

Markt Dietmannsried

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Dietmannsried – Am Seebach -

Fassung vom 12.03.2015

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner
Stuibengeweg 6 87435 Kempten
Tel. 0831-16268 Fax 0831-21439
E-mail mueller.la@t-online.de

Unterlagen zum Bebauungsplan

Planzeichnung

M 1: 500

Satzung

Begründung

Umweltbericht

Anlagen

- 1) Hochwasserschutzkonzept Seebach zwischen Heisinger Straße und Gfällmühle (IB Jellen 2014)
- 2) Schalltechnische Untersuchung (Tecum 2014)
- 3) Baugrundgutachten (ICP 2014)

Markt Dietmannsried

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Dietmannsried – Am Seebach -

Satzung

Fassung vom 12.03.2015

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 ff)
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung 17.11.2014, S. 478
Gemeindeordnung für den Freistaat (GO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: § 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 12.03.2015
- Textteil i. d. Fassung vom 12.03.2015
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1 Arten der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50% überschritten werden.

2.3 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Errichtung der Hauptgebäude darf eine Grundfläche von 70 m² bei Einzelhäusern (Typ 1), bei Doppelhäusern (Typ 2) eine Grundfläche von 60 m² je Haushälfte nicht unterschritten werden.

2.4 Höhen der baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) über NN als Höchstwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens in der Planzeichnung festgesetzt.

Der festgesetzte Wert darf bei entsprechender Reduzierung der maximalen Firsthöhe um maximal 0,15 m überschritten werden.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Garagen darf die tatsächliche Rohfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes um maximal 0,15 m überschreiten.

Oberer Bezugspunkt

Als oberer Bezugspunkt beim Hauptgebäude wird die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Oberkante Firstpfette wie folgt festgelegt:

Bei Typ 1 und 2 (s. Typenschablone auf der Planzeichnung) wird der obere Bezugspunkt auf max. 7,50 m festgelegt. Bei Grundstück Nr. 8 wird der obere Bezugspunkt mit max. 8,50 m festgelegt. Bei Typ 3 wird der obere Bezugspunkt auf max. 11,5 m festgelegt.

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

Für angebaute Gebäudeteile, die nicht unter einem Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sowie freistehende Garagen und Carports wird die Wandhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Oberkante Fußpfette auf max. 2,75 m festgelegt, die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Oberkante Firstpfette auf max. 5,50 m.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

3.1 Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich gilt auf den überbaubaren Grundstücksflächen die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser (Typ 1), Einzel- und/ oder Doppelhäuser (Typ 2), Einzelhäuser und/ oder Hausgruppen (Reihenhäuser)(Typ 3) entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Geräte- bzw. Gewächshäuser sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Wandhöhe von bis zu 2,20 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, wobei ein Bauvolumen von insgesamt 25 m³ pro Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

4.2 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports (§12 BauNVO)

Stellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Tiefgaragenzu-

fahrten und Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports mindestens 2,00 m einzuhalten. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Zufahrtslängen über 7,00 m ist für die darüber hinausgehende Länge eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig. Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberfläche als vollständig überdeckte Anlagen zu erstellen.

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen sind pro Einzelhaus (Typ 1 und Typ 2) max. zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte (Typ 2) und pro Teil (Reihenhaus) einer Hausgruppe (Typ 3) max. eine Wohneinheit zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

7 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

8 Grünordnung

8.1 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

Für die Festsetzungen der Baumpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden (s. Artenliste 1). Die Lage ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Standorte sind veränderbar.

Entlang des Seebaches und im Bereich der Ausgleichsflächen sind ausschließlich Gehölze feuchter bis nasser Standorte zu verwenden (Artenliste 2).

Artenliste 1

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18

Obsthochstämme: z. B. Retina, Rewena, Maunzenapfel, Borowinka, Rheinische Bohnapfel, Bayerische Weinbirne, entsprechend der Empfehlungsliste der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau.

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Artenliste 2

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

Fraxinus excelsior	Esche
Salix spec.	Weide

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18

Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

8.2 Pflanzungen auf den Grundstücken

Für Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den oben genannten Artenlisten zu verwenden.

Je Baugrundstück ist pro angefangener 400 m² ein Laubbaum gemäß den Artenlisten zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dafür auf den einzelnen Baugrundstücken anzurechnen. Für Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken gelten die Artenlisten 1 und 2.

Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig.

8.3 Heckenpflanzungen

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zu nicht bebauten Flächen sowie zu öffentlichen Straßen und Wegen nicht zulässig.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im inneren Siedlungsgebiet sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Liguster

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

8.4 Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

8.5 Öffentliche Grünflächen

Das Straßenbegleitgrün entlang der Fuß- und Pflegewege wird als befahrbare Grünfläche (Schotterrasen) angelegt.

Die Wiesenflächen entlang des Seebaches und die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Baugebietes an der Heisinger Straße werden als extensive Wiese ausgebildet, s. 9.

9 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Baugebiet sind gemäß § 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 6.765 m² erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches umfasst eine Teilfläche des Seebaches sowie dessen Bachau auf den Flurnummern 269/4 TF, 272/5 TF, 280/2 TF:

Bestand: Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, der Seebach ist begradigt.

Planung: Renaturierung des Baches und der Bachau

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Renaturierung des Seebaches mit mäandrierendem Bachbett und wechselnden Uferabflachungen
- Geländeabtrag
- Pflanzung von Gehölzgruppen entlang des Bachlaufes
- Extensive artenreiche Wiesenflächen

10 Flächen für die Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)

Der Bereich zwischen Seebach (Bestand) und dem geplanten Baugebiet wird als Retentionsraum festgesetzt und ist von Bebauung freizuhalten.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen der Geländeoberkanten (Hochwasserschutz) gelten als Mindesthöhen. Die Geländeoberkante

Hochwasserschutz ist linear über die gesamten festgesetzten Geländekoten (Mindesthöhe) zu erhalten und dauerhaft zu sichern

11 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

11.1 Lärmschutzwand

Zur Minimierung der Geräusche des Freibades sowie des Fußball-Trainingsspielfeldes westlich des Stampfweges ist ein Schallschirm entsprechend dem Planzeichen der Planzeichnung zu errichten. Das Planzeichen gibt den örtlichen Verlauf der Beugungskante (Oberkante der Wand bzw. des Walles mit aufgesetzter Wand) wieder. Die Schirmhöhe (Mindesthöhe) muss mind. 3 m über der jeweils neuen Geländehöhe der östlich angrenzenden Grundstücke betragen. Der Schallschirm ist in seinem südlichen Bereich mit der angegebenen Höhe nach Süden weiterzuführen. Die Gesamtlänge des Schallschirmes soll mindestens 90 m betragen.

Das Schalldämm-Maß des Schallschirmes muss mindestens 20 dB betragen. Bei der Errichtung einer Schallschutzwand muss diese fugendicht ausgeführt werden. Sie darf im unteren Bereich keine Öffnungen aufweisen (z.B. zur Ableitung von Oberflächenwasser).

Im 1. Ober- bzw. Dachgeschoss der beiden westlichsten Wohnhäuser (Wohnhäuser unmittelbar östlich des Stampfweges Fl.Nr. 267/3) müssen zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume (Ziffer 1.2 des Anhangs der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.07.1991) über zum Lüften geeignete Fenster an den Nord- und Ostseiten bzw. östlichen Dachflächen verfügen. Aufenthaltsraumfenster an den Süd- und Westseiten bzw. westlichen Dachflächen sind dann keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Alternativ hierzu können die vorgenannten Häuser mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, so dass eine Lüftung der Räume im 1. Ober- bzw. Dachgeschoss auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Aufenthaltsraumfenster sind dann keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

11.2 Wohngebäude an der Heisinger Straße

Bei zulässigen Baugrenzen im Nordosten des Bebauungsplangebietes, wo die Orientierungswerte durch den Gewerbelärm oder den Verkehrslärm überschritten werden, dürfen im Bereich der Orientierungswertüberschreitungen Aufenthaltsräume keine notwendigen Lüftungsöffnungen besitzen.

12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

1 Abstandsflächen, Abstände

(Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3, 2. Halbsatz BayBO).

Die Abstandsflächen berechnen sich nach den festgesetzten bzw. den tatsächlich hergestellten Geländehöhen.

2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

2.1 Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur annähernd gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° mit naturroter, rotbrauner oder anthraziter Ziegel- oder Pfanneneindeckung zulässig. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung haben.

Von der Festsetzung der Dacheindeckung sind ausgenommen: Wintergärten, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden an der Traufe und am First müssen mindestens 0,50 m betragen. Die Maße gelten einschließlich für Dachrinne und Windbrett.

Bei Einzelhäusern ist bis zur Hälfte der Dachlänge, bei Doppelhäusern bis zur Hälfte der jeweiligen Dachlänge ein Quergiebel zulässig, wobei ein seitlicher Abstand von minimal 3,0 m zum Ortgang sowie zwischen zwei Quergiebeln einzuhalten ist. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Für angebaute Gebäudeteile, die nicht unter einem Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sowie freistehende Garagen, Tiefgaragenzufahrten, Carports und Nebenanlagen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung bis zu 40° mit metallenen, bituminösen und mineralischen Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachüberstände müssen allseitig mindestens 0,20 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Attikaverblendung anzubringen.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben bei einer Dachneigung über 26° zulässig. Diese haben nachfolgende Kriterien:

- Die Einzelbreite darf ein max. Maß von 2,20 m nicht überschreiten, wobei die Gesamtbreite aller Dachgauben pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (einschließlich Vordach) betragen darf.
- Als Abstand zum Ortgang wird ein minimaler Abstand von 2,00 m festgelegt. Der Abstand zwischen den Gauben darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Die senkrechte Höhe, gemessen von Dachaustritt bis zur Traufe (Schnittpunkt Wand/ Dachhaut) wird auf max. 1,50 m festgesetzt.
- Der First bzw. Dacheintritt der Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Für die Dacheindeckung ist das Material des Hauptdaches zu verwenden.
- Gauben sind nur auf Dachseiten zulässig, auf denen sich kein Quergiebel befindet. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie in die Dachflächen integriert werden bzw. direkt aufliegend angebracht sind.

