

Markt Dietmannsried

Erweiterung Außenbereichssatzung Grasgrub (gem. § 35 Abs. 6 BauGB)

Satzung und Begründung



GEGENSTAND

"Erweiterung Außenbereichssatzung Grasgrub" (gem. § 35 Abs. 6 BauGB)
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: 08374 5820-0
Telefax: 08374 5820-30

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



Vertreten durch: Herrn Erster Bürgermeister Werner Endres

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

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



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den 28.09.2023


Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Aussenbereich	5
1	Präambel	5
2	Zulässigkeit von Vorhaben	7
3	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
3.1	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Bauweise und Baugrenzen	8
3.3	Grünplanung	8
3.4	Sonstige Festsetzungen	9
4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
4.1	Hinweise Planzeichen	9
4.2	Sonstige Hinweise	10
5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	13
B	Begründung	15
1	Planungsanlass	15
2	Beschreibung des Plangebiets, Rahmenbedingungen	15
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	17
3.1	Einordnung des Plangebiets in die rechtlichen Voraussetzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB	17
3.2	Flächennutzungsplan	19
3.3	Denkmalschutz	19
3.4	Immissionsschutz	20
4	Städtebauliche Zielvorstellung und Festsetzungskonzept	21
5	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	23
6	Erschließung	24
7	Sonstige planungsrelevante Umweltbelange	24
8	Eingriff und Auswirkungen auf Natur und Artenvielfalt	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lageplan der Außenbereichssatzung und Lage des Plangebiets im Raum	16
Abbildung 2: Übersicht Außenbereichssatzung inkl. Erweiterungsbereich im Luftbild (o.M.)	18
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Dietmannsried (o.M.)	19
Abbildung 4: Lage des Baudenkmals D-7-80-119-8 Kapelle St. Gallus (o.M.)	20
Abbildung 5: Bestandsgebäude Grasgrub	22

A SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUSSENBEREICH

1 Präambel

Nach §§ 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Dietmannsried die Erweiterung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Außenbereichssatzung Grasgrub“ in öffentlicher Sitzung am 28.09.2023 als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Außenbereichssatzung Grasgrub“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl. Nr. 1549 und 1382 sowie Teilflächen der Flurnummer. 1584/2 und 1551 der Marktgemeinde Dietmannsried, Gemarkung Schratzenbach und hat eine Größe von ca. 1718 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die Erweiterung der Außenbereichssatzung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 28.09.2023.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 28.09.2023

Rechtsgrundlagen

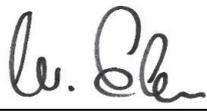
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Erweiterung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Außenbereichssatzung Grasgrub“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 25), und der Zeichnung in der Fassung vom 28.09.2023 dem Marktgemeinderatsbeschluss vom 28.09.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Dietmannsried, den 10.10.2023



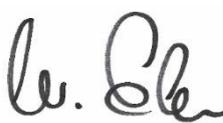
Werner Endres, Bürgermeister



In-Kraft-Treten

Die Erweiterung der Außenbereichssatzung „Erweiterung Außenbereichssatzung Grasgrub“ der Marktgemeinde Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20.10.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried, den 25.10.2023



Werner Endres, Bürgermeister



2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



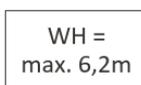
Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung der Außenbereichssatzung „Grasgrub“

(s. Planzeichnung)

3.1 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude (WH), hier: 6,20 m

Es gilt eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,20 m.

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

ROK

Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses;

hier: max. +0,3 m

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf bis max. 0,30 m über der Straßenoberkante der östlich angrenzenden öffentlichen Straße, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite liegen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier max. +0,30 m) ergibt die Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

3.2 Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



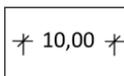
Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise (o)

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



Bemaßung (in m)

Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art.6 BayBO.

Wohneinheiten

Max. zulässige Wohneinheiten

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.3 Grünplanung



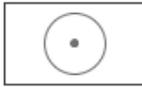
Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, Lage bestimmt

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Baum- und Strauchhecken zum Aufbau einer Eingrünung entlang der Kapelle St. Gallus. Es sind ausschließlich heimische Gehölze gemäß Pflanzempfehlung 4.2 zu verwenden.

Pflanzgebot für Laubbaum, Lage variabel

Je 600 m² Grundstücksfläche ist min. ein Baum I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (zum Beispiel gem. Pflanzliste, siehe Punkt 4.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16-18cm Stammumfang. Mindestens ein Baum ist entlang des öffentlichen Straßenraumes anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel. Bestandsbäume sollen erhalten oder im Falle einer

notwendigen Rodung gleichwertig ersetzt werden. Bestandsbäume können beim Pflanzgebot angerechnet werden.



