

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Schrattenbach - Am Sportplatz III" mit 2. Änderung Bebauungsplan "Schrattenbach - Am Sportplatz"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried



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

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

Vertreten durch: 1. Bgm. Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

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

Memmingen, den 29.10.2015

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

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	2
1 PRÄAMBEL	2
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	4
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	4
2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	8
3 Örtliche Bauvorschriften	8
3.1 Zeichnerische Festsetzungen	8
3.2 Textliche Festsetzungen	9
4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
4.1 Planzeichen	12
4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text	13
Begründung	16
1 Planungsanlass	16
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	17
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	17
2.2 Regionalplan Allgäu	18
2.3 Flächennutzungsplan	19
3 Das Baugebiet	19
3.1 Lage und Größe	19
3.2 Aktuelle Nutzung	20
3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser - Hochwasserschutz	20
3.4 Altlastenverdachtsflächen	21
3.5 Erschließung und ÖPNV	21
3.6 Landwirtschaftliche Immissionen	21
3.7 Lärmimmissionen – und emissionen	21
3.8 Bau- und Bodendenkmäler	22
3.9 Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen	22
4 Planung	23
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	23
4.2 Städtebauliche Zielsetzung aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan	24
5 Festsetzungskonzept	25
5.1 Art der baulichen Nutzung	25
5.2 Maß der Baulichen Nutzung	26

5.3	Bauweise und Baugrenzen	26
5.4	Grünordnung	27
6	Örtliche Bauvorschriften	28
6.1	Dachgestaltung	28
6.2	Weitere örtliche Festsetzungen durch Text	28
7	Bodenordnende Maßnahmen	29
7.1	Wasserversorgung	29
7.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	29
7.3	Strom- und Niederstromversorgung	29
7.4	Abfallentsorgung und Winterdienst	29
8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	30
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	30
8.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	31
9	Flächenbilanzierung	33

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 "Schrattenbach - Am Sportplatz III" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Schrattenbach - Am Sportplatz" in öffentlicher Sitzung am 29.10.2015 als Satzung beschlossen.

Mit Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden Festsetzungen des Bebauungsplans „Schrattenbach – Am Sportplatz“ innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung "Schrattenbach - Am Sportplatz III" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Schrattenbach - Am Sportplatz" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Schrattenbach - Am Sportplatz III" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Schrattenbach - Am Sportplatz" besteht aus der Satzung vom 29.10.2015 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom 29.10.2015 mit gesondertem Umweltbericht vom 29.10.2015, dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 29.10.2015 sowie dem Ausgleichsflächenplan (Teil der Planzeichnung) vom 29.10.2015.

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Satzung

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Schrattenbach - Am Sportplatz III" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Schrattenbach - Am Sportplatz" 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:

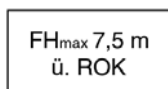
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

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.3.2.2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis maximal 50 % überschritten werden.

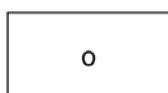


Firstfettenhöhe (FH) 7,5m als Maximalmaß

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

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

2.1.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

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



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



Baugrenze

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

2.1.4 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche (teilweise Bestand)

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)



Öffentlicher Fußweg

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

2.1.5 Grünplanung



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 Bauungen jeglicher Art (auch Nebengebäude) freizuhalten.

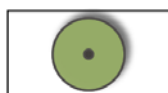
Je Bauparzelle sind mind. 25% der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (4.2.1) zu bepflanzen.



Pflanzgebot für Laubbaum

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

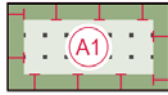
Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel.



Zu erhaltender Bestandsbaum

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

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



Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich – A1

Schaffung und Etablierung von Auwald im Umfang von 4.383m² auf der FINr. 97 / Gemarkung Lauben mit folgenden Bepflanzungen:

Baumarten: (etwa 60 % Neupflanzungen)

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

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

Straucharten: (etwa 40 % Neupflanzungen)

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

Satzung

- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

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

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

2.1.6 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Bestehender kommunaler Abwasserkanal DN 200

Lage und Zugänglichkeit sind über entsprechende Dienstbarkeiten auf den Privatgrundstücken zu sichern.