Fotovoltaik- und Sonnenkollektoren sind auch als Fassadenanlagen zulässig.

3 Stellplätze

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

3.1 Stellplatznachweis

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl von Stellplätzen, im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1 BayBO, nach § 20 GaStellV i. V. m. der Anlage zur GaStellV. Unabhängig davon sind für jede Wohneinheit mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

Bei Einzelhäuser Typ 3 (lt. Nutzungsschablone) ab 6 Wohneinheiten ist mind. ein Stellplatz davon in einer Tiefgarage nachzuweisen. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

3.2 Materialbeschaffenheit

Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur aus sickerfähigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengitterseine, Schotterrasen o.ä. herzustellen.

4 Einfriedungen und Flächengestaltungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,90 m über Gelände zulässig.

Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.2 Mauern

Sichtschutzmauern, Stützmauern und Fußmauern auf den Grundstücksflächen, Mauersockel entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

4.3 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen sind innerhalb der Baugrundstücke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Schotter-Rasen, Pflaster, Rasen-Pflaster)

4.4 Flächengestaltung

Die Höhe der Geländeoberkante (GOK) auf den einzelnen Grundstücken wird in m über NN als Höchstmaß festgelegt. Die Geländeangleichungen erfolgen zu den festgelegten Höhen des Hochwasserschutzes, zu den öffentlichen Straßen sowie entlang der Grundstücksgrenzen entsprechend dem Geländeverlauf auf den einzelnen Grundstücken. Bei Geländeangleichungen entlang von Grundstücksgrenzen hat sich das tieferliegende Grundstück immer an das jeweils höher liegende Grundstück anzugleichen.

5 Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,-- €-fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen

örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Dietmannsried – Am Seebach“ zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

III Inkrafttreten

Diese Satzung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Planzeichnung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Grundwasserdichte Untergeschosse

Hinsichtlich des Wassereinflusses auf die Kellergeschosse und erdberührte Bauteile ist bei Vorkommen von bindigen Beckenablagerungen am Gebäude vom Lastfall „Sickerwasser in gering durchlässigen Böden“ auszugehen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden. Dabei ist insbesondere auf die Errichtung des Kellers mit weißer Wanne sowie eine geeignete Einrichtung von Kellerabgängen zu achten.

2. Kellerentwässerung

Eine Kellerentwässerung ist im gesamten Baugebiet mittels Freispiegelleitung nicht möglich.

3. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser (z. B. von Straßen) wird teilweise in einen getrennten Kanal geleitet. Es erfolgt eine Regenrückhaltung in zwei Rückstaukanälen im Süden des Baugebietes. Als Vorfluter dient der Seebach.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist auf den Baugrundstücken teilweise eine Versickerung über Sickeranlagen auf den Baugrundstücken möglich. Diese müssen an den durchlässigen Untergrund angebunden werden. Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend hoch. Wegen der geringen Tiefenlage des sickerfähigen Untergrundes können Sickeranlagen in der Nähe von Gebäuden diese beeinflussen, so dass Keller in WU-Bauweise (weiße Wanne) empfohlen werden.

4. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (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 Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Dietmannsried, den

MARKT DIETMANNSRIED

Werner Endres

1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Dietmannsried, den

MARKT DIETMANNSRIED

Werner Endres

1. Bürgermeister

Markt Dietmannsried

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Dietmannsried – Am Seebach -

Begründung

Fassung vom 12.03.2015

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Lage im Raum	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP).....	4
3.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)	5
3.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
4	Städtebaulicher Entwurf	6
5	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Bauweise	7
5.4	Abstandsflächen	8
5.5	Dachform und Dachneigung	8
5.6	Solaranlagen.....	8
5.7	Stellplätze	8
6	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung.....	9
6.2	Versorgung und Entsorgung	9
7	Immissionsschutz	10
7.1	Lärmimmissionen.....	10
7.2	Landwirtschaftliche Immissionen	11
8	Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)	11
8.1	Lage im Überschwemmungsgebiet.....	11
9	Grünordnung	13
9.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	13
9.2	Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung	13
9.3	Eingriffsregelung	14
10	Flächeninanspruchnahme/ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
11	Erschließungskosten	15

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs im Hauptort des Marktes Dietmannsried. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken kann durch Baulücken, Brachflächen oder vorhandene freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht gedeckt werden.

Durch die Änderung des bisherigen Mischgebietes im östlichen Teil in ein allgemeines Wohngebiet schafft die Gemeinde auch die Möglichkeit, Flächen für den Geschosswohnungsbau anzubieten. Dazu sind im Hauptort bisher keine Flächen vorgesehen.

Der Markt Dietmannsried möchte die Wohnbauflächen vorrangig für Wohnnutzung entwickeln, da sie direkt an die bestehende Siedlungsfläche anschließen sowie in unmittelbarer Nähe zu Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten östlich der Heisinger Straße liegen. Auch die Einrichtungen der Schule, Kindergarten und Kindertagesstätte liegen in der Nähe. Die Freizeiteinrichtungen mit Sportanlage und Freibad befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Die direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch eine öffentliche Buslinie in der Heisinger Straße.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücke
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum, insbesondere mit dem Schutzgut Wasser
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Dietmannsried stellt für das Planungsgebiet derzeit bereits Bauflächen in Form von Wohnbauflächen bzw. Mischgebietsflächen dar. Er wird im Parallelverfahren geändert, um die bisherigen Mischgebietsflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen darzustellen.

2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Dietmannsried und wird im Osten von der Heisinger Straße und einer Gemeindeverbindungsstraße, im Süden vom Seebach, im Westen von einem Anwesen bzw. von Ortsstraße (Stampfweg) und im Norden von der vorhandenen Wohnbebauung am Ulrichs-, Florians- und Blasiusweges begrenzt.

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt etwa 3 ha und umfasst folgende Flurnummern 281, 281/8, 269/54 TF (Teilfläche), 269/49 TF, 269/4, 267/3 TF, 280/2 TF, 272/5 TF und 272/6 TF, Gemarkung Dietmannsried.

Das Planungsgebiet selbst ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie ist relativ eben, fällt jedoch leicht von Osten (ca. 683,5 m üNN) in Richtung Nordwesten auf ca. 681,5 m üNN bzw. Westen auf ca. 680 m üNN ab.

Im Süden befindet sich der begradigte Seebach, ein Gewässer 3. Ordnung, der zusammen mit einem Gehölzsaum (Lage außerhalb des Geltungsbereiches) den Übergang zu offenen Grünlandflächen bildet.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind relevant:

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Laut Landesentwicklungsprogramm 2013 liegt die Marktgemeinde Dietmannsried landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Memmingen und Kempten. Für diese Räume werden folgende Grundsätze formuliert:

- 2.2.5 (G) 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 wird,
 - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Derzeit besteht im Markt Dietmannsried ein hoher Bedarf an Bauflächen sowohl für Einfamilien-/ Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau, der derzeit nicht

gedeckt werden kann. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Hauptort Dietmannsried mit den Bauflächen Süd-West und dem verfahrensgegenständlichen Plangebiet bereits Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen dargestellt. Im Bereich Süd-West sind die vorhandenen Bauplätze bereits vergeben, weitere Baugebiete können aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht ausgewiesen werden.

Beim Plangebiet „Am Seebach“ handelt es sich um eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche (s. 3.3). Die derzeitige Mischgebietsfläche wird im Parallelverfahren zu Wohnbauflächen umgewidmet. Das geplante Baugebiet grenzt an bestehende Siedlungseinheiten an. Durch den Seebach mit seiner Bachaue ist eine weitere Wohnbauentwicklung in Richtung Süden nicht vorgesehen, so dass die Planung eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes darstellt.

Die geplante Bebauung „Dietmannsried-Am Seebach“ steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms somit nicht entgegen. Mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietmannsried – am Seebach“ ist kurzfristig die Umsetzung eines Baugebietes möglich, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen teilweise gedeckt werden kann.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)

Im Regionalplan Allgäu befindet sich der Markt 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.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- B V 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Abs. 2 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte und Ziele und Grundsätze entsprechen denen des Landesentwicklungsprogrammes. Die Begründung und Würdigung entspricht denen zum LEP Bayern 2013 (s. 3.1).

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Dietmannsried stellt im Planungsbereich im mittleren und westlichen Bereich Wohnbauflächen und im östlichen Bereich entlang der Heisinger Straße Mischgebietsflächen dar. Entlang des Seebachs im Süden sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Verbesserung der ökologischen Funktion der Bachläufe dargestellt.

Die bisherige Mischgebietsfläche entlang der Heisinger Straße soll in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) als Wohnbaufläche dargestellt werden.

4 Städtebaulicher Entwurf

Die Planungsfläche gliedert sich in den ca. 1,7 ha großen mittleren und westlichen Bereich mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einem ca. 0,6 ha großen Bereich für Mehrfamilienhäuser im Osten und Nordosten. Nach Süden schließt eine öffentliche Grünfläche an mit ca. 0,6 ha an.

Im westlichen Teil sind in Anlehnung an die Bestandsbebauung am Ulrichsweg nur Einzelhäuser vorgesehen. Im Anschluss an die dichtere Bebauung entlang Florians- und Blasiusweges sind Einzel- und Doppelhäuser möglich. An der Heisinger Straße und damit im Übergang zu den Gewerbegebietsflächen im Osten und Norden sollen Mehrfamilienhäuser bzw. Hausgruppen entstehen. Die Erschließung erfolgt mit einer Stich- bzw. Ringstraße mit Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen. Ein Durchgangsverkehr von der Heisinger Straße durch das gesamte Baugebiet wird somit nicht ermöglicht (s. Punkt 5). Dies ist nur für fußläufige Verbindungen möglich.

