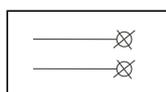
Bestehende Flurnummern



Vorgeschlagene Grundstückspartitionierung mit Grundstücksnummer und -größe



Höhenlinien, 0,5 m – Schritte
(Grundlage: Vermessung 08/2015)



Sparten außerhalb Geltungsbereich

4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text

4.2.1 Pflanzempfehlungen

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

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

Hecken und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
------------	-------------------

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

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

4.2.2 Sonstiges

Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern sind Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

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

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausge-

gangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

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

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Marktgemeinde Dietmannsried plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Probstried Nord-Ost IV“ zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen an dieser Stelle im Gemeindegebiet.

Der Ortsteil Probstried liegt ca. 4 km nordöstlich der Gemeinde Dietmannsried und östlich der BAB 7 (Ulm – Kempten). Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine als landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Ortsrand. Das Gebiet wird von Süden und Westen von bestehenden Wohngebäuden, von Norden sowie Osten durch Landwirtschaft begrenzt. Die landwirtschaftliche Fläche im Norden wird dauerhaft als solche genutzt, die östliche Fläche wird als voraussichtlicher Erweiterungsbereich für Wohnnutzung geplant.

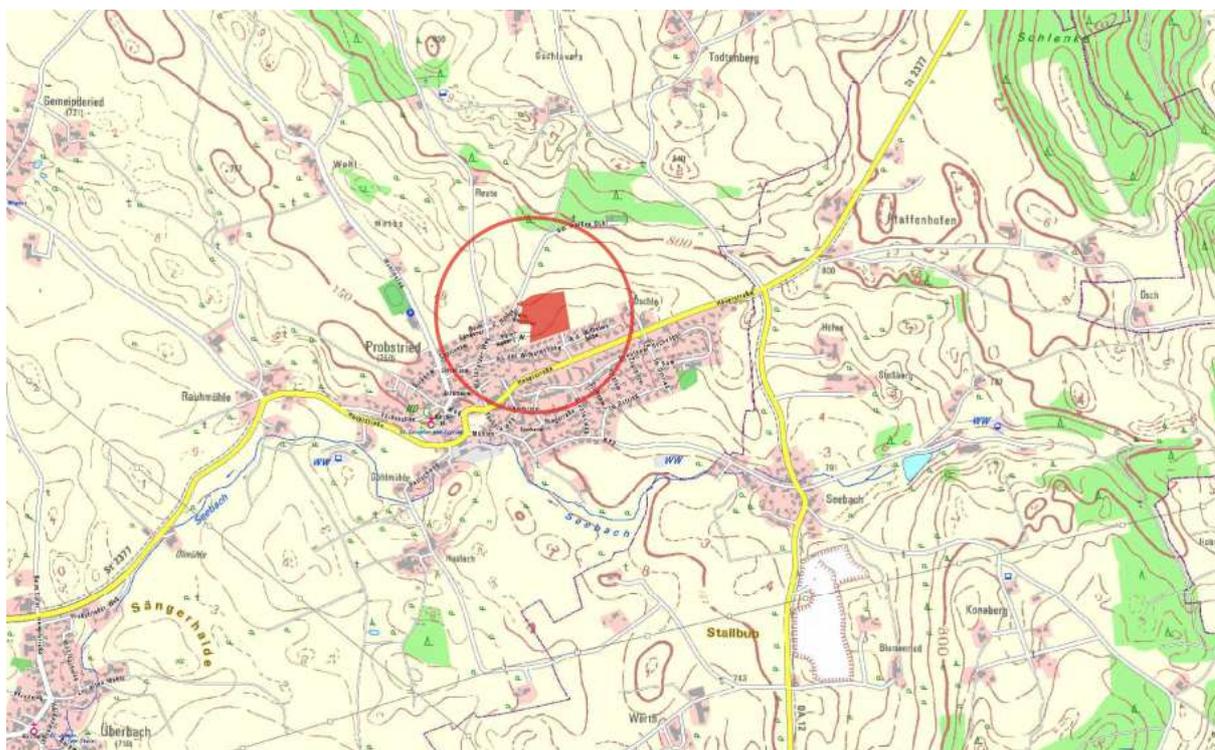


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Marktgemeinde Dietmannsried landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzen-

tren Kempten und Memmingen. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September 2013 rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

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

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

G 3.1 Flächensparen:

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

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

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

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

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

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu liegt die Marktgemeinde Dietmannsried als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse (BAB 7) von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen. In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet zwei regionale Grünzüge sowie ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Im Norden des Gemeindegebiets weist der Regionalplan Allgäu außerdem eine großflächige und im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzte Kiesabaufläche aus. Das Plangebiet ist davon nicht direkt betroffen.