2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

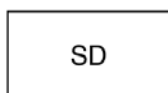
Wohneinheiten Für Wohngebäude sind:

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

3 Örtliche Bauvorschriften

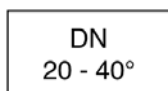
3.1 Zeichnerische Festsetzungen

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

SD

Dachform

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

Mindest- und Maximalneigung in Grad; 20 - 40°

3.2 Textliche Festsetzungen

3.2.1 Dachgestaltung

Dachformen

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

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

Dachneigungen

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

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

Dachüberstände

Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit min. 0,5 m bis max. 0,80 m, bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen mit min. 0,2 m bis max. 0,80 m auszuführen. Bei Anbauten mit Flachdächern sind Aufkantungen mit Attika zulässig.

Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grau-

en, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zulässig.

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

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- Blecheindeckung
- Glas

**Wiederkehre
und
Zwerggiebel**

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

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

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

ches: 0,5 m.

- Eindeckung der Gauben in gleichem Material wie das Hauptdach

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

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

3.2.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text

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

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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

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

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

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

Niederschlagswasserbeseitigung Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über die Oberbodenschicht auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte auf dem eigenen Grundstück sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. An

Satzung

eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000m² befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW angeschlossen werden.

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

Nur wenn eine flächige örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Abwasserkanal geleitet werden. Hierbei dürfen ebenfalls höchstens 1.000m² befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden

Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

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

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

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

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Planzeichen

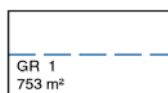


Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Flurnummern

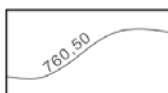
Satzung



Vorgeschlagene Grundstückspartzellierung mit Grundstücksnummer und -größe



Straßenführung, geplant



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



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



Bestehende Abstandsflächenübernahme aus Fl.Nr. 1185/4



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
„Schrattenbach – Am Sportplatz“**

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

Satzung

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

Satzung

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 „Schrattenbach – Am Sportplatz III“ mit gleichzeitiger 2. Änderung des Bebauungsplans „Schrattenbach – Am Sportplatz“ zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Der Ortsteil Schrattenbach liegt ca. 5km nördlich der Gemeinde Dietmannsried, östlich der BAB 7 (Ulm - Kempten) am Fuß der prägnanten Illerhangkante. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Sportplatzes am nördlichen Ende des Ortes. Das Gebiet wird von drei Seiten von bestehenden Wohngebäuden begrenzt.