Bestandsbaum, zu erhalten

Bestehende Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, im Falle einer erforderlichen Fällung ist ein Ersatzbaum I. oder II. Ordnung (gemäß Pflanzliste) an gleicher Stelle zu pflanzen; Mindestgröße 16/18 cm Stammumfang.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Bodenversiegelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Insektenschutz

Außenbeleuchtungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert) zulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Hinweise Planzeichen



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Grasgrub“

Rechtsgültig seit 27.07.2000



Flurgrenze Bestand



Flurnummer Bestand



Gebäude Bestand

4.2 Sonstige Hinweise

Pflanzempfehlung Bei der Bepflanzung der mit als Baum- und Strauchhecke gekennzeichneten Bereiche sowie der unbebauten Bereiche auf den Grundstücken sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume II. Ordnung:

Blumen Esche	Fraxinus ornus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavalley
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Zierapfel-Sorten	Malus-Hybriden
Zweigrifflicher Rotdorn	Crataegus laevigata

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

Sommergrüne Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen Rose	Rosa pendulina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Immergrüne Großsträucher und Sträucher:

Gewöhnlicher Wacholder

Juniperus communis

Gewöhnliche Eibe

Taxus baccata

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Vor Rodung von Bestandsbäume sind diese auf mögliche Fledermausquartiere hin zu überprüfen.

Die vorhandenen Baumbestände sind als Nahrungs- und Jagdhabitat für die Fledermausquartiere in der Kapelle (braunes Langohr) relevant und daher bestmöglich zu erhalten.

Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 - herzustellen.

- Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Starkregen

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollte zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht ausgeführt werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

Denkmalschutz Bodendenkmalpflege: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD

Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes

Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig:
hier: SD (Satteldach)

DN=
24-40°

Zulässige Dachneigung: 24 bis 38°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

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

Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

- Holz
- Verputz
- Glas

Hiervon ausgenommen sind konstruktive Bauteile wie Fensterrahmen, Regenfallrohre, Stützen etc.

Bei den verputzten Oberflächen sind ausschließlich Weiß-Töne oder Pastell-Farben zulässig. Der Weißanteil der Farben muss hierbei mind. 70% betragen.

Dachbedeckungen sind nur in braunen/rotbraunen Farbtönen zulässig

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und ggf. kleiner Handwerks-/Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gem. § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Hiervon macht die Marktgemeinde Dietmannsried Gebrauch.

Der Erlass der Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Sicherung und maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Wohnsiedlung im Weiler Grasgrub ermöglichen, um hier in angepassten und reduzierten Umfang Wohnraum zu schaffen und somit auch den Weiler Grasgrub mittelfristig in seinem Bestand zu sichern. Hierfür soll die Grenze der bestehenden rechtskräftigen Außenbereichssatzung an den äußeren bestehenden Siedlungsrand gezogen werden.

Voraussetzung ist, dass es sich um einen Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Beides ist für das gegenständliche Plangebiet unter Einbezug der bereits in der Außenbereichssatzung „Grasgrub“ festgelegten Flächen einschlägig. Die vorhandene Bebauung weist nachweislich eine Zusammengehörigkeit auf und lässt in sich Geschlossenheit erkennen. Die Fl. Nr. 1549, beinhaltet im Norden ein Wohnhaus und wird städtebaulich im Süden durch die Kapelle St. Gallus begrenzt. Da die geplanten Erweiterungsflächen von der bestehenden Bebauung umgeben sind, fügen sie sich bei einer künftigen Entwicklung städtebaulich sinnvoll in das Gesamtbild der Weiler-Siedlung ein.

Der Erweiterungsbereich der Wohnsiedlung „Grasgrub“ erfüllt somit gem. § 35 Abs. 3 BauGB die städtebaulich relevanten Gesichtspunkte sowie die inhaltlichen Kriterien der Anwendbarkeit der Außenbereichssatzung, da die Wohnbebauung gegenüber der sonstigen Nutzung zwischenzeitlich deutlich überwiegt.

Die getroffenen Festsetzungen gelten nur für den Erweiterungsbereich. Für den Geltungsbereich der rechtskräftigen „Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorgaben im Außenbereich in dem Weiler Grasgrub“ gelten die dort getroffenen Festsetzungen unverändert.

2 Beschreibung des Plangebiets, Rahmenbedingungen

Der Weiler Grasgrub befindet sich nördlich des Hauptorts Dietmannsried auf einer Höhe von ca. 715 m ü. NN. Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Wohnbebauung und die Kapelle geprägt. Der Geltungsbereich grenzt südlich an den in der Außenbereichssatzung „Grasgrub“ festgelegten Bereich an. Südlich des Plangebiets schließt fast unmittelbar der Weiler Eichholz an. Die beiden Weiler sind durch ihre Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Gebiet ist über die bestehende Erschließungsstraße und den Anschluss an die K OA 19 verkehrlich angebunden. Über diese

besteht eine Anbindung an weitere Straßen im Gemeindegebiet, sowie überörtliche Straßen. Östlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A7 mit der Autobahnraststätte „Allgäuer Tor West“ in ca. 88 m Entfernung.

