

Markt Dietmannsried

1. Erweiterung Bebauungsplan „Reicholzried – Richolfstraße Nord“

VORENTWURF

Begründung

Stand 03/2024

Markt Dietmannsried

Rathausplatz 3

87463 Dietmannsried

T. +49 8374 58 20 - 0

info@dietmannsried.de

Markt Dietmannsried, __.__.____



1. Bürgermeister Werner Endres

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Zangmeisterstraße 24

87700 Memmingen

t. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	1
2.2	Regionalplan (16) Allgäu	2
2.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Reicholzried – Richolfstraße Nord“	3
2.4	Flächennutzungsplan	4
3	Das Plangebiet	5
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	5
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten	5
3.3	Bau- und Bodendenkmale	5
3.4	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz	5
3.5	Erschließung und ÖPNV	6
3.6	Schallimmissionen und -emissionen, Landwirtschaft und Hochspannungsleitung	6
3.7	Regenwasserkanal	6
4	Festsetzungskonzept	7
5	Überschlägige Eingriffsermittlung	8
6	Flächenbilanzierung	9
7	Anlagen	9

1 Planungsanlass

Der Markt Dietmannsried plant zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser den rechtskräftigen Bebauungsplan „Reicholzried – Richolfstraße Nord“ vom 16.07.2014 nach Norden hin um 2 Bauplätze zu erweitern. Die wesentlichen Festsetzungen für die Zulässigkeit der Gebäude (Art und Maß der Bebauung) sollen dabei aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und weitergeführt werden.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reicholzried – Richolfstraße Nord“ (s. Kap. 2.3) zielte das städtebauliche Konzept auf den „Ringschluss“ der in diesem Zusammenhang neu gebauten Straße „Am Reicholzer Moos“ ab – dieser konnte jedoch aufgrund der Tatsache, dass die FINrn. 13/16, 14/2 und 14/7 teilweise nicht verfügbar waren, bisher nicht abgeschlossen werden. Im Zuge der gegenständlichen Planung wird das geplante Baugebiet nunmehr um 2 Baugrundstücke weiterentwickelt.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche „W“ dargestellt – eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2023, liegt der Markt Dietmannsried im allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 (Allgäu) und grenzt an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Kempten i.A. an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für den ländlichen Raum in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

- (G) Der ländliche Raum soll entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Wie im Kap. 1 bereits ausgeführt, zielt die Planung auf den weiteren Ausbau der Ringstraße im Baugebiet „Reicholzried – Richolfstraße Nord“ ab. Auch wenn hierdurch bisher unversiegelte Flächen überplant werden, so fußt die Planung auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept mit direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper im Osten des Ortsteils. Durch die Weiterführung der geplanten 2-hüftigen Erschließung wird, auch wenn die geplante Bautypologie keine klassische Nachverdichtung darstellt, doch in gewissem Maß die städtebaulich vordefinierte Siedlungstypologie sparsam weiterentwickelt und ein bestehendes Erschließungssystem erweitert. Auch dem Grundsatz (G) 2.2.5 wird damit letztlich Folge geleistet, sodass insgesamt von einer behutsamen baulichen Weiterentwicklung i.S. des LEP ausgegangen wird.

Zur Siedlungsentwicklung und dem Wohnraumbedarf im Allgemeinen wird hier auf die im folgenden Kapitel - Regionalplan (16) Allgäu - beschriebene, besondere Lage von Dietmannsried an der Entwicklungsachse BAB 7 verwiesen, welche durch das Gemeindegebiet verläuft.

2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplan (16) Allgäu wird der Markt Dietmannsried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Darüber hinaus verläuft die Entwicklungsachse Lindau – Kempten – Memmingen durch das Gemeindegebiet, d.h. der Ort ist sehr gut an das übergeordnete Straßensystem der BAB 7 angeschlossen.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt der Regionalplan (16) in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Das gegenständliche Plangebiet schließt an den Siedlungskörper des Ortsteils Reicholzried an. Wie bereits im Kap. 2.1 des LEP ausgeführt, wird hier ein bestehendes städtebauliches Konzept im Zuge der gegenständlichen Planung weiterentwickelt.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Reicholzried – Richolfstraße Nord“



Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan, IB Klinger 16.07.2014 mit 1. Erweiterung

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, fußt die Erweiterung auf dem städtebaulichen Konzept des IB Klinger mit geplantem „Ringschluss“. Letztlich wäre im Zuge der gegenständlichen Erweiterung des Bebauungsplanes auch der vollständige städtebauliche Abschluss des Gebietes vorstellbar gewesen, indem man die Ringstraße geschlossen und die verbliebenen 7 Baugrundstücke zum Baurecht gebracht hätte. Allerdings fehlte es auch

bei der gegenständlichen Planung – wie bereits im Verfahren 2014 – an der vollständigen Verfügbarkeit der hierfür erforderlichen Grundstücksbereiche auf den FINrn. 13/16, 14/2 und 14/7.

2.4 Flächennutzungsplan

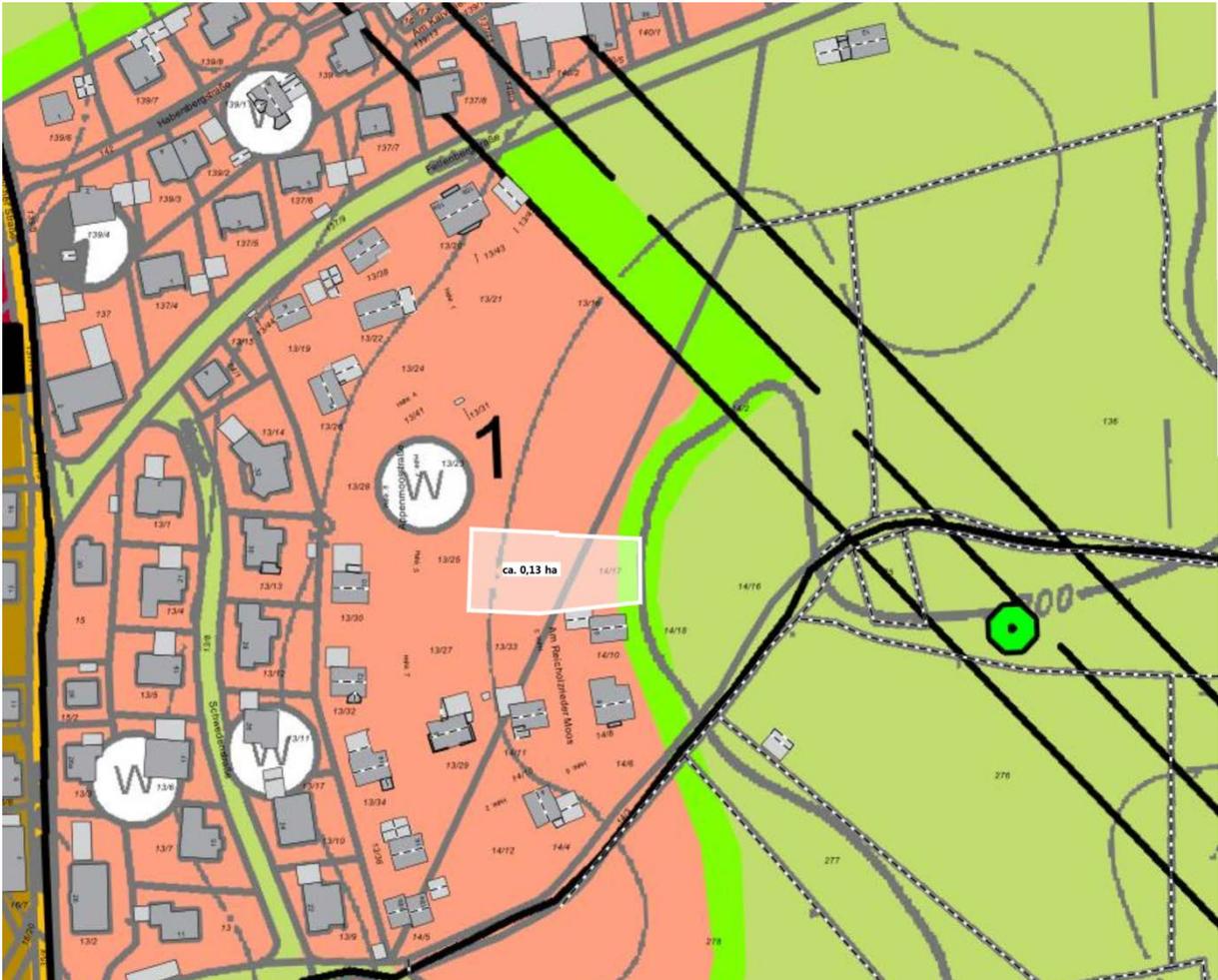


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche „W“ dargestellt – eine Anpassung ist somit nicht erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeigrünung nach Osten wurde im Wege der Festsetzung Ziff. 2 in den Bebauungsplan übertragen: Als Ortsrandbegrünung sind entlang der Grundstücksgrenze im Osten des Geltungsbereiches zur offenen Landschaft auf mind. 1/3 der Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ein Mindestgrenzabstand von 1,00 m zu den landwirtschaftlichen Flächen ist dabei einzuhalten. Es sind vorrangig heimische Bäume und Sträucher gem. Ziff. C Nr. 2 "Pflanzempfehlungen" zu verwenden.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Reicholzried, in Verlängerung der Straße Am Reicholzrieder Moos, wird derzeit intensiv als Grünland genutzt und fällt von Westen nach Osten um ca. 2,0 m ab. Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücknummern 13/16, 14/2 und 14/17 und hat eine Größe von ca. 1.280 m².

3.2 Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten

Unterlagen zur Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser lagen zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung nicht vor, auch Altlasten waren im Plangebiet nicht bekannt. Es wird aufgrund der unmittelbar im Süden des Geltungsbereiches bereits neu errichteten Gebäude jedoch allgemein von einer weiteren Bebaubarkeit ohne Einschränkungen ausgegangen.