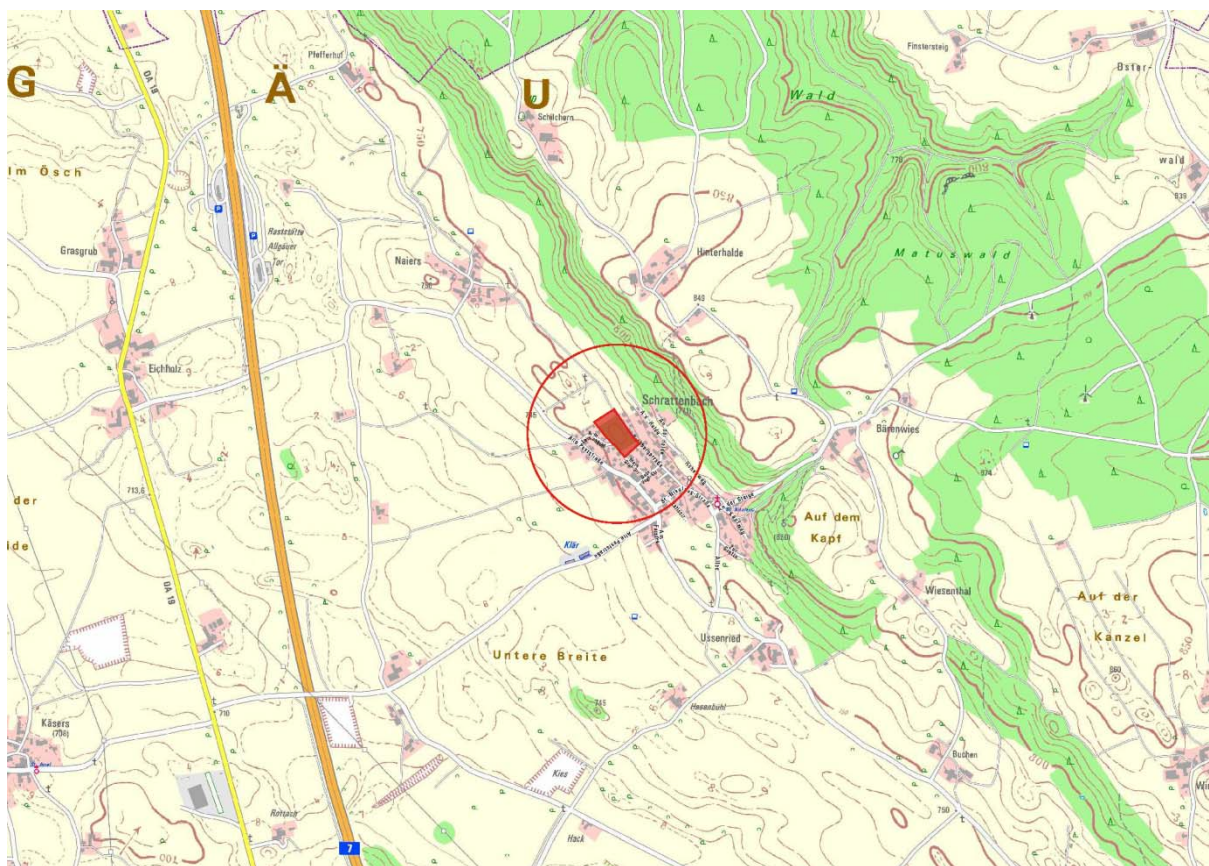


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

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

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

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

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

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

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

G 3.1 Flächensparen:

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

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

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

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

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

2.2 Regionalplan Allgäu

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

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich hierbei an der südlichen Grenze des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Mühlbachtal und Hangzone bei Schrattenbach“ sowie an der nördlichen Grenze zum Bebauungsplangebiet „Kiesabbau Dietmannsried-Nord“.

Für das 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)

Begründung

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plan-
gebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussa-
gen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried stellt für das Plan-
gebiet bereits Flächen für Wohnen dar. Ebenfalls berücksichtigt wurden im Flächennutzungsplan die
Überlegungen, den Sportplatz aus dem Wohngebiet heraus an den nördlichen Rand des Ortsteiles zu
verlegen.