Der etwa 20 m breite Streifen nördlich des Seebachs wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) festgesetzt. Diese Fläche dient teilweise auch als Retentionsraum für die Bebauung. Um die Pflege des Streifens zu ermöglichen, werden ausgehend von der geplanten Erschließung Pflegewege zur Ausgleichsfläche hin vorgesehen.

5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung der Gebäude sowie zur Grünordnung wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung und den Standort einfügt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Gebietscharakter der benachbarten Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO).

Die Regelungen sollen dazu beitragen, den vorhandenen Gesamtcharakter der angrenzenden Wohnbebauung fortzuführen und keinen zusätzlichen Verkehr durch derartige Nutzungen sowohl im bestehenden Wohngebiet als auch im geplanten Wohngebiet hineinzuziehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 und einer Mindestgrundfläche von 70 m² bei Einzelhäusern und von 60 m² bei Doppelhäusern orientiert sich an der benachbarten Wohnbebauung. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten zu überschreiten, wird eine Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten

Die Höhenentwicklung der Gebäude werden über die maximal festgesetzten Höhen des Erdgeschoß-Rohfußbodens, die sich an den Erschließungsstraßen und der geplanten Geländeoberkante orientieren, sowie die maximalen Firsthöhen (Oberkante Firstpfette) mit Höhenangaben über NN festgesetzt. Die Firsthöhen der Einzel- und Doppelhäuser orientieren sich an der benachbarten Wohnbebauung. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung stellt keinen städtebaulichen Abschluss zur Heisinger Straße hin dar und berücksichtigt die Höhenentwicklung des angrenzenden Gewerbegebietes.

Der erforderliche Hochwasserschutz gibt die Geländeoberkante entlang des Seebaches an der südlichen Grenze der geplanten Wohnbauflächen vor. Die Höhen errechnen sich aus den Werten des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) sowie einem Sicherheitsabstand (Freibord) von 0,50 m. Dementsprechend werden auch die weiteren Bauflächen angehoben und durch die Oberkante des Geländes festgesetzt. Sowohl durch die höherliegende angrenzende Bebauung als auch den erhöhten Verlauf der Heisinger Straße fügen sich die Geländeauffüllungen in die Umgebung ein.

5.3 Bauweise

Die Bauweise der Grundstücke für Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser richtet sich nach der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung am Ulrichsweg

bzw. Florian- und Blasiusweg. Die durchgehenden Baugrenzen schaffen dafür den städtebaulichen Rahmen, die zulässigen Hausformen entsprechend auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Bauweise der Grundstücke für Einzelhäuser und Hausgruppen richtet sich nach der Anbindung zur Heisinger Straße hin aus. Die Baugrenzen ermöglichen eine Orientierung und der Berücksichtigung der schalltechnischen Vorgaben und Lage der zu schützenden Wohnbereiche nach Südwesten.

Für Garagen und Nebenanlagen gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Einbindung innerhalb der einzelnen Grundstücke und des gesamten Wohngebietes.

5.4 Abstandsflächen

Im Bebauungsplan sind Geländeoberkanten zum Hochwasserschutz, zur Geländegestaltung und für die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Daraus ergibt sich die Festsetzung, dass sich die Abstandsflächen nach den festgesetzten bzw. tatsächlich hergestellten Geländehöhen berechnen.

5.5 Dachform und Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind an die anschließende Wohnbebauung angepasst. Dies gilt sowohl für die Einzel- und Doppelhäuser als auch für die Wohnbebauung entlang der Heisinger Straße. Dadurch wird ein einheitlicher Charakter innerhalb des Wohngebietes gewahrt.

5.6 Solaranlagen

Solaranlagen sind möglich, um verstärkt Sonne als erneuerbare Energiequelle zu nutzen. Sie sind zur Schaffung ruhiger Dachlandschaften nur möglich auf Dachflächen integriert bzw. direkt aufliegend. Fassadenanlagen sind zulässig.

5.7 Stellplätze

Durch die Festsetzung von Tiefgaragenstellplätzen für die Einzelhäuser ab 6 Wohneinheiten wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stellplätze sichergestellt. Dadurch wird vermieden, dass zu viele oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken und entlang den Erschließungsstraßen angelegt werden. Es erfolgt auch keine weitere Versiegelung der Oberflächen durch Verkehrsflächen. Im Verhältnis zu den verdichteten Bauformen mit mehreren Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau stellt der Bau einer Tiefgarage eine wirtschaftlich zumutbare Lösung für die Regelung der Stellplätze dar.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen von der Heisinger Straße aus und führt mit einer Ringerschließung durch den mittleren und östlichen Teil des Baugebietes. Eine Fahrverbindung zum Blasiusweg nach Norden ist nicht möglich.

Der westliche Teil zum anderen wird erschlossen über den Florians- und Ulrichsweg und endet in einer Wendefläche. Der östliche und westliche Teil des Baugebiets werden nur durch einen Weg miteinander verbunden, der nur teilweise zur Grundstückerschließung befahrbar ist, so dass kein Durchgangsverkehr durch das gesamte Baugebiet möglich ist. Werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten im Bereich der Heisinger Straße ggf. kontaminierte Bereiche festgestellt, werden diese ordnungsgemäß saniert bzw. mit den Fachbehörden die weitere Vorgehensweise abgestimmt.

Durch den Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird die zusätzliche Verkehrsbelastung innerhalb des Wohngebietes minimiert.

Entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Baugebiets erfolgt kein Ausbau von Gehwegen. Durch den Ausschluss von Durchgangsverkehr und die ausschließliche Nutzung der Straßen als Wohnstraßen besteht auch eine ausreichende Sicherheit für Fußgänger auf den Mischverkehrsflächen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Heisinger Straße wird die bisher beengte Bushaltestelle an der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches etwas Richtung Südosten verlegt und ein Fuß- und Radweg errichtet.

6.2 Versorgung und Entsorgung

Stromversorgung

Es erfolgt der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz. Die Stromversorgung ist über eine benachbarte Trafostation möglich.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Wohngebiet wird, wie bereits die bestehende Bebauung, an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.

Gasversorgung

Bei entsprechendem Interesse ist eine Versorgung mit Erdgas möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden, gemeindlichen Schmutzwasserkanal geleitet. Dieser wird im Bereich der Grundstücke in die geplante Erschließungsstraße verlegt. Im Bereich zweier Grundstücke sind zur Sicherung der Leitungsführungen Leitungsrechte zu Gunsten des Marktes Dietmannsried festgesetzt.

Das Schutzwasser wird in die Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten geleitet und dort nach dem Stand der Technik gereinigt.

Niederschlagswasserentsorgung

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist auf den Baugrundstücken eine Versickerung beispielsweise von Dachwasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder Sickeranlagen möglich. Die Sickeranlagen müssen an den durchlässigen Untergrund (Schmelzwasserkies) angebunden werden. Wegen der geringen Tiefenlage des sickerfähigen Untergrundes können Sickeranlagen, die zu nah an Gebäuden erstellt werden, diese negativ beeinflussen, so dass eine wasserdichte Ausgestaltung der Keller (WU-Bauweise) sinnvoll ist. Bei der Versickerung sind abhängig von der zu entwässernden Fläche, die technischen Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m² erlaubnisfrei gem. NWFreiV i. V. m. TRENGW, größer 1.000 m² entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren).

Das Niederschlagswasser von Straßen wird in einem vom Abwasser getrennten Kanal geleitet und über Stauraumkanäle im Süden des Baugebietes zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter Seebach geleitet. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über einen Regenwasserkanal ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und 117 nachzuweisen.

7 Immissionsschutz

7.1 Lärmimmissionen

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Wohnbaufläche mit den geräuschrelevanten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes wurde im Auftrag der Gemeinde Dietmannsried durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 14.029.1/F vom 29.09.2014 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.

Im Nordosten des Bebauungsplangebiets sind entlang der Heisinger Straße innerhalb der Baugrenzen Orientierungswertüberschreitungen möglich. Hier besteht die Möglichkeit, mit den Gebäuden entsprechend von der Straße abzurücken oder jedoch die Grundrissgestaltung entsprechend anzupassen (z. B. Laubengänge in diesem Bereich). Dort, wo die Orientierungswerte durch den Gewerbelärm oder den Verkehrslärm überschritten werden, dürfen Aufenthaltsräume außerdem keine notwendigen Lüftungsöffnungen besitzen.

Die Geräusche des Freibades der Gemeinde Dietmannsried führen in Summe mit den Geräuschen des Fußballtrainingsplatzes im westlichen Bereich des Plangebietes und im sonn- und feiertäglichen Ruhezeitraum von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu erheblichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Durch Errichtung eines Schallschirms auf dem Areal der beiden Sportanlagen und durch Abrücken der Baugrenzen im Westen können die Richtwertüberschreitungen im EG- und Freibereich des Plangebietes auf ein zumutbares Maß zurückgeführt werden. Im Bereich der oberen Wohnebenen der beiden westlichsten Wohnhäuser sind ergänzend hierzu bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen (Orientierung von zum Lüften erforderlichen Aufenthaltsraumfenstern, mechanische Lüftungseinrichtungen, so dass die Fenster geschlossen bleiben können). Durch die Summe der Schallschutzmaßnahmen kann die Konfliktsituation bewältigt werden.

Die Errichtung des Schallschirmes (Lärmschutzwand) erfolgt durch den Markt Dietmannsried.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken. Die Duldung dieser landwirtschaftlichen Immissionen wird mit einer Duldungsverpflichtung gesichert.