3.3 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sowie dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keinerlei Bau- und Bodendenkmale¹: Sollten im Zuge der Bauarbeiten unerwarteterweise Bodendenkmale in Erscheinung treten, ist gem. Art 8 Abs. 1 und 2 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) umgehend die zuständige Fachbehörde zu verständigen.

3.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz

Im Plangebiet sowie dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keinerlei Natur- und Landschaftsschutzgebiete und keine biotopkartierten Flächen. Am 05.03.2024 wurde die Fläche von einem fachkundigen Biologen begangen und auf relevante artenschutzrechtliche Belange voruntersucht – eine Abstimmung mit der Fachbehörde sowie Berichterstellung hierzu erfolgt im Wege der Entwurfsplanung. Zum jetzigen Zeitpunkt kann aber bereits gesagt werden, dass aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen sowie im Besonderen auch aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung (Haustiere) von keinen relevanten artenschutzrechtlich bedenklichen Eingriffen auszugehen ist. Vorsorglich wurden unter Ziffer C. 3 Hinweise durch Text der Satzung bereits aufgenommen, dass bei Arbeiten im Plangebiet grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sind. Bei der Baufeldfreimachung sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September). Gehölze befinden sich im Plangebiet nicht.

¹ Quelle: bayernAtlas - Denkmal

3.5 Erschließung und ÖPNV

Das Baugebiet wird über die Straße Am Reicholzrieder Moos von Süden her erschlossen, die Straße wird zu diesem Zwecke um ca. 25 m nach Norden verlängert. In der Straße sind alle notwendigen Kanäle und Versorgungsleitungen vorhanden, diese können ebenfalls im Zuge der Straßenerweiterung verlängert werden. Wie bereits beim bestehenden Bauabschnitt soll die Straße, welche derzeit in eine Sackgasse mündet, nicht mit einer befestigten Wendemöglichkeit, z.B. für die Müllentsorgung ausgebaut werden. Hier wird nach wie vor vorausgesetzt, dass das Wenden über die befestigten Flächen und unbebauten Grundstücksbereiche provisorisch möglich ist. Mittelfristig ist, wie bereits ausgeführt, der Ringanschluss an die bestehende Straße nach Norden hin vorgesehen. Rettungsfahrzeuge können darüber hinaus ggf. auch in die unmittelbar angrenzende Wiese ausweichen.