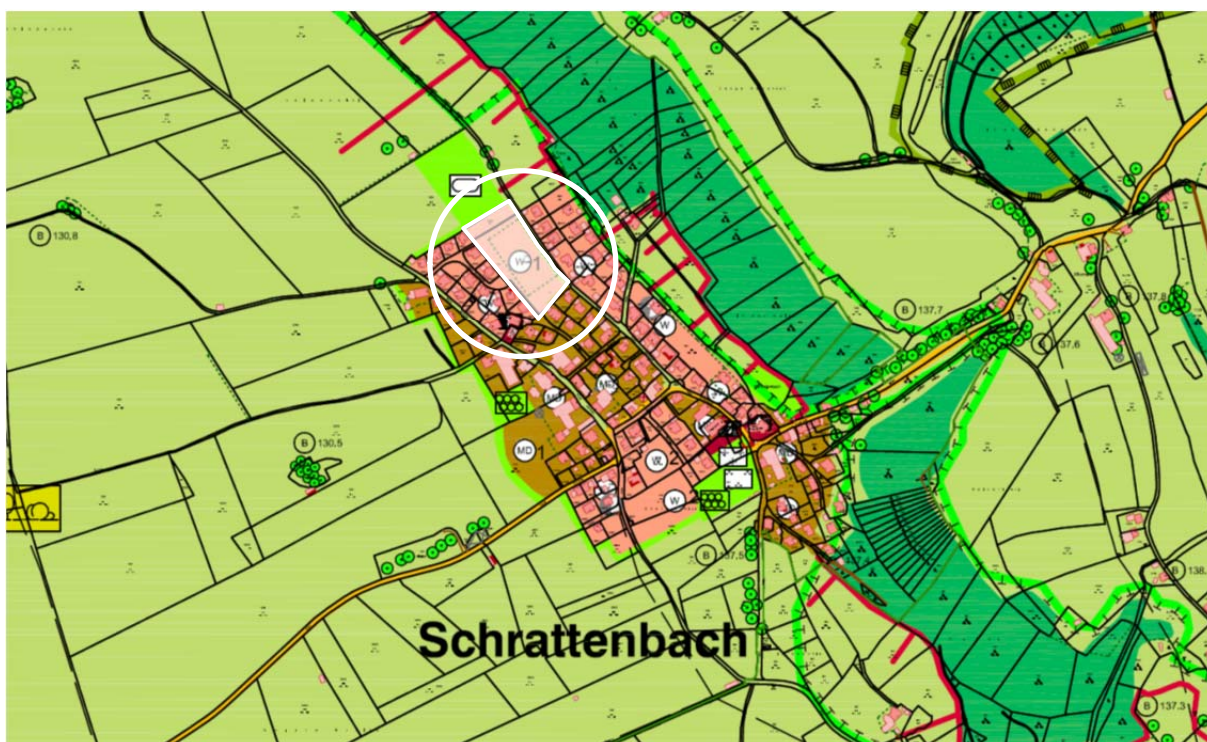


Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend den Darstellungen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Diet-
mannsried wird der Bebauungsplan aus diesem entwickelt – eine weitere Anpassung ist nicht erfor-
derlich.

3 Das Baugebiet

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Schratzenbach der Gemeinde Diet-
mannsried und hat eine Größe von ca. 1,17 ha. Er umfasst die FINr. 1293/2, 1299 (Sportplatz) und

Begründung

1299/1 (öffentlicher Fußweg am Südwestrand) vollständig sowie eine Teilfläche der FlNr. 1188/3 (Rechbergstraße).

Im Nordosten, Osten und Südwesten grenzt das Baugebiet dreiseitig an bestehende Wohnbebauungen, im Nordosten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) an.

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 3,50m ab. Die Rechbergstraße verläuft von Süden kommend leicht erhöht (ca. 1,0 m Böschung) und fällt dann ebenfalls in Richtung Norden rampenförmig auf das Geländeniveau ab.

3.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als Sport- und Spielfläche (Bolzplatz) genutzt. Die Rechbergstraße erschließt bereits die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung, der öffentliche Fußweg in der südwestlichen Ecke verbindet derzeit die Straße Am Leisenbühl mit der Mathias-Graf-Straße.

3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser - Hochwasserschutz

Der geologische Untergrund wird von einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen (z.T. mit Vorstoßschotter) bzw. einer Altmoräne mit Endmoränenzügen (mindelzeitlich und älter) gebildet. Entsprechend der Darstellungen der Geologischen Karte Bayerns¹ ist im Plangebiet überwiegend sandig bis tonig-schluffiger Kies, z.T. Konglomerat anzutreffen. Detailliertere Aussagen über die Bodenarten- und Bodentypenzusammensetzung im Geltungsbereich liegen derzeit nicht vor.