8 Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)

8.1 Lage im Überschwemmungsgebiet

Gemäß aktuellen Karten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz für Hochwassergefahren- und –risiko befindet sich das geplante Baugebiet mit dem westlichen Teil ursprünglich im Überschwemmungsgebiet des Seebaches. Durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen (s. Anlage 1 – Hochwasserschutzkonzept) ist jedoch sichergestellt, dass zukünftig kein Hochwasser in die Flächen des geplanten Wohnbaugebietes fließt. Im Bereich der Grundstücke Nr. 9, 10, 11, 12, 23 und 24 wird an der Grenze zum Retentionsraum ein Wall für den Hochwasserschutz hergestellt. Im weiteren Verlauf der Grundstücke Nr. 13 und 14 ist bereits durch das vorhandene Gelände der Hochwasserschutz gegeben. Die Maßnahmen des Hochwasserschutzes werden vom Markt Dietmannsried durchgeführt. Die Ausführung erfolgt vor Baubeginn der ersten Wohngebäude auf den Baugrundstücken. Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist von den einzelnen Grundstückseigentümern die Geländeoberkante Hochwasserschutz über die genannten festgesetzten Geländekoten (Mindesthöhen) zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Der Genehmigungsbescheid zum Wasserrechtverfahren liegt dem Markt Dietmannsried zum Satzungsbeschluss vor.

Die nach Wasserhaushaltsgesetz § 78 Abs. 2 ausnahmsweise Zulassung von Baugebieten ist wie folgt begründet:

Zu 1.) Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder können geschaffen werden.

Bei der Ausweisung des Baugebietes handelt es sich um einen sinnvollen Lückenschluss und eine angemessene Entwicklung am bestehenden Ortsrand bis zur naturräumlichen Grenze des Seebachs.

Zu 2.) Neu auszuweisendes Baugebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an.

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an.

Zu 3.) Keine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden.

Der Geltungsbereich würde ohne die Baumaßnahme bei einem HQ 100 oder einem HQ selten nur geringfügig überflutet werden. Durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen (s. Anlage 1 Hochwasserschutzkonzept) und die teilweise Höherlegung des Baugebietes ist eine Überflutung ausgeschlossen und sind somit Gesundheit, Leben oder Dinge nicht gefährdet.

Zu 4.) Keine negative Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes

Der Hochwasserabfluss wird durch die Renaturierung des Bachbettes dahingehend positiv gesteuert, dass das Wasser durch die Verbreiterung des Bachbettes länger im Bachbett verbleibt und später in den geschaffenen Retentionsraum ausufert. Die weiteren geplanten Maßnahmen verbessern ebenfalls den Hochwasserabfluss. Der Hochwasserabfluss wird nicht gestört oder die Höhe des Wasserstandes verändert.

Zu 5.) Keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraumes umfang-, funktions- und zeitgleich:

Das IB Jellen hat eine 2-D-Berechnung für den Seebach im Bereich von der Heisinger Straße bis zur Mündung in die Iller durchgeführt, um ein Gesamtkonzept für die Hochwasserfreilegung in Dietmannsried zu erhalten (s. Anlage 1 Hochwasserschutzkonzept). Zu diesem Gesamtkonzept gehört neben der Ertüchtigung mehrerer Durchlässe, Geländeangleichungen und Maßnahmen des Objektschutzes vor allem die Neuschaffung von Retentionsraum, um den Retentionsraumverlust auszugleichen. Der Bachraum zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Seebach (Bestand) wird so umgestaltet, dass dieser Bereich als umfang-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich angesetzt und nachgewiesen werden kann.

Zu 6.) Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Im Plangebiet bestehen derzeit keine Hochwasserschutzmaßnahmen, da eine Überflutung äußerst selten ist bzw. bisher nicht vorgekommen ist.

Zu 7.) Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger.

Durch die detaillierte 2-D-Berechnung und Untersuchung des Seebachs im Bereich Dietmannsried wurde ein Gesamtkonzept wasserwirtschaftlicher Maßnahmen entworfen, in dem auch der Schutz von Ober- und Unterlieger gewährleistet ist, z. B. durch Objektschutzmaßnahmen im Bereich Heisinger Straße, Stampfmühle und Gefällmühle (s. Anlage 1 Hochwasserschutzkonzept).

Zu 8.) Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge

Durch das Gesamtkonzept Hochwasserschutzkonzept Seebach (s. Anlage 1) wird den Belangen der Hochwasservorsorge ausreichend Rechnung getragen.

Zu 9.) Errichtung der Bauvorhaben, dass beim Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind:

s. hierzu Punkt 3

9 Grünordnung

9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der im Süden angrenzende Seebach ist begradigt und teilweise mit Sohlschwellen ausgebaut.

Der überplante Bereich hat für Naturhaushalt und Landschaft eine geringe Bedeutung, da im Plangebiet keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen vorliegen. Die Durchführung der Planung wirkt sich durch die Bebauung insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Arten und Lebensräume und auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Weitere Einzelheiten zum vorhandenen Zustand und Bestand sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht stellt zudem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und Landschaftsbild dar.

9.2 Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes werden entlang der Heisinger Straße Bäume 1. Ordnung festgesetzt. Die bestehende Grünfläche bleibt ebenfalls zur Eingrünung erhalten. Von Süden wird das Baugebiet durch die Ausgleichsfläche bzw. Retentionsfläche eingegrünt. In diesem Bereich wird der Bach renaturiert und mit Gehölzgruppen versehen. Dabei sind die Vorgaben des Hochwasserschutzes für den Retentionsraum zu beachten.

Zur inneren Durchgrünung werden im Bereich der Grenze Mehrfamilienhäuser/ Hausgruppen bzw. der Erschließung und zu den Einzel- und Doppelhäuser Bäume 2. Ordnung festgesetzt.

Zusammen mit den Festsetzungen zu Pflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt so eine lockere Durchgrünung des Baugebietes mit der

landschaftlichen Verzahnung zur Bachauflage des Seebaches und der Baumreihe an der Heisinger Straße.

9.3 Eingriffsregelung

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erfolgen im Umweltbericht in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Aus der Berechnung des Eingriffs in Anlehnung an den Leitfaden ergibt sich ein Bedarf von 6.642 m² naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich entlang des Seebachs.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Renaturierung des Seebaches mit mäandrierendem Bachbett und wechselnden Uferabflachungen
- Geländeabtrag
- Pflanzung von Gehölzgruppen entlang des Bachlaufes
- Extensive, artenreiche Wiesenflächen

Es wird an dieser Stelle auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht als Teil der Begründung verwiesen.

10 Flächeninanspruchnahme/ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

In der Marktgemeinde Dietmannsried besteht derzeit ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. In den bestehenden Siedlungsbereichen ergeben sich kaum Möglichkeiten zur Innenentwicklung mit Nachverdichtungen, der Nutzung von Baulücken, Gebäudeleerständen oder Brachflächen.

Im neu ausgewiesenen Baugebiet Dietmannsried Süd-West sind die Baugrundstücke bereits vergeben.

Unter Beachtung des Grundsatzes für sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch die gewählte Erschließung eine optimale Nutzung des Baugebietes. Bei den Erschließungsflächen wird die Bodenversiegelung durch teilweisen Ausbau mit versickerungsfähigen Belägen auf das notwendige Maß begrenzt.

Das geplante Baugebiet ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Somit handelt es sich bei dem geplanten Baugebiet bereits um eine bauleitplanerisch festgesetzte Baufläche. Da derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, werden die derzeit landwirtschaftlich genutzte

Fläche zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Seebach im notwendigen Umfang umgenutzt. Dadurch entsteht in Fortführung der vorhandenen Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Abrundung und Einbindung des Ortsrandes.

Die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da sich die Flächen in vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches entlang des Seebaches befinden. Somit ist den Zielen des § 15 abs. 3 BNatSchG entsprochen.

11 Erschließungskosten

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Baugebiets umfassen den Straßenbau, den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal einschließlich Hausanschlüsse und die Wasserversorgung. Die Kostenschätzung dafür beläuft sich auf ca. 1,358 Mio Euro (brutto).

Markt Dietmannsried

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- Dietmannsried – Am Seebach -

Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauBG;
Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB)

Fassung vom 12.03.2015

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Inhalte, Ziele und Lage der Planung	4
1.2	Standort der Planung	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)	5
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)	6
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
2.4	Sonstige Vorgaben	7
2.5	Schutzgebiete	7
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
3.1	Schutzgut Boden und Geomorphologie	7
3.2	Schutzgut Wasser	9
3.3	Klima/ Luft	11
3.4	Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	12
3.5	Mensch und seine Gesundheit	13
3.6	Landschaftsbild	15
3.7	Kultur- und Sachgüter	16
3.8	Emissionen/ Abfälle/ Abwässer	16
3.9	Erneuerbare Energien	17
3.10	Wechselwirkungen	17
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	18
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	18
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	19
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
7	Beschreibung und der Methode und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22

8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring).....	23
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
10	Literatur	26
11	Tabellenverzeichnis.....	26

1 Einleitung

1.1 Inhalte, Ziele und Lage der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs im Hauptort des Marktes Dietmannsried. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken kann durch Baulücken, Brachflächen oder vorhandene freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht gedeckt werden.

Durch die Änderung des bisherigen Mischgebietes im östlichen Teil in ein allgemeines Wohngebiet schafft die Gemeinde auch die Möglichkeit, Flächen für den Geschosswohnungsbau anzubieten. Dazu sind im Hauptort bisher keine Flächen vorgesehen.