Die nächstgelegene Anbindung an den ÖPNV ist der Bus Linie 61 der mona (Kempten – Dietmannsried) mit Haltestelle Reicholzried Mitte, ca. 250m vom Baugebiet entfernt. Von dort gibt es Anschlüsse zu den Bahnhöfen Dietmannsried und Kempten.

Im Weiteren wird der Markt Dietmannsried mit seinen Ortsteilen auch vom Anruf-Sammeltaxi (AST) bedient.

3.6 Schallimmissionen und -emissionen, Landwirtschaft und Hochspannungsleitung

Durch den Ortsteil Reicholzried verläuft lediglich die Kreisstraße OA 21 – diese ist, durch die Wohnbebauung abgetrennt und über 150m vom Baugebiet entfernt. Auch durch die vorgesehene Erweiterung um 2 Baugrundstücke sind keine signifikanten Erhöhungen des individuellen Fahrverkehrs zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gewerbebetriebe oder aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Immissionen und Emissionen durch Verkehr und Gewerbe sind somit für das Plangebiet nicht relevant und wurden daher auch nicht weiter vertieft untersucht. Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind jedoch gewisse temporäre Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Geruch, Staub und Lärm nicht gänzlich auszuschließen. Diese, meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch etwaige Beeinträchtigungen durch die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und die Futterernte.

Ca. 50m nordöstlich des Plangebiets verläuft eine 20 – KV Freileitung mit entsprechenden Schutzbereichen (beidseitig 20m). Die Freileitung mit den Schutzbereichen ist von der gegenständlichen Planung nicht betroffen. Auch ist nicht von relevanten Beeinträchtigungen aufgrund von elektromagnetischen Feldern auszugehen – die Freileitung verläuft bereits über dem Bereich von Wohnbauflächen im Ort und weist zu diesen geringere Abstände auf.

3.7 Regenwasserkanal

Entlang der Südgrenze des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung ein Regenwasserkanal DN 400 in welchen das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in das Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebiets eingeleitet wird. Im Plangebiet wurde entsprechend ein Leitungsrecht mit 1,5m nach Norden sowie nach Süden bis zur Grundstücksgrenze von der Kanalachse eingetragen.