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

Im gesamten Untersuchungsraum liegen weder Still- noch Fließgewässer, auch im direkten Umfeld existieren keine Oberflächengewässer. Auch liegen weder Überschwemmungsgebiete noch wasser-sensible Bereiche innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

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

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

3.4 Altlastenverdachtsflächen

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

3.5 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die bestehende Straße Am Leisenbühl von Südwesten, die Mathias-Graf-Straße (mit Verbindungsfußweg) von Süden sowie die an der Ostseite verlaufende Rechbergstraße angeschlossen. Darüber hinaus existiert an der Nordwestecke eine Anbindemöglichkeit an den von der Straße Am Leisenbühl abgehenden Fußweg.

Der Ortsteil Schrattenbach ist über die Buslinie 61 mit zwei Haltestellen „Am Leisenbühl“ und „Ortsmitte“ an das Netz des ÖPNV angebunden – beide Haltestellen sind in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

3.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die nordwestlich angrenzende Fläche wird voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan kann mittel- bis langfristig aber auch ggf. von einer Verlegung der Sport- und Spielfläche an den nördlichen Ortsrand, im Anschluss an das gegenständliche Plangebiet, ausgegangen werden.

Es wird jedoch 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.

Sollte mittel- bis langfristig die Sport- und Spielfläche an den nördlichen Ortsrand verlegt werden, so ist hier aufzuführen, dass diese Nutzung durch den bestehenden Sport- und Spielplatz bereits im Baugebiet „etabliert“ war. Des Weiteren 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.

Begründung

Auch die von der geplanten neuen Nutzung (Allgemeines Wohnen - voraussichtlich 15 neue Wohngebäude) 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.

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

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

3.9 Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein kommunaler Abwasserkanal von Rechbergstraße bis zur Wendepalte der Mathias-Graf-Straße, der Verlauf ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Lage und Zugänglichkeit des Kanals sind über entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern.

Des Weiteren besteht in diesem Bereich eine eingetragene Abstandsflächenübernahme aus FlNr. 1185/4 in den Geltungsbereich hinein – bei der Planung ist über die Anordnung der Baufenster sicherzustellen, dass es zu keine Überschneidung mit Abstandsflächen aus den neu geplanten Gebäuden kommt.

Eine Überbauung sowohl des Kanals als auch des Bereichs der Abstandsflächenübernahme mit Baulichen Anlagen, welche selbst ohne eigene Abstandsfläche bleiben (z.B. Garagen) ist möglich.

² 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. 15 freistehende Einzelhäuser ausweisen. Im Vorfeld der Planungen wurden für das Plangebiet unterschiedliche Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert:



Abbildung 3: Variante 01a

In der Planvariante 01a wurde die Rechbergstraße und die Straße Am Leisenbühl über einen ringförmigen Anschluss zusammengebunden, die Fußwegeverbindung in Richtung Mathias-Graf-Straße wurde zwischen die Grundstücke verlegt (alternativ wie Bestand). Durch die Anordnung der Gebäude werden alle bestehenden Anschlüsse städtebaulich abgeschlossen, was ein sehr ruhiges und homogenes Gesamtbild ergibt – drei der Grundstücke entlang der Rechbergstraße sind allerdings aufgrund der fehlenden Mittelreihe zweiseitig erschlossen.



Abbildung 4: Variante 01b

Begründung

Auch bei Variante 01b wird zunächst von einer ruhigen Grundausrichtung der Gebäude ausgegangen, allerdings das Erschließungssystem geändert: Die Straße Am Leisenbühl wird über einen Verschwenk nach Osten an die Rechbergstraße und nach Süden durch aufweiten des Fußweges an die Mathias-Graf-Straße angeschlossen. Im Baugebiet erfolgt ein weiterer Stich nach Norden, welcher in einem kleinen Quartiersplatz mit Wendemöglichkeit und zwei angebotenen Fußwegen endet. Bei den Varianten 01a und 01b wären ca. 14 Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von 600 – 750 m² möglich gewesen. Auch bei der Variante 01b sind jedoch min. zwei der Grundstücke beidseitig erschlossen.