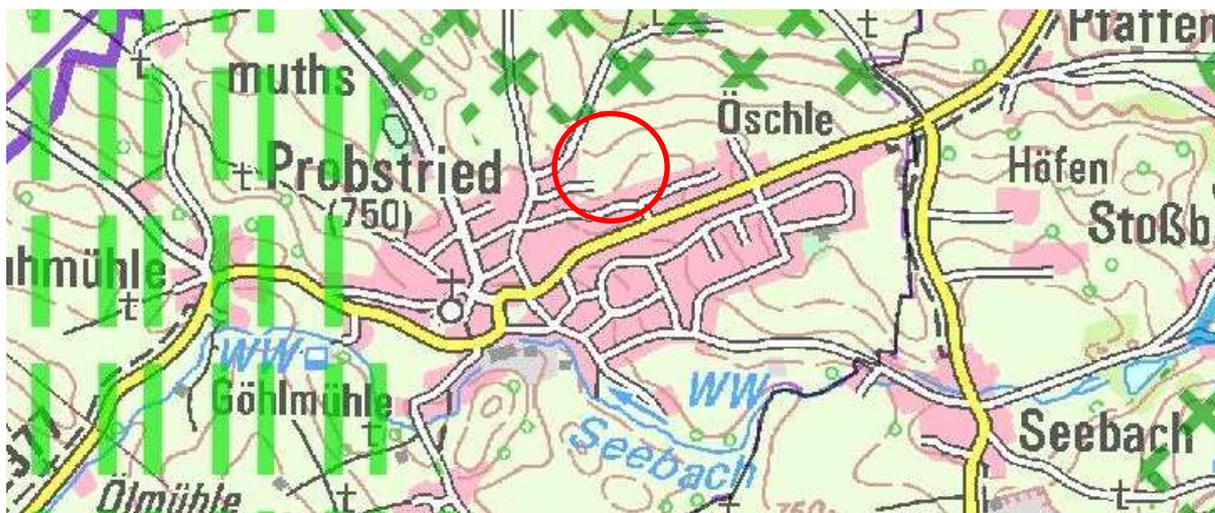


Abbildung 2: Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets

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

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

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

Kapitel II - Raumstruktur:

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

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

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel V - Siedlungswesen:

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

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

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

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

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

2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried sieht für das Plangebiet bereits Flächen für Wohnen mit Erweiterung nach Osten vor. Darüber hinaus ist für das Wohngebiet eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die im Plan in Punkten dargestellte Linie nördlich des Wohngebiets ist als mögliche Straßentrasse für eine Ortsumfahrung zu verstehen, die im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung in die Darstellung aufgenommen wurde.