Der Markt Dietmannsried möchte die Wohnbauflächen vorrangig für Wohnnutzung entwickeln, da sie direkt an die bestehende Siedlungsfläche anschließen sowie in unmittelbarer Nähe zu Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten östlich der Heisinger Straße liegen. Auch die Einrichtungen der Schule, Kindergarten und Kindertagesstätte liegen in der Nähe. Die Freizeiteinrichtungen mit Sportanlage und Freibad befinden sich ebenfalls in nächster Nähe. Die direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch eine öffentliche Buslinie in der Heisinger Straße.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücke
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum, insbesondere mit dem Schutzgut Wasser
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried stellt für das Planungsgebiet derzeit bereits Bauflächen in Form von Wohnbauflächen bzw. Mischgebietsflächen dar. Er wird im Parallelverfahren geändert, um die bisherigen Mischgebietsflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen darzustellen.

1.2 Standort der Planung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Dietmannsried und wird im Osten von der Heisinger Straße und einer Gemeindeverbindungsstraße, im Süden vom Seebach, im Westen von einem Anwesen bzw. von

Ortsstraße (Stampfweg) und im Norden von der vorhandenen Wohnbebauung am Ulrichs-, Florians- und Blasiusweges begrenzt.

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt etwa 3 ha und umfasst folgende Flurnummern 281, 281/8, 269/54 TF (Teilfläche), 269/49 TF, 269/4, 267/3 TF, 280/2 TF, 272/5 TF und 272/6 TF, Gemarkung Dietmannsried.

Das Planungsgebiet selbst ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie ist relativ eben, fällt jedoch leicht von Osten (ca. 683,5 m üNN) in Richtung Nordwesten auf ca. 681,5 m üNN bzw. Westen auf ca. 680 m üNN ab.

Im Süden befindet sich der begradigte Seebach, ein Gewässer 3. Ordnung, der zusammen mit einem Gehölzsaum (Lage außerhalb des Geltungsbereiches) den Übergang zu offenen Grünlandflächen bildet.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind für die Planung relevant:

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Laut Landesentwicklungsprogramm 2013 liegt die Marktgemeinde Dietmannsried landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Memmingen und Kempten. Für diese Räume werden folgende Grundsätze formuliert:

- 2.2.5 (G) 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 wird,
 - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Derzeit besteht im Markt Dietmannsried ein hoher Bedarf an Bauflächen sowohl für Einfamilien-/ Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Hauptort Dietmannsried mit den Bauflächen Süd-West und dem verfahrensgegenständlichen Plangebiet bereits Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen dargestellt. Im Bereich Süd-West sind die vorhandenen Bauplätze bereits vergeben, weitere Baugebiete können aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht ausgewiesen werden.

Beim Plangebiet „Am Seebach“ handelt es sich um eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche (s. 2.3). Die derzeitige Mischgebietsfläche wird im Parallelverfahren zu Wohnbauflächen umgewidmet. Das geplante Baugebiet grenzt an bestehende Siedlungseinheiten an. Durch den Seebach mit seiner Bachaue ist eine weitere Wohnbauentwicklung in Richtung Süden nicht vorgesehen, so dass die Planung eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes darstellt.

Die geplante Bebauung „Dietmannsried-Am Seebach“ steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms somit nicht entgegen. Mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietmannsried – am Seebach“ ist kurzfristig die Umsetzung eines Baugebietes möglich, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen teilweise gedeckt werden kann.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)

Im Regionalplan Allgäu befindet sich der Markt 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.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- B V 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Abs. 2 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte und Ziele und Grundsätze entsprechen denen des Landesentwicklungsprogrammes. Die Begründung und Würdigung entspricht denen zum LEP Bayern 2013 (s.2.1).

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Dietmannsried stellt im Planungsbereich im mittleren und westlichen Bereich Wohnbauflächen und im östlichen Bereich entlang der Heisinger Straße Mischgebietsflächen dar. Entlang des Seebachs im Süden sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Verbesserung der ökologischen Funktion der Bachläufe dargestellt.

Die bisherigen Mischgebietsflächen entlang der Heisinger Straße sollen in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) als Wohnbauflächen dargestellt werden.

2.4 Sonstige Vorgaben

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Mit den Punkten aus § 78 WHG Abs. 2 zur Bebauung in Überschwemmungsgebieten wurde sich in der Begründung unter Punkt 8 ausführlich auseinandergesetzt.

2.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan und der näheren Umgebung kommen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG bzw. BNatSchG vor. Wasserschutzgebiete sowie Biotop sind in der Nähe nicht vorhanden.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beschreibung

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro ICP (2014) durchgeführt:

Die Basis der Schichtenfolge besteht aus eiszeitlichen Beckenablagerungen, die in der Randlage eines Schmelzwassersees (Kemptener See) abgelagert wurden. Die Beckenablagerungen beginnen in den Bohrungen unterhalb einer Tiefe von 1,5 bis 2,3 m und halten bis zur Endtiefe der Bohrungen von 5,0 m an. Darüber folgen Ablagerungen aus einem nacheiszeitlichen Schmelzwasserkies.

Über dem Schmelzwasserkies folgt eine schluffig-lehmige bis kiesig-schluffige Verwitterungsdecke, die inklusive einer Oberboden-Auflage (15 bis 30 cm) eine Schichtstärke von 50 bis 70 cm aufweist.

Nach der Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 (www.bis-bayern.de) liegen im überwiegenden Teil des Plangebietes Braunerden vor, teilweise auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). In einem Streifen entlang des Seebachs befinden sich ein Bodenkomplex aus Gley und kalkhaltigem Gley sowie andere grundwasserbeeinflusste Böden.

Vorbelastungen der anstehenden Böden resultieren aus der landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Eintrag von Düngemitteln und Beeinträchtigungen des Bodengefüges und des Bodenlebens durch Befahren mit schweren Maschinen.

Bestandsbewertung

Zur Ermittlung des Wertes des Schutzgutes Boden werden die Produktions-, die Filter- und Pufferfunktionen, die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf sowie die Lebensraumfunktionen bewertet.

Als Produktionsfunktion wird hier die Ertragsfähigkeit bezeichnet, die ein Boden besitzt, ohne dass er durch Kulturmaßnahmen (Düngung, Bewässerung etc.) beeinflusst wird. Nach dem Agrarleitplan (BayStELF 1983) besitzt der Boden durchschnittliche Erzeugungsbedingungen.

Die Filter- und Puffereigenschaften werden aufgrund der vorherrschenden Bodenarten und -typen mit mittel bewertet. Die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf ist ebenfalls mit mittel bewertet.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche kommt der Lebensraumfunktion im Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung zu.

Insgesamt wird der Wert des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mit **mittel** bewertet.

Auswirkungen

Baubedingt

Die landwirtschaftlichen Flächen mit dem natürlich anstehenden, landwirtschaftlich beeinflussten Boden gehen als Standort für Pflanzen verloren.

Während der Baumaßnahmen kommt es auf den Bau- und Erschließungsflächen durch Verdichten, Abschieben, Abfahren und Wiederauffüllen zu einer irreversiblen Veränderung des natürlich gewachsenen Bodenaufbaues und der natürlichen Bodenfunktionen. Während der Baumaßnahmen kann es zu Belastungen durch Staub- und ggf. Schadstoffemissionen kommen.

Anlagebedingt

Durch den Bau der Erschließungsstraßen und die Überbauung mit Gebäuden, Zufahrten und Terrassen werden die vorhandenen Flächen nach dem Abtrag des Bodens dauerhaft versiegelt. Die Produktions-, Filter- und Puffer- und

Lebensraumfunktionen des Bodens sowie dessen Ausgleichsfunktion für den Wasserkreislauf gehen damit verloren. Auf den übrigen Flächen (Grün- und Freiflächen) wird der natürliche Bodenaufbau durch Verdichtung, stellenweise durch Geländeauffüllungen oder Bodenabtrag teilweise verändert, ebenfalls mit Auswirkungen auf Filter- und Pufferfunktionen sowie die Ausgleichsfunktion für den Wasserkreislauf.

Zur Minimierung des Eingriffs sollen die Flächenbefestigungen auf das notwendige Maß beschränkt werden, und in geeigneten Bereichen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

Betriebsbedingt

Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden, z. B. durch Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten.

Eingriffs-Erheblichkeit

Aufgrund der Flächenversiegelungen und notwendigen Geländemodellierungen bewirkt der Eingriff trotz Minimierungsmaßnahmen eine **hohe** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich wird im Süden begrenzt durch den Seebach, ein Gewässer 3. Ordnung. Der Seebach fließt in Ost-West-Richtung begradigt und mit Sohlschwellen versehen der Iller zu und ist in keinem Abschnitt des Untersuchungsraumes biotopkartiert. Die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen erfolgt bis an das Ufer heran, ein ausreichend dimensionierter Gewässerschutzstreifen besteht daher nicht. Die Gewässerstruktur (Sohle, Ufer, Aue) ist insgesamt gering bis mittel.

Nördlich des Seebaches bzw. im Westen des Geltungsbereiches sowie im weiteren Ortsbereich von Dietmannsried liegen nach der Hochwasserkarte des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (April 2014) Gebiete, die bei HQ 100 bzw. HQ 1000 überflutet werden. Damit liegt das Projektgebiet teilweise im Überschwemmungsgebiet des Seebaches.

Grundwasser

Bei der Baugrunduntersuchung (ICP 2013) wurde kein freies Grundwasser festgestellt. Eine Korrespondenz des Grundwasserspiegels mit dem Wasserstand des angrenzenden Seebach (welcher höher liegt als die Wasserzutritte in den Bohrungen) besteht demnach nicht. Die Durchlässigkeit der lehmig-kiesigen Bodendeckschichten ist gering, jedoch sind die Durchlässigkeiten in den Beckenablagerungen mäßig bzw. im Schmelzwasserkies gut.

Bewertung

Aufgrund der vorgenannten Bestandssituation wird das Schutzgut Wasser insgesamt mit mittel bewertet.

Auswirkungen

Oberflächenwasser

Baubedingt

Durch den Bau der hintereinander liegenden Retentionsräume und der Renaturierung des Seebaches wird das Bachbett des Seebaches so verändert, dass die Fließstrecke durch Mäander verlängert wird und die Sohlschwellen unnötig gemacht werden. Die Struktur des Seebaches wird durch die Baumaßnahme positiv verändert.