Aus diesem Grund wurde in der nachfolgenden städtebaulichen Variante in der nördlichen Hälfte des Plangebiets eine Mittelreihe eingefügt. Die Rechbergstraße wird dabei wie bei Variante 01a als geradlinig ausgebaut und knickt im hinteren Bereich in die ringförmig erweiterte Straße Am Leisenbühl. Wie bei Variante 01b wird auch der Fußweg von Süden kommend soweit ausgebaut, dass hier drei Parzellen angebunden werden können. Durch die Mittelreihe entfallen die Grundstücke mit Anbindung auf zwei gegenüberliegenden Seiten und es wird ein weiterer Bauplatz ermöglicht.

Die Straßen münden in einem zentralen „Quartiersplatz“, welcher die bestehende Aufweitung am Kopfende der Straße Am Leisenbühl aufgreift – 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 wird und z.B. als Spiel- und Aufenthaltsfläche (z.B. Straßenfest) genutzt werden könnte:



Abbildung 5: Variante 02a

Die Variante 02a mit zentralem „Quartiersplatz“ und den Anbindungen in drei Richtungen sowie den ergänzenden Fußweg in der Nordwestecke des Plangebiets wurde favorisiert und im gegenständlichen Entwurf weiter vertieft.

4.2 Städtebauliche Zielsetzung aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrattenbach – Am Sportplatz“ aus dem Jahr 1993. In diesem wurden für den südlichen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz als Festplatz“ so-

Begründung

wie ein Kinderspielplatz (bis 12 Jahre) festgesetzt. Beide Nutzungen wurden bis dato baulich nicht umgesetzt, sodass diese durch den gegenständlichen Bebauungsplan aufgehoben werden können.

Mit Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden somit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schrattenbach – Am Sportplatz“ innerhalb des Geltungsbereiches (Überschneidungsfläche) vollständig außer Kraft gesetzt.



Abbildung 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Schrattenbach – Am Sportplatz“ (1993) mit Überschneidungsbereich

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 „Schrattenbach – Am Sportplatz“ (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 ist zunächst für jedes Gebäude eine, je nach Lage und Anordnung des Baukörpers, auf das bestehende Straßenniveau bezogene Rohfußbodenoberkante wie folgt zu ermitteln:

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

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

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

5.3 Bauweise und Baugrenzen

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

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) 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 Am Leisenbühl von Westen, der Mathias-Graf-Straße von Süden sowie der Rechbergstraße entlang der Ostseite des Baugebiets. Die Straßen werden in einem „Quartiersplatz“ im Zentrum des neuen Baugebiets zusammengeführt. Dieser soll durch Anpflanzungen oder Belagswechsel verkehrsberuhigt ausgebaut werden und z.B. als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die umliegende Bebauung dienen. In abgewandelter Form wird dadurch der Gedanke des „Dorfplatzes“ wieder aufgenommen, allerdings räumlich an die Gegebenheiten eines etwas kleinere Quartiersplatzes angepasst, was aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand auch passender erscheint.

Die bisher am Plangebiet endende Straße Am Leisenbühl mit der bestehenden Aufweitung wird somit durch die Planung weitergeführt; auch der von Süden kommende Weg in Verlängerung der Mathias-Graf-Straße wird aufgeweitet und mündet im neuen Quartiersplatz. Die Rechbergstraße soll nach Westen hin soweit erweitert werden, das die westlich der Straße stehenden Einzelbäume in den Straßenraum integriert werden können.

Auch die Fußwegeverbindung von der abknickenden Straße Am Leisenbühl in der Nordwestecke des Plangebiets wird aufgenommen und weitergeführt, sodass die direkte Anbindung an den bestehenden Forstweg (Weiterführung der Rechbergstraße) erhalten bleiben kann.