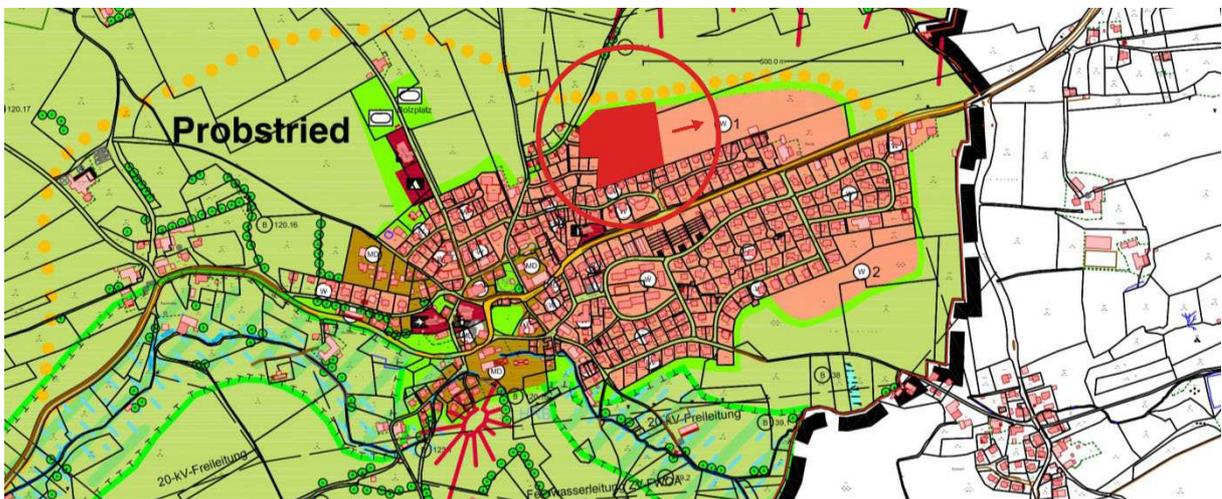


Abbildung 3: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Darüber hinaus sind dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried keine für die gegenständliche Planung relevanten Inhalte zu entnehmen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Probstried Nord-Ost IV“ kann ohne eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Probstried der Gemeinde Dietmannsried und hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Er umfasst die FINr. 122, 122/7, 122/8 und Teilstücke der FINr. 122/5 und 122/9.

Im Westen und Süden grenzt das Baugebiet an bestehende Wohnbebauungen, im Norden und Osten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) an.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 8,0 m ab.

3.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Anton-Wintergerst-Straße und der Pater-Hoberg-Weg erschließen bereits die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung.

3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Der geologische Untergrund wird von einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen (z.T. mit Vorstoßschotter) gebildet, deren Zusammensetzung von sandigem bis tonig-schluffigem Kies gebildet wird. Nördlich des Plangebiets ragt eine Zunge der oberen Süßwassermolasse in Form von ungliedertem Ton, Schluff, Mergel und Sand in die Jungmoräne. Laut Übersichtsbodenkarte des Freistaats Bayern herrschen im Plangebiet Braunerden vor, die in geringem Umfang von Parabraunerden aus kiesführendem Lehm abgelöst werden. Im unteren Bodenbereich liegen Schluff- und Lehmkiese aus der Jungmoräne (carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor.

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung wird das Projektgebiet überwiegend einer Grünlandnutzung aus Frischwiesen und Weiden der Ertragsklasse 3 zugeordnet.

Es ist an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass die Bodenfunktionen im Plangebiet aufgrund der vergleichsweise intensiven Nutzung bis zu einem gewissen Grad vorbelastet sind. Die Vorbelastungen ergeben sich hier neben Nährstoffeinträgen und eventuellem Pflanzenschutzmitteleinsatz auch durch Verdichtung (Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät) und zu einem sehr kleinen Anteil auch aus Schadstoffen aus der Luft.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen, in der Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten vorherrschen. Der unterschiedlich sandige, schluffige oder tonige Kies im kleinräumigen Wechsel, z.T. konglomeriert, stellt je nach örtlich vorliegender Ausprägung Poren-Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter mit lokaler Grundwasserführung dar.

Detailliertere Angaben zur Grundwasserqualität oder -fließrichtung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlich recht intensiven Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen weder Still- noch Fließgewässer, auch im direkten Umfeld existieren keine Oberflächengewässer. Auch liegen weder Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche im Untersuchungsraum.

3.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

3.5 Erschließung und ÖPNV

Die Anton-Wintergerst-Straße und der Pater-Hoberg-Weg erschließen bereits die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung. Eine Erweiterung dieser Straßenzüge in Richtung Nordosten ist angedacht, um das Plangebiet zugänglich zu machen. In der Verlängerung des Stiches An der Wilhelmshöhe wird das Plangebiet auch von Süden erschlossen.

Der Ortsteil Probstried ist über die Buslinie 71 mit einer Haltestelle „Ortsmitte“ an das Netz des ÖPNV angebunden – die Haltestelle ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Norden angrenzende Fläche wird voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wird mittel- bis langfristig keine weitere Nutzung etabliert.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen (s. auch unten) zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten sind.

3.7 Lärmimmissionen – und emissionen

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

Der bestehende Bebauungsplan westlich des Plangebietes sieht die Nutzung eines Kinderspielplatzes vor, welcher sich in unmittelbarer Umgebung auf der FlNr. 122/13 befindet.

Hier ist aufzuführen, dass durch die Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Jahr 2012 Kinderlärm im Vergleich zu sonstigen Lärmquellen „privilegiert“ wurde. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen mehr.

Auch die von der geplanten neuen Nutzung (Allgemeines Wohnen - voraussichtlich 21 Einfamilienhäuser und 6 Doppelhaushälften) im Baugebiet möglichen Lärmemissionen z.B. durch weiteren Ziel- und Quellverkehr sind gegenüber der bestehenden angrenzenden Bebauung als geringfügig und nicht relevant zu betrachten.