Die Schaffung des Retentionsraumes verringert das Überschwemmungsgebiet, d. h. die geplanten Bauflächen und bestehende Ortsbereiche von Dietmannsried werden aufgrund der Höherlegung des Gebietes entsprechend der berechneten Geländeoberkante zum Hochwasserschutz sowie des Geländeabtrags im Bereich des ausreichend dimensionierten Retentionsraumes (s. 2-D-Berechnung IB Jellen 2014) nicht mehr überschwemmt.

Anlage- und betriebsbedingt

Es kommt zu keinen anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer. Der Seebach ist im renaturierten Zustand in seiner Struktur und Funktion verbessert.

Grundwasser

Baubedingt

Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser z. B. durch Schadstoffeinträge sind bei Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten. Das Risiko auf direkte Eingriffe ins Grundwasser ist aufgrund des voraussichtlich tief liegenden Grundwasserhorizontes sehr gering.

Anlage- und betriebsbedingt

Auf den versiegelten Flächen (Erschließung, Gebäude, Zufahrten, Terrassen, etc.) verringert sich die Grundwasserneubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich. Eine Versickerung des Dachwassers ist nach Aussage des Baugrundgutachtens auf den Baugrundstücken möglich und vorgesehen.

Zur Minimierung eines beschleunigten Regenwasserabflusses sowie zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind möglichst wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Verkehr oder Wohnnutzung auf das Grundwasser, z. B. durch Schadstoffeinträge, sind nicht zu erwarten.

Eingriffs-Erheblichkeit

Auf Grund der Flächenversiegelungen und der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung bewirkt der Eingriff eine **gering bis mittlere** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind **gering**. Durch die Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahmen am Seebach bewirken sogar positive Auswirkungen auf den Seebach.

3.3 Klima/ Luft

Beschreibung

Klima

Das Klima in Dietmannsried ist geprägt durch die relativ hohe Lage, die vorherrschenden Westwindwetterlagen und durch die Nähe des Alpennordrandes mit der Stauwirkung der Alpen, so dass ein kühl-feuchtes Klima mit einer mittleren Niederschlagsmenge von 1.300 mm bis 1.500 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von 6-7°Grad vorherrscht.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die Kaltluft kann aufgrund der relativ ebenen Topographie sowie der Barrierewirkung der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Bewuchses nur bedingt abfließen. Der Seebach hat aufgrund seiner geringen Größe keine Funktion als Frischluftschneise.

Lufthygiene

Gelegentlich kommt es durch Ausbringung von Gülle oder Mist zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Luftqualität. Durch die starke Frequentierung der Heisinger Straße und die angrenzende bestehenden und geplanten Gewerbegebiete ist von einer Vorbelastung der lufthygienischen Situation auszugehen.

Bewertung

Von einer besonderen klimatisch-lufthygienischen Funktion der überplanten Fläche (z.B. Frischluftentstehungsgebiet) kann nicht ausgegangen werden. Aufgrund der vorgenannten Bestandssituation wird das Schutzgut Klima/ Luft insgesamt mit gering bewertet.

Auswirkungen

Klima

Bau-, anlage- und betriebsbedingt

Aufgrund der Versiegelung der Grünlandflächen durch Häuser, Zufahrten und die Erschließungsstraße gehen Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Die großflächige Versiegelung bewirkt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt (Siedungsklima). Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist jedoch relativ gering, dass es keine negativen

Beeinträchtigungen auf das Klima bzw. die Lufthygiene in Dietmannsried zur Folge hat. Die Pflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken verbessert das Kleinklima. Die Ausgleichs- und Retentionsfläche im Süden des Baugebiets dient ebenfalls zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Lufthygiene

Baubedingt

Während der Baumaßnahmen kommt es kurzzeitig zu geringfügigen zusätzlichen Staub- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr.

Anlagen- und betriebsbedingt

Die Auswirkungen auf die Luftqualität durch zusätzliche Verkehrsemissionen und Hausbrand sind als unerheblich einzustufen.

Eingriffs-Erheblichkeit

Es sind nur Auswirkungen mit **geringer** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten.

3.4 Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt

Beschreibung

Bei den geplanten Wohnbauflächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit geringer Artenausstattung. Die landwirtschaftliche Nutzung geht bis an die Uferkante des Seebaches heran, so dass im Uferbereich des Seebachs nur schwach ausgeprägte Uferstreifen aus Gräsern und Hochstauden zu finden sind. Aufgrund der geringen landschaftlichen Strukturen und der starken Nutzung ist die Biotopausstattung im gesamten Geltungsbereich nur gering. Die Pflanzenausstattung ist daher nivelliert, mit außerordentlichen Tierarten ist nicht zu rechnen. Südlich des Seebaches grenzt eine Gehölzreihe aus Bäumen und Sträuchern an, die jedoch teilweise nicht standortgemäß ist.

Der Seebach selbst ist begradigt und teilweise mit Sohlschwellen versehen, so dass die das Gewässer als Lebensraum ebenfalls nicht natürlich ist. Mit seltenen Arten ist hier nicht zu rechnen.

Eine floristisch/ faunistische Bestandaufnahme wurde im Plangebiet nicht durchgeführt, da es keine Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten (Biotope, Arten der Roten Liste, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt.

Insgesamt wird dem Bestand des Schutzgutes Pflanzen und Tiere im Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung beigemessen.

Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingt

Im Bereich der Wohnbauflächen gehen die bestehenden (Wiesen)Lebensräume verloren. Aufgrund der Nutzung als Grünland und der bestehenden Artenarmut der Flächen sind erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf

Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten. Durch die Ein- und Durchgrünung mit Bäumen sowie den naturnah ausprägenden Retentionsraum wird eine Erhöhung der Struktur- sowie der Artenvielfalt angestrebt, die insbesondere auch für Insekten und Vögel attraktiv sein wird. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden daher als gering eingestuft.

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten

Im Planungsgebiet kommen keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume vor, da es sich ausschließlich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen handelt.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von wild lebenden Pflanzen und Tieren nach § 44 Abs. 5, Satz 2 nicht zu erwarten.

Eingriffs-Erheblichkeit

Da keine Auswirkungen auf schützenswerte Arten zu erwarten sind, überwiegend struktur- und artenarme Lebensräume verloren gehen und eine Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt angestrebt und durchgeführt wird, besteht insgesamt nur eine **geringe** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

3.5 Mensch und seine Gesundheit

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen innerhalb seines Wohn-, Arbeits- und Erholungsumfeldes sowie der Bevölkerung insgesamt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Osten an zusammenhängende Bebauung (Wohnbebauung, Gewerbe) sowie im Süden an Einzelhäuser bzw. -gehöfte an. Im Nordosten verläuft die stark befahrende Heisinger Straße. Im westlichen und südwestlichen Umfeld befinden sich Freizeitanutzungen wie Freibadbetrieb und Sportplatz.

3.5.1 Lärmemission

Beschreibung

Für die Lärmsituation im Geltungsbereich maßgebend sind das Gewerbegebiet im Osten, das geplante Gewerbegebiet im Südosten, der Verkehrslärm an der Heisinger Straße sowie der Freizeitlärm durch Freibadbetrieb und Sportplatz im Westen.

In der schalltechnischen Untersuchung (Tecum 2014) wurde die bestehende Immissionssituation im Plangebiet untersucht. Dabei gibt es im westlichen Bereich des Plangebietes sowie beim bestehenden landwirtschaftlichen Gehöft während der sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten geringe bis erhebliche Immissionsrichtwertüberschreitungen. Ebenfalls treten im Bereich der Heisinger Straße Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Verkehrs- und Gewerbelärm, insbesondere während der Nachtzeiten auf.

Die Flächen des Plangebietes und in der Umgebung werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dies kann zusätzlich zu temporären Lärmbelastungen (z. B. durch Traktorengeräusche) führen. Die östliche angrenzende Wohnnutzung verursacht außer ggf. temporär auftretendem Maschinenlärm (z. B. Rasenmäher, Säge) keine Lärmemissionen.

Bewertung

Im Plangebiet liegen, wie oben beschrieben, Vorbelastungen insbesondere durch Lärm vor. Die Wertigkeit des Bestandes im Schutzgut Mensch wird insgesamt mit gering bis mittel eingeschätzt.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es aufgrund von Lärmimmissionen durch Baustellenverkehr und Maschinenlärm zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Anlieger entlang der Zufahrtsstraße und der benachbarten Wohnnutzungen. Die Bauzeiten sind auf die Werktage und die normalen Arbeitszeiten beschränkt, so dass sich keine Auswirkungen auf Nacht- und Ruhezeiten ergeben.

Anlage- und betriebsbedingt

Im Baugebiet werden nur temporär, geringfügige zusätzliche Lärmemissionen durch Verkehr und Maschinenbetrieb (z. B. Rasenmäher, Säge) verursacht. Aufgrund der geplanten Erschließung ohne Durchgangsverkehr ist in den angrenzenden Straßen wie Blasiusweg, Ulrichs- und Floriansweg mit nur geringem, zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Damit die Anwohner im neuen Baugebiet nicht durch die angrenzenden Nutzungen des Freibads und des Bolzplatzes beeinträchtigt werden, wird im Westen eine Lärmschutzwand errichtet, die auch gleichzeitig die bestehende Bebauung am Stampfweg schützt. Zudem werden bauliche und technische Maßnahmen für das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss bei den beiden westlichsten Häusern der geplanten Bebauung festgesetzt, um die erheblichen Auswirkungen auf die Bewohner zu verhindern. Entlang der Heisinger Straße werden im Bereich der Immissionrichtwertüberschreitungen ebenfalls bauliche Maßnahmen zur Minimierung der Lärmimmissionen festgesetzt. Auf diese Weise können die bestehenden Beeinträchtigungen von Lärmimmissionen auf die zukünftigen Bewohner auf das gesetzliche Maß reduziert werden.

Ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit gelegentlicher Lärmentwicklung (z. B. Traktorengeräusche) zu rechnen.

3.5.2 Schadstoff- und Staubemissionen

Beschreibung

Die Flächen des Plangebietes und in der Umgebung werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dies führt zu temporären Geruchs- (Auftrag von Gülle, Mist) und Staubemissionen.

Ausgehend vom Verkehr auf der Heisinger Straße ist mit Schadstoffemissionen in den Randbereichen der Straße zu rechnen, zu der die Wohnbebauung entsprechend abgerückt wird.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es temporär zu zusätzlichen Staub- und Schadstoffbelastung durch Baumaschinen.

Anlage- und betriebsbedingt

Der südliche Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ausreichend groß, so dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Aufgrund des ausreichenden Abstandes (Grünstreifen, Gehweg) von der Heisinger Straße sind die Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung durch Schadstoffe gering. Das Wohngebiet verursacht so gut wie keine zusätzlichen Schadstoff- und Staubemissionen.

3.5.3 Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird aufgrund der fehlenden Infrastruktur nicht für die Naherholung genutzt.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es in den benachbarten Wohngebieten kurzfristig zu zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung durch Baumaschinen.

Anlage- und betriebsbedingt

Die Erholungsqualität im Planungsgebiet wird durch den Bau des neu geschaffenen Retentions- und Ausgleichsbereiches mit dem renaturierten Seebach verbessert.

Eingriffs-Erheblichkeit Schutzgut Mensch

Die Beeinträchtigungen durch das Baugebiet (Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen, Erholung) auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt als **gering** einzustufen.

3.6 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Dietmannsried nördlich des Seebachs. Es grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung, im Nordosten an die Heisinger Straße mit dahinter liegender Gewerbenutzung und im Süden an Einzelhäuser und –gehöfte an. Das

Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt, es befinden sich keine landschaftlichen Strukturen im Geltungsbereich. Der Seebach an der Grenze des Planungsgebietes ist begradigt und wird teilweise von einem Gehölzsaum außerhalb des Geltungsbereiches begleitet.

Bewertung

Der Wert des Schutzgutes Landschaftsbild wird im Planungsgebiet als **gering** eingestuft.

Auswirkungen

Baubedingt

Durch die Baumaßnahmen für die Erschließungsstraße und für die Bebauung kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Entfernung der Grünlandvegetation, Abtrag und Auftrag von Boden, Lagerung von Baumaterialien und Maschinenbetrieb.

Anlagebedingt

Die Errichtung neuer Baukörper und der Bau der Infrastrukturmaßnahmen bewirken eine Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes. Grünstrukturen sind als Straßenbegleitgrün entlang der Heisinger Straße sowie zwischen dem Geschoßwohnungsbau und den Einzel-/ Doppelhäusern sowie in den Privatgärten und auf der Ausgleichsfläche vorgesehen, vermindern den Eingriff und bereichern das Landschaftsbild.

Betriebsbedingt

Durch nächtliche Beleuchtung oder Autoverkehr kommt es zu geringer Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft.

Eingriffs-Erheblichkeit

Insgesamt entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietmannsried-Am Seebach“ eine **gering** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden die Eingriffe auf das Landschaftsbild minimiert.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter wie etwa Bau- und Bodendenkmäler. Auch sonstige Sachgüter von erheblichem Wert, die von der Planung betroffen wären, sind nicht vorhanden.

3.8 Emissionen/ Abfälle/ Abwässer

Nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse sind durch die geplante Nutzung als Wohnbebauung keine Emissionen zu erwarten, die über dem allgemein üblichen Rahmen bei Wohngebieten liegen.

Die mögliche, verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. von Sonnenkollektoren) wie auch anderer Techniken (z. B. Anlagen zur Wärmerückgewinnung) führt zu einer Minimierung von Emissionen.

3.9 Erneuerbare Energien

Ziel der Festsetzungen, Solaranlagen ins Dach integriert oder auf das Dach aufliegend zuzulassen, ist es, verstärkt Sonnenergie als erneuerbare Energien zu nutzen, um die Emissionen zu reduzieren und Energie einzusparen. Aufgrund der Erschließung in Ost-West-Richtung, der geplanten Grundstückszuschnitte und der damit zusammenhängenden Ausrichtung der Gebäude und der Dachflächen ist es möglich, die erneuerbare Energie sinnvoll zu nutzen.

3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen innerhalb des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Weitere Wechselwirkungen, die Auswirkungen auf das Kleinklima besitzen, sind Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima.

Durch die Planung ergeben sich dadurch jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würde und der Seebach weiter relativ strukturarm und begradigt an der derzeitigen südlichen Plangebietsgrenze fließen würde.

Bei den einzelnen Schutzgütern würden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen umweltbezogenen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben.

Im Gegensatz dazu würde die Chance nicht genutzt werden, zentrumsnahe, im FNP dargestellte Wohnbauflächen umzusetzen und den hohen Wohnbedarf im Ort Dietmannsried zu decken. Das Überschwemmungsgebiet des Seebachs würde sich weiterhin bei einem HQ 100 oder HQ selten in den Ortsbereich von Dietmannsried hinein erstrecken.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Boden

- Reduzierter Flächenverbrauch durch angepassten Straßenquerschnitt
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich

Wasser

- Renaturierung des Seebaches
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich
- Versickerung auf den Grundstücken

Klima und Luft

- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge fördert die Verdunstung und reduziert das Siedlungsklima
- Minderung von Emissionen bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz durch mögliche Nutzung erneuerbarer Energien

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Verbesserung der biologischen Vielfalt und der Strukturvielfalt durch Pflanzung von Bäumen entlang der Heisinger Straße, innerhalb des Baugebiets sowie in der Bachaue

Mensch

- Lärmschutzwand am Stampfweg
- Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden im Bereich von Richtwertüberschreitungen

Landschaftsbild

- Anpassung der Gebäudehöhen an die bestehende Wohnbebauung
- Erhöhung der Strukturvielfalt im Wohngebiet (Eingrünung, Durchgrünung, Ausgleich)
- Bauliche Entwicklung in Anbindung an vorhandenes Wohngebiet

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs für den verbleibenden Eingriff erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003).

5.2.1 Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl der Bebauung liegt bei max. 0,4 d. h. es handelt sich gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 2003) um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Typ (Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Eingriffsfläche [m ²]
Wohnbebauung (§ 4 BauNVO)	0,4	A Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	22.140 m ²

5.2.2 Berechnung des verbleibenden Ausgleichsflächenbedarfs

Vom Eingriff betroffen sind ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ohne Strukturen.

Die Bewertung des Ausgangszustandes in Punkt 3 und in Anlehnung an die Listen 1a und 1b des Leitfadens (BayStMLU 2003) ergibt, dass es sich beim Planungsgebiet um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert handelt.

In Tabelle 2 kann damit der Ausgleichsbedarf zusammenfassend ermittelt werden.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beeinträchtigter Lebensraumtyp	Feld	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche (m ²)	Ausgleichsfläche (m ²)
Intensiv genutztes Grünland 22.140 m ² hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ A (GRZ=0,4) Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Kat. I (Faktor 0,3 bis 0,6)	A I	0,3	22.140 m ²	6.642 m ²
gesamt				6.642 m²

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht somit ein Ausgleichsflächenbedarf von **6.642 m²**.

Erläuterung zum Ausgleichsfaktor:

Für den Eingriff in das Grünland wurde für den Ausgleichsfaktor aus folgenden Gründen der Wert 0,3 angesetzt:

- GRZ am unteren Wert der Festlegung der Eingriffsschwere (Typ A: > 0,35)
- Bestehende, intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne landschaftliche Strukturen
- Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung
- Ein- und Durchgrünung mit Bäumen zur landschaftlichen Einbindung und Verbesserung der biologischen Vielfalt.
- Ausgleich im Geltungsbereich mit Aufwertungsmaßnahmen (Strukturanreicherung, Bachrenaturierung, Verbesserung des Landschaftsbildes u. a.)

5.2.3 Ausgleichskonzept und Flächenbilanz

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 6.642 m² kann im Geltungsbereich abgedeckt werden. Es steht ein ca. 18 m bis knapp 40 m breiter Streifen mit einer Fläche von 6.765 m² südlich des Baugebiets als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

TF 269/4, TF 272/5, TF 281, insgesamt 6.765 m²

Bestand

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche ohne Gehölzstrukturen mit einer geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 2003). Im Süden verläuft der begradigte, ebenfalls strukturschwache Seebach, der mit Sohlschwellen versehen ist, der als Gebiet mittlerer Bedeutung, unterer Wert einzustufen ist.

Entwicklungsziel/ Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten folgende Entwicklungsziele:

- Entwicklung des Fließgewässers zu strukturreichen Lebensräumen für Flora und Fauna,
- Entwicklung des Seebachs zu einem funktionsfähigen Vernetzungselement
- Förderung von Feuchtstandorten
- Erhöhung der Fließgewässerdynamik und der Fließgewässerstruktur
- Schutz vor Schadstoffeinträgen

Erreicht werden diese Ziele durch

- Eine gezielte Längs- und Profilgestaltung nach ökologischen Gesichtspunkten und damit Schaffung von fließgewässertypischen Strukturen sowie Förderung

von zeitweise feuchten Standorten durch Geländeabtrag, Entfernung der Sohlschwellen

- Belassung von Uferrandstreifen mit Sukzessionsbereichen für Bachröhrichte und Hochstauden
- Extensivierung der angrenzenden Nutzung

Weitere Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche

- Erhöhung des Struktureichtums durch Gehölzstrukturen (außerhalb des Bachprofils)

Die Ausgleichsfläche übernimmt außerdem die Funktion als Retentionsraum für ggf. auftretende Hochwässer des Seebachs (s. Anlage zum Bebauungsplan: Hochwasserschutzkonzept Seebach, IB Jellen 2014).