5.4 Grünordnung

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

Darüber hinaus 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 genannte Pflanzliste mit einer Mindestgröße (16-18 cm Stammumfang) zu verwenden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Wie oben bereits ausgeführt, werden die westseitig der Rechbergstraße bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bäume in den künftigen Straßenraum einbezogen – sollten diese aufgrund notwendigen Geländemodellierungen und ggf. anderen Grundstücksparzellierungen /- zufahrten gefällt werden müssen, sind hier Ersatzpflanzungen min. II. Ordnung (wie oben beschrieben) vorzunehmen. Zielsetzung ist eine wahrnehmbare Abfolge von Einzelbäumen im Straßenraum – hier sollte darauf geachtet werden, dass möglichst gleichartige Bäume verwendet werden.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Satteldächern mit 20 – 40° Dachneigung. Zielsetzung ist, auch 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 min. 0,5 m bis max. 0,8 m, bei Nebengebäuden mit min. 0,2 m bis max. 0,8m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.

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

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

6.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text

Zur 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. 5,0m 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 Kuba-

Begründung

tur und Höhe zulässig – auch hier ist die Fläche für die Ortsrandeingrünung ausgenommen, diese dient ausschließlich der Anordnung von wirksamen Bepflanzungen gegenüber der offenen Landschaft.

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

7 Bodenordnende Maßnahmen

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

7.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

7.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem. Im Bereich des querenden Kanals von der Rechenbergstraße zur Mathias-Graf-Straße sind auf den Privatgrundstücken entsprechende Dienstbarkeiten vorzusehen.

Anfallendes Regenwasser ist flächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Nur wenn eine flächige örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Abwasserkanal geleitet werden.

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.

Begründung

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- und Minimierungsmaßnahmen
Klima / Luft	Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch Überbauung und Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Privatgartenbereich als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Mensch	Beeinträchtigung von Blickbezügen	Festsetzung einer standortangepassten Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
Boden und Geomorphologie	Veränderung des Bodengefüges durch Abtrag, Überbauung und Versiegelung	Festsetzung der Umsetzung wasserdurchlässiger Beläge (Kieswege, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.) überall wo dies möglich ist sowie Festlegung der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser; Zulassung und Empfehlung von Flachdachbegrünungen
Wasser	Veränderung der Grundwasserqualität und -quantität durch Versiegelung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
Tiere & Pflanzen	Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsflächen) sowie durch Festsetzung der Neupflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der Grünordnungsplanung
Landschaftsbild	Beeinträchtigung von Blickbezügen und veränderte Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Festsetzung entsprechender grünordnerischer und baugestalterischer Maßnahmen (Eingrünung, Pflanzempfehlungen für die privaten Grundstücke, Beschränkung der Bauhöhen, etc.)
Kultur- und Sachgüter	Überbauung und evtl. Zerstörung von Bodendenkmälern durch unsachgemäßen Umgang; Beeinträchtigung von Blickbeziehungen, v.a. bei Baudenkmälern	Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern; Beschränkung der Bauhöhen zur Vermeidung von negativen Sichtbezügen von und zu den Baudenkmälern

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 „Schrattenbach – Am Sportplatz III“ 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 des gegenständlichen Bebauungsplans, welche aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Dies betrifft sowohl die privaten Baugrundstücke als auch die Erschließungsstraßen und -wege.

Begründung

Bei dem vorgenommenen Eingriff in eine intensiv landwirtschaftlich und für Freizeitaktivitäten genutzte Fläche (hier Intensivgrünland und Sportplatz) 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 und Sportplatz sowie der daraus resultierende recht hohe Nutzungsdruck lässt eine Festlegung von 0,4 als geeigneten Ausgleichsfaktor realistisch erscheinen.

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 9.212 m² und neu zu errichtenden Erschließungsflächen von rund 1.745 m² ergibt sich eine Gesamt-Eingriffsfläche von ca. 10.957 m².