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

Gemäß den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist nördlich des Baugebietes eine Trasse für eine mögliche Umgehungsstraße von Probstried eingetragen. Aktuell ist davon auszugehen, dass diese Trasse nicht zeitnah umgesetzt wird. Sollte es zu einer Realisierung der Umgehungsstraße kommen, wird vorausgesetzt, dass beim Bau der Straße die Immissionsschutzrechtlichen Belange gegenüber der bestehenden Wohnbebauung (z.B. durch Lärmschutzwälle) zu berücksichtigen sind – die gegenständliche Erweiterung mit Wohnbauflächen ist hier, wie bereits ausgeführt, im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried bereits dargestellt.

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler¹ vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziff. 4.2.2 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

¹ Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> – Bayerische Denkmal - Atlas

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie unter Ziff. 1 bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Dietmannsried zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich des Plangebiets eine Baufläche für ca. 24 freistehende Einzel-/Doppelhäuser ausweisen.

Im Vorfeld der Planungen wurden für das Plangebiet unterschiedliche Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert:



Abbildung 4: Variante 01

In der Planvariante 01 wurden die Anton-Wintergerst-Straße und der Pater-Hoberg-Weg in Ostrichtung erweitert. In Verlängerung der Stichstraße An der Wilhelmshöhe wird auch eine Erschließung von Süden ermöglicht.

Des Weiteren bietet sich eine optimale Weiterentwicklung der Wohnnutzung in Richtung Osten an, gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans.



Abbildung 5: Variante 02

Auch bei Variante 02 werden die beiden im Bestand liegenden Straßen verlängert und durch eine neue Straße miteinander verbunden. In der Mitte dieser Straße ist ein Quartiersplatz geplant. Die Fläche kann im Zuge der weiteren Planungen frei überplant werden, wobei hier wichtig ist, dass z.B. durch Anpflanzungen oder Belagswechsel der zentrale Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut wird und z.B. als Spiel- und Aufenthaltsfläche (z.B. Straßenfest) genutzt werden könnte.

Die neu geplanten Straßen in Verlängerung der bestehenden Straßen (Anton-Wintergerst-Straße und Pater-Hoberg-Weg) werden bis zur Gebietsgrenze geplant, da eine Gebietsenerweiterung in Richtung Nordosten gemäß dem Flächennutzungsplan ermöglicht werden soll.

Bei den Varianten 01 und 02 wären ca. 20 - 21 Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von 480-750 m² und 6 Doppelhaushälften mit Grundstücksgrößen von 320 - 450 m² möglich.

Die Variante 02 mit zentralem „Quartiersplatz“ wurde von der Marktgemeinde favorisiert und im gegenständlichen Entwurf weiter vertieft.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) deckt sich mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Probstried Nord-Ost III“ (1993) und entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen einer überwiegenden allgemeinen Wohnnutzung in diesem Teil des Gemeindegebiets.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wurde basierend auf die Geländevermessung vom August 2015 für jeden Abschnitt der vorgeschlagenen Bauparzellen ein individueller maximaler Oberwert der Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss in Meter über Normal Null (m ü.NN) in der Planzeichnung festgesetzt. Dieses Maximalmaß darf unterschritten werden, wobei hier die Festsetzungen unter Ziff. 3.2.2 zu möglichen Geländemodellierungen und Abgrabungen zu beachten sind.

Falls von den in der Planzeichnung dargestellten Parzellierungsvorschlägen abgewichen wird, ist der Höhenwert anzusetzen, welcher für den überwiegenden Anteil des Grundstücks gem. der Planzeichnung festgesetzt wurde. Bei einer hälftigen Teilung sind die Höhenwerte entsprechend auszumitteln.

Durch diese Festsetzung soll auf Grundlage der vorgeschlagenen Anordnung der Gebäude eine möglichst flexible Anpassung für die Bauwerber ermöglicht werden.

Von der Rohfußbodenoberkante ausgehend wurde eine für das gesamte Plangebiet einheitliche maximale Firstpfettenhöhe mit 7,50 m ab ROK definiert. Diese orientiert sich dabei an den Dachhöhen der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung. Von weiteren Festsetzungen zu Wandhöhen konnte abgesehen werden, weil (s. unten) ausschließlich Satteldächer mit 20 – 40° Dachneigung zugelassen werden. D.h. je nach Dachneigung sind eingeschossige Gebäude mit Kniestock / ausbaubarem Dachgeschoss sowie auch zweigeschossige mit flachem Dach möglich.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

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

In der Verlängerung des Pater-Hoberg-Weges wird hierbei die Anordnung von Doppelhäusern aufgrund der Orientierung der Grundstücke in Nord-Südrichtung mit nordseitiger, linearer Erschließung und der topographischen Gegebenheit seitens der Gemeinde als besonders geeignet betrachtet – eine zwingende Umsetzung von Doppelhäusern an dieser Stelle im Plangebiet sieht der Bebauungsplan jedoch nicht vor.