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu Standortalternativen siehe auch Kapitel 2.1

Planungsalternativen:

Im Rahmen des Planungsprozesses gab es verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten

1. Variante Stand 18.02.2013

- Erschließung des Baugebiets über den Blasiusweg hin zu Florians- und Ulrichsweg. Wendehammer im Bereich des Stampfweges und von der Heisinger Straße ausgehend.
- Mehrfamilienhäuser entlang der Heisinger Straße, ein Doppelhaus in Anschluss an Blasiusweg, sonst nur Einfamilienhäuser.

2. Variante Stand 12.06.2014

- Erschließung des Baugebiets von der Heisinger Straße mit Wendehammer im nördlichen Bereich; Erschließung über Florians- und Ulrichsweg mit Wendehammer, kein Durchgangsverkehr, Fußwegeverbindungen nach Norden zu Blasiusweg und zwischen den Erschließungsstraßen
- Mehrfamilienhäuser an der Heisinger Straße, Doppelhäuser im nördlichen Bereich, Einfamilienhäuser an der Südgrenze und im Westen .

3. Variante Stand 24.07.2014

- Erschließung von der Heisinger Straße mit Ringerschließung im nördlichen Bereich, Erschließung mit Wendehammer von Florians- und Ulrichsweg ausgehend; kein Durchgangsverkehr; Fußwegeverbindungen nach Norden (Blasiusweg) und zwischen den Erschließungsstraßen

- Mehrfamilienhäuser an der Heisinger Straße, Doppelhäuser im mittleren Bereich, Einzelhäuser innerhalb der Ringerschließung, im Süden und im Westen

4. Variante Billigung/ Auslegung

- Erschließung von der Heisinger Straße mit Ringerschließung im nördlichen Bereich, Erschließung mit Wendehammer von Florians- und Ulrichsweg ausgehend; kein Durchgangsverkehr; Fußwegeverbindung nach Norden (Blasiusweg) und zwischen den Erschließungsstraßen
- Mehrfamilienhäuser an der Heisinger Straße, Doppelhäuser im gesamten mittleren und südlichen Bereich, Einzelhäuser nur im Westen

7 Beschreibung der Methode und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Methodik

Der Untersuchungsraum wurde wirkungsspezifisch abgegrenzt und umfasst diejenigen Bereiche, in denen sich direkte Auswirkungen durch das geplante Vorhaben selbst oder mögliche indirekte Auswirkungen ergeben können.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange entsprechend dem Baugesetzbuch behandelt. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange erfolgt in qualitativ verbaler Form.

Eine Sichtung der vorhandenen Vorgaben und Vorlagen wie Flächennutzungsplan sowie Biotop- und Artenschutzkartierung ergab die Notwendigkeit für vertiefende fachspezifische Untersuchungen. Es wurde im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung angefertigt, um Aussagen über den Untergrund und die Bodenbeschaffenheit zu bekommen (ICP 2014). Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde im Vorfeld von der Fa. Tecum ein Immissionsgutachten aufgestellt, dessen Ergebnisse in die Planung und in die Beurteilung im Umweltbericht eingeflossen sind. Für die weiteren Schutzgüter waren keine vertiefenden Untersuchungen nötig.

Grundlage für die Aussagen zum Hochwasserschutz waren die Ergebnisse der 2-D-Berechnung des IB Jellen zum Thema Hochwasserschutzkonzept.

Die zu erwartenden Auswirkungen werden je nach Notwendigkeit in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Es wird eine fünfstufige Skala zur Bewertung der Auswirkungen mit den Stufen „sehr geringe“, „geringe“, „mittlere“, „hohe“ und „sehr hohe“ Erheblichkeit angewendet. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen erfolgt grundsätzlich eine höhere Einstufung.

Die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz wurde in Anlehnung an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BAYSTMLU 2003) durchgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden nur textlich beschrieben und nur symbolhaft in die Planzeichnung übernommen, da die Maßnahmen am Seebach in der übergeordneten und parallel durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigung zum Hochwasserschutz im dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert abgearbeitet und dargestellt werden.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Schwierigkeiten liegen nicht vor.

Es wurde im Vorfeld ein Baugrundgutachten erstellt, das Aufschluss über den Untergrund gab. Ein Immissionsgutachten wurde aufgrund der bestehenden Vorbelastungen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes von der Fa. Tecum erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Nähere Untersuchungen zur Ermittlung der floristischen und faunistischen Artausstattung wurden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich erachtet.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Qualität und Funktionserfüllung (Landschaftsbild, Randeingrünung/ Durchgrünung) in angemessenen Zeitabständen zu kontrollieren.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen, die mit der Herstellung des Retentionsraumes einher gehen, sollen in regelmäßigen Abständen kontrolliert werden.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietmannsried – Am Seebach“ soll auf einer Fläche von insgesamt rund 3 ha ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,4 ausgewiesen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. In der rechtsgültigen Fassung ist der Geltungsbereich teilweise bereits als Wohnbauflächen, teilweise als Mischgebietsflächen dargestellt. Die Mischgebietsflächen werden in der 13. Änderung in Wohnbauflächen umgewidmet.

Derzeit wird das Planungsgebiet, das sich im südöstlichen Ortsbereich von Dietmannsried nördlich des Seebaches befindet, intensiv als Grünland genutzt.

Die in der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ermittelten Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 3 zusammengefasst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser,

Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind dabei in der 5-stufigen Skala von sehr geringer Erheblichkeit bis sehr hoher Erheblichkeit sowie nicht betroffen aufgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dabei berücksichtigt.

Tabelle 3: Kurzdarstellung der Auswirkungen

Schutzgut / Umweltbelang	Baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Anlagebedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbed. Auswirkungen (Erheblichkeit)	Gesamtergebnis (Erheblichkeit)
Boden	hoch	hoch*	gering	hoch
Oberflächenwasser	gering	gering*	gering	gering
Grundwasser	gering-mittel	gering-mittel*	gering-mittel	gering-mittel
Klima und Luft	gering	gering*	gering	gering
Pflanzen u. Tiere, biol. Vielfalt	gering	gering*	gering	gering
Mensch	gering- mittel	gering *	gering*	gering
Landschaftsbild	gering- mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

(* = Hauptbewertungskriterium des Gesamtergebnisses)

Beim **Schutzgut Boden und Geomorphologie** führen die Flächenversiegelungen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Das Schutzgut Boden ist daher mit einer **hohen** Erheblichkeit betroffen.

Das **Schutzgut Wasser** wird im Hinblick auf die verminderte Grundwasserneubildung mit einer **gering bis mittleren** Erheblichkeit beeinträchtigt. Der Zustand des Seebachs wird insgesamt durch die Renaturierung und Strukturanreicherung verbessert, ein strukturierter Retentionsraum neu geschaffen. Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser gering.

Das **Schutzgut Klima und Luft** ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Veränderungen nur **gering** betroffen.

Das **Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt** ist wegen der geringen Bedeutung als Lebensraum nur in **geringem** Umfang betroffen.

Auf das **Schutzgut Mensch** hat das geplante Wohngebiet **geringe** Beeinträchtigungen zur Folge. Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Verkehr, Freizeitlärm, Gewerbelärm) ist eine nicht unerhebliche Vorbelastung vorhanden.

Die Beeinträchtigungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** sind aufgrund der bestehenden Ortsrandlage und der fehlenden Strukturen als auch durch die geplanten Ein-, Durchgrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen **gering**.

Die **Schutzgüter Sach- und Kulturgüter** sind **nicht** betroffen.

Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs sind insbesondere die Vorkehrungen zur Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild einschließlich der Randeingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen, zum Lärmschutz, zur Erhaltung des Wasserkreislaufs (Versickerung auf den Grundstücken, Verwendung sickerfähiger Beläge sowie die Bachrenaturierung).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt. Wesentliche Änderungen für die Schutzgüter ergäben sich nicht.

Der Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches am Seebach. Dieser Bereich wird als Retentionsraum für den Hochwasserschutz ausgebaut. Der Ausbau erfolgt als naturnahe Bachaue (Geländeabtrag, Bachmäandrierung).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes wurden im Vorfeld untersucht. Unter Beachtung des Grundsatzes für sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde die Variante mit der östlichen Ringerschließung gewählt, die eine optimale Nutzung des Baugebietes ermöglicht. Dies führt auch dazu, dass kein Durchgangsverkehr im Baugebiet entsteht.

Die Beurteilung der Eingriffe erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Daten sowie auf der Abschätzung der örtlichen Gegebenheiten, so dass eine ausreichende Prognose-Sicherheit vorliegt.

Die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen betreffen die Wirksamkeit der Randeingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen bzw. nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen.

10 Literatur

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 1 S. 1548).

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur vom 23.02.2011 (GVBl S. 82)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1983; Agrarleitkarte Landkreis Oberallgäu

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT 2010: Rundschreiben über das BayVGH-Urteil vom 24.02.2012 zur dinglichen Sicherung von Ausgleichsflächen

BAYLFU 1990/ 2013: (Biotop)Kartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)“.

BIS-BAYERN.DE: Übersichtsbodenkarte 1: 25.000

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 1, S. 2542)

MARKT DIETANNSRIED 2002: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007: Der Umweltbericht in der Praxis

ICP, GEOLOGEN UND INGENIEURE FÜR WASSER UND BODEN 2014: Erschließung Baugebiet Am Seebach, Baugrunduntersuchung

TECUM 2014: Schalltechnische Untersuchung; Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seebach“ durch die Gemeinde Dietmannsried

11 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs.....	19
Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	19
Tabelle 3: Kurzdarstellung der Auswirkungen	24