Bei einem festgesetzten Ausgleichsfaktor von 0,4 müssen für das gegenständliche Vorhaben also Ausgleichsflächen im Umfang von etwa **4.383 m²** gesichert und aufgewertet werden.

8.2.3 Ausgleichsfläche- und Maßnahmen

Zur Kompensation der prognostizierten Eingriffsfolgen in einem Umfang von etwa 4.383 m² ist die ökologische Aufwertung einer entsprechend großen Teilfläche im Bereich der Flurnummer 97 Gemarkung Lauben angedacht. Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von rund 7,5 ha und liegt am östlichen Ufer der Iller, zwischen Krugzell und Lauben. Das gesamte Areal wird derzeit relativ intensiv als Viehweide genutzt und ist im Westen von der Iller und ihren Ufergehölzen begrenzt. Im Norden besteht ein recht dichter Gehölzbewuchs, während der übrige Teil der Fläche direkt an die Kreisstraße OA 24 grenzt.

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

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

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

Begründung

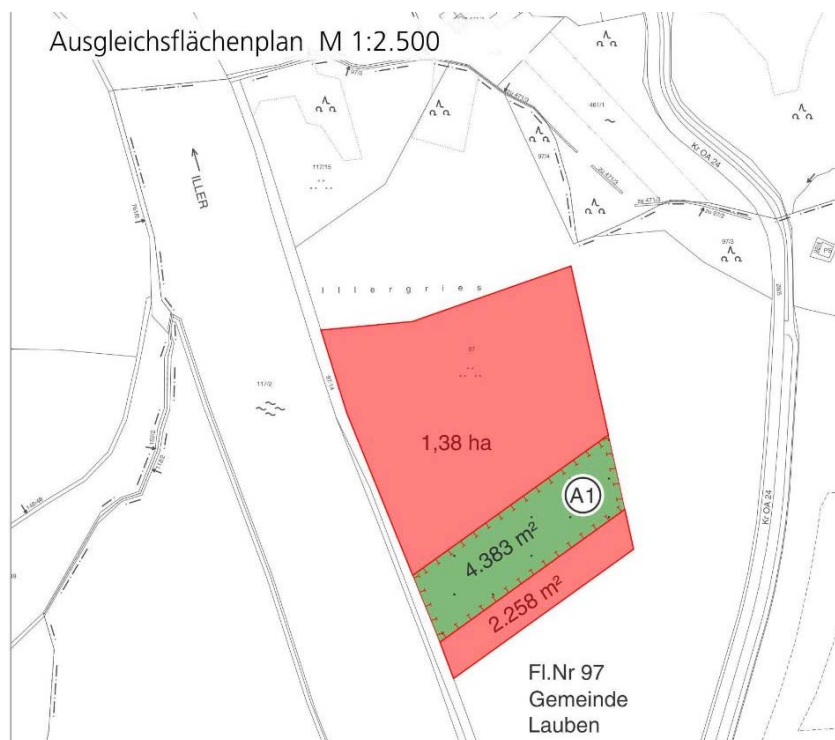


Abbildung 7: Übersichtsplan - Lage der Ausgleichsfläche

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

Sämtliche Arbeiten zur Herstellung der Ausgleichsfläche sind aufgrund der Gewässernähe mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Bei der Auwald-Etablierung ist auf die Bepflanzungen gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 2.1.5 des Bebauungsplans „Am Sportplatz III“ zurückzugreifen.

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

In enger Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu ist die Kompensation der Eingriffsfolgen des Bebauungsplans Schrattenbach „Am Sportplatz III“ - bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen - möglich.

9 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
----------------	------------------------------------	------------------------

Begründung

Öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	2.531	21,6
- <i>davon neue Erschließungsflächen</i>	1.745	
- <i>davon Bestand</i>	786	
Baugrundstücke	9.212	78,4
- <i>davon Ortsrandeingrünung</i>	308	
Gesamtfläche Geltungsbereich	11.743	100,0