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

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

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

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

5.3.1 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehenden Straßen Anton-Wintergerst-Straße, dem Pater-Hoberg-Weg von Westen sowie der Stichstraße An der Wilhelmshöhe von Süden. Mit einer Verbindungsstraße von Nord nach Süd werden die Straßen miteinander verknüpft. In diesem Bereich wird ein „Quartiersplatz“ angeordnet. Dieser soll durch Anpflanzungen oder Belagswechsel verkehrsberuhigt ausgebaut werden und z.B. als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die umliegende Bebauung dienen.

5.4 Grünordnung

Im Norden des Plangebiets wird als Übergang von den Bauparzellen in die freie Landschaft ein ca. 7-8m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung (auf Privatgrund) festgesetzt. Die Fläche ist je Bauparzelle zu mindestens 25 % mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2.1) zu bepflanzen. Dabei ist bei der Pflege zu beachten, dass Überhänge in angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen vermieden werden.

Darüber hinaus muss auf jedem Baugrundstück je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung angepflanzt werden. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind hier vorrangig Laubgehölze aus der genannten Pflanzliste mit einer Mindestgröße (16-18 cm Stammumfang) zu verwenden.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

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

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

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

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

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

6.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text

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

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

Zur Minimierung der Anordnung weiterer baulicher Anlagen (neben Hauptbaukörper und Garagen) ist je Baugrundstück außerhalb des Baufensters jeweils eine Nebenanlage mit eingeschränkter Kubatur und Höhe zulässig.

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

7 Bodenordnende Maßnahmen

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

7.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

7.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Regenwasser muss in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich und wurde daher ausgeschlossen.

7.3 Strom- und Niederstromversorgung

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

7.4 Abfallentsorgung und Winterdienst

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

8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Klima / Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none">• Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag, Versiegelung, Überbauung	<ul style="list-style-type: none">• erwünschte Zulässigkeit von begrünten Flachdächern an den mit dem Hauptgebäude verbundenen Anbauten• nach Möglichkeit Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.)
Wasser	Überdeckung	<ul style="list-style-type: none">• Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau in wasserdurchlässiger Bauweise (überall, wo dies sinnvoll ist) sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche
Tiere / Pflanzen	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none">• Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen und durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen
Landschaftsbild in Verbindung mit Kulturgüter	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Eingrünung der Erschließungsstraße, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Bauhöhen)

8.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

8.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

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

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

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

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan mit Grünordnung „Probstried Nord-Ost IV“ folgende wesentliche Eingriffe:

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

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

8.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Bereiche im Geltungsbereich, die aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Diese sind planungsrechtlich etwa 19.872 m², für die im Bebauungsplan andere Aussagen als die bisherige Nutzung getroffen werden und die nicht bereits überbaut oder versiegelt sind. Flächen, für die im Rahmen des Bebauungsplans keine Aussagen getroffen werden, die der aktuellen Nutzung widersprechen, gehen in die Bilanzierung des Eingriffs also nicht ein (z.B. bestehende Erschließungswege).

Bei dem vorgenommenen Eingriff in eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (hier Intensivgrünland) wird von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen.

Aus dem Versiegelungsgrad (GRZ = 0,4) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in Typ A (GRZ über 0,35), in dem ein Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6 empfohlen wird. In Überlagerung der Nutzung als intensives Grünland sowie der daraus resultierende Nutzungsdruck der Fläche hat die Marktgemeinde Dietmannsried einen Ausgleichsfaktor von 0,3 festgelegt.

Die anzurechnende Eingriffsfläche ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren aus der Summe von bebaubaren Grundstücksflächen und sämtlichen Erschließungsstraßen -und wegen.

Bei überbaubaren Grundstücksflächen in einem Umfang von etwa 16.038 m² (Baugrundstücke abzüglich Ortsrandeingrünung) sowie neu zu errichtenden Erschließungsflächen von rund 2.795 m² ergibt sich eine Gesamt-Eingriffsfläche von ca. 18.833 m².