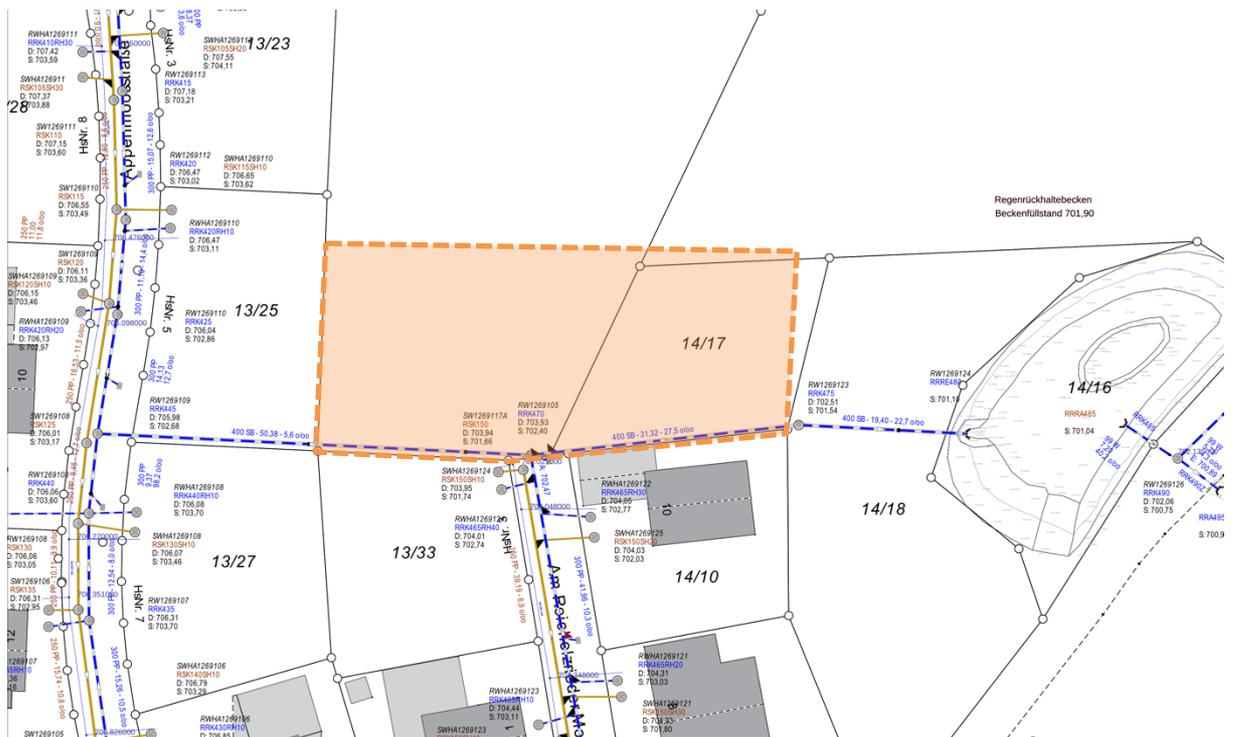


Abbildung 3: Regenwasserkanal im Plangebiet

4 Festsetzungskonzept

Der Gebietscharakter sowie die vorgesehenen Nutzungen werden durch den rechtskräftigen und teilweise bereits bebauten Bebauungsplan „Reicholzried – Richolfstraße Nord“ vorgegeben und geben somit die städtebauliche Prägung der vorgesehenen gegenständlichen 1. Erweiterung um 2 Baugrundstücke vor.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise mit Baugrenzen sowie zur Dachgestaltung werden daher nahezu vollständig übernommen. Je Einzelwohngebäude sind ebenso max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Auch die wesentlichen Festsetzungen zur Grünordnung und Baumpflanzungen, hier ins Besondere zur Ortsrandeingrünung nach Osten werden übernommen.

Ergänzend zum bestehenden Bebauungsplan, wird im Zuge der gegenständlichen 1. Erweiterung ein konkretes Höhenbezugsmaß der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (ROK EG_{max}) je Baufeld in Abhängigkeit vom Bestandsgelände definiert.

Darüber wurde zum Schutz einer möglichen Überbauung entlang der Südgrenze im Bereich des neu gebauten Regenabwasserkanals ein Leitungsrecht definiert und festgesetzt.

5 Überschlägige Eingriffsermittlung

Im Zuge der Planungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reicholzried – Richolfstraße Nord“ wurde im hierzu zugehörigen Umweltbericht der naturschutzfachliche Eingriff insgesamt bewertet und bilanziert. Dieser Umweltbericht deckt die wesentliche Belange der Planung sowie der gegenständlichen Erweiterung bereits ab und ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Durch die Erweiterung ergibt sich eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs, dieser wurde wie im Zuge der Vorentwurfsplanung mit dem bestehenden Baurecht und Eingriff verglichen und entsprechend bilanziert.

Ausgleichsermittlung und rechnerische Bilanzierung bestehender Bebauungsplanteil

Baufelder / Bestand	1.566,01		
GRZ 0,4	6.977,37		
	3.682,87		
	2.915,23		
	15.141,48	0,4	6.056,59
Straße / Bestand / 1,0	2.760,69	1,0	2.760,69
Gesamter Eingriff Bestand	17.902,17		8.817,28

Ausgleichsermittlung Erweiterungsfläche

Baufelder / GRZ 0,4	521,87		
	582,33		
	1.104,20	0,4	441,68
Straße / Versiegelung 1,0	176,04	1,0	176,04
gesamt Erweiterung	1.280,24		617,72
Gesamt	19.182,41		9.435,00

Gesamtbilanzierung

Bereits ausgeglichen		9.080,00
Fehlender Ausgleich		-355,00
1 x zusätzliche Baumpflanzung		100,00
Ausgleichsbedarf		255,00

Durch die gegenständliche Planung ergibt sich somit voraussichtlich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 255,0 m². Die finale Ermittlung sowie konkrete Umrechnung in Wertpunkte erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung. Nach Vorabstimmung mit dem Markt Dietmannsried kann der zusätzliche Eingriff über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden.

6 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.104	86,2
Baugrundstücke	176	13,8
Gesamtes Plangebiet	1.280	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

7 Anlagen

- Umweltbericht, IGL Puscher vom 16.07.2014