Bei einem festgelegten Ausgleichsfaktor von 0,3 müssen für das gegenständliche Vorhaben also Ausgleichsflächen im Umfang von etwa 5.650 m² gesichert und ökologisch aufgewertet werden.

8.2.3 Ausgleichsfläche- und Maßnahmen

Zur Kompensation der prognostizierten Eingriffsfolgen in einem Umfang von rund 5.650 m² ist die ökologische Aufwertung einer Fläche im Ortsteil Überbach geplant. Die angedachte Ausgleichsfläche umfasst die Flurnummern 775 und 775/4 der Gemarkung Überbach, hat eine Flächengröße von rund 5.850 m² und befindet sich in Privateigentum mit Dienstbarkeiten für eine ökologische Ausgleichsfläche.

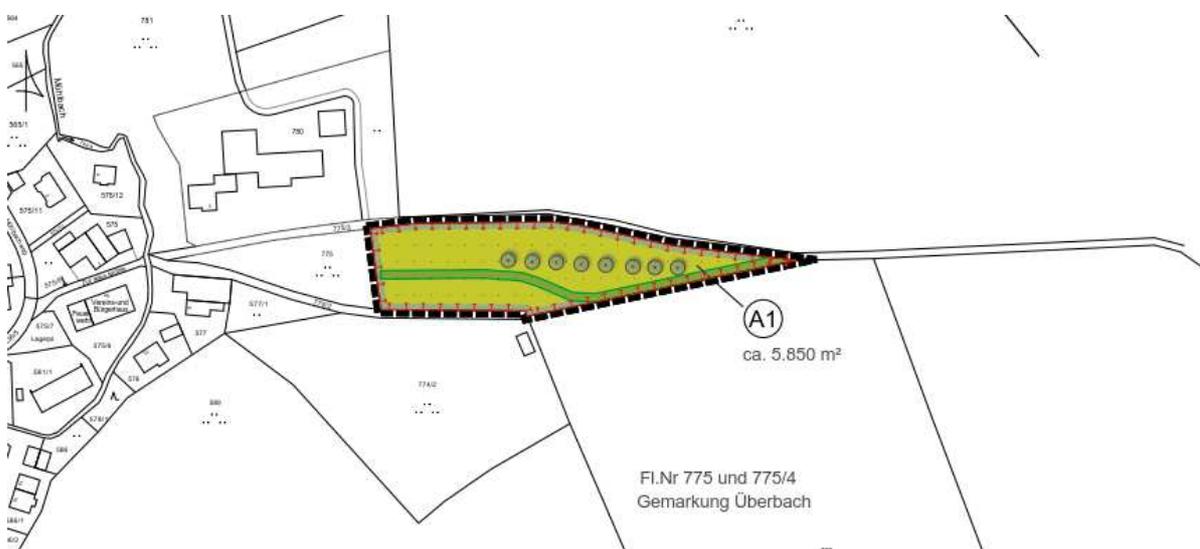


Abbildung 6: Übersichtsplan – Lage der Ausgleichsfläche

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche wurden bereits 20 verschiedene Obstbäume gepflanzt. Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall mit min. 14/16cm Stammumfang nachzupflanzen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und maximal zweimal pro Jahr zu mähen.

Darüber hinaus wird die Fläche von einem Graben, der die südlich anschließenden Hänge entwässert, durchzogen. Dieser Graben ist mit einer beidseitigen Schutzpflanzung aus Blühstauden in einer Breite von mind. 2 m zu versehen.

Im Bereich des aktuellen Verlaufs des Grabens (östlicher Teilbereich der Fl.-Nr. 775) ist zur weiteren Aufwertung der Fläche in Abstimmung mit der Fachbehörde die Anlage einer flachen Mulde denkbar und sinnvoll. Die Böschung der Mulde sollte mit einer Neigung von 1:10 (bis max. 1:5) auszubilden und mit Landschaftsrasen mit Blühaspekt zu begrünen. Anfallendes Niederschlagswasser wird zeitweise innerhalb der Flachmulde gesammelt und eine Erhöhung der Standortvielfalt innerhalb der Streuobstwiese erreicht.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist der ökologische Ausgleich für die Planungen im Bereich des Bebauungsplans „Probstried Nord-Ost IV“ vollständig erbracht. Eine Verbuchung der darüber hinaus entstehenden Ökopunkte in das Ökokonto der Marktgemeinde Dietmannsried ist empfehlenswert und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	2.795	14
Baugrundstücke	17.077	86
- davon Ortsrandeingrünung	1.039	
Gesamtfläche Geltungsbereich	19.872	100,0