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung der Außenbereichssatzung umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nrn. 1383/1, 1559 und 1382, Gemarkung Schrattenbach sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1584/2, Gmrk. Schrattenbach der Gemeinde Dietmannsried und hat eine Größe von ca. 2.679 m². Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich aus Wohnnutzung, Landwirtschaft und öffentlichen Verkehrswegen zusammen.

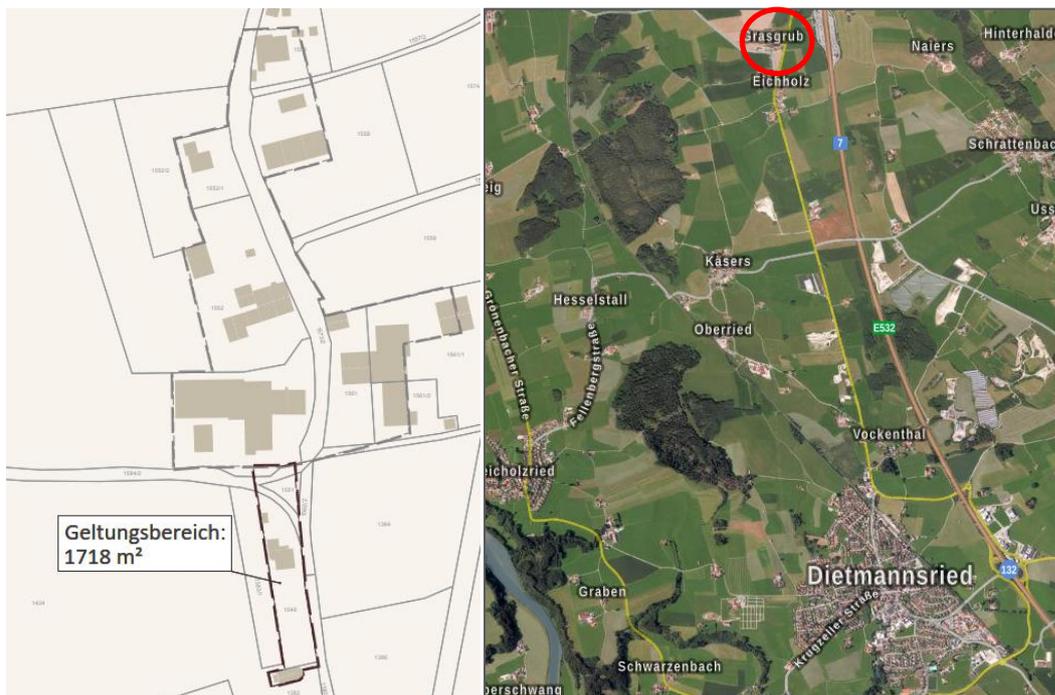


Abbildung 1: Lageplan der Außenbereichssatzung und Lage des Plangebiets im Raum

Naturräumlich liegt das Erweiterungsgebiet in der Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platten (D64). Es ist Teil der naturräumlichen Untereinheit der Iller-Lech-Schotterplatten (O46). Die Illervorberge und das Alpenvorland generell sind ein durch die Eiszeiten und Gletschererosion geprägtes Hügelland mit zahlreichen Moränenzügen aus der Würmeiszeit und Molasserippen.

Das Gelände des Erweiterungsgebiets ist weitestgehend eben. Die Erschließung im Geltungsbereich der Satzung ist gesichert. Das Plangebiet ist westlich, östlich und im Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen erheblichen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftliche bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind. Im Osten grenzt die Verbindungsstraße zwischen Grasgrub und Eichholz an den Geltungsbereich an.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Ein wichtiger Grundsatz der deutschen Raumordnung ist generell die größtmögliche Schonung des Außenbereichs vor weiterer Bebauung (§ 35 BauGB Abs. 5). Zum Schutz vor übermäßigem Flächenverbrauch und Zersiedelung schützen formuliert das Landesentwicklungsplan (LEP) Bayerns (Stand November 2022) aus diesem Grund für bayerische Gemeinden folgenden Grundsatz: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte [...] Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“.

Wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine die ausreichende Erschließung gesichert ist, ermöglicht der deutsche Gesetzgeber dennoch gemäß § 35 BauGB einige, ausgesuchte Bauvorhaben im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich etwa durch (Außenbereichs-) Satzung bestimmen kann, dass den Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Grundvoraussetzung dafür ist allerdings, dass der Planbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Zudem muss sichergestellt werden, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.1 Einordnung des Plangebiets in die rechtlichen Voraussetzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Der Weiler Grasgrub ist einer von vielen kleineren Siedlungsansätzen der Marktgemeinde Dietmannsried, welcher sich ohne Siedlungszusammenhang im Außenbereich entwickelt hat. Derartige Siedlungsansätze gehen im Allgäu meist auf die sogenannte „Allgäuer Vereinödung“ zurück, wobei nutzungsbedingt zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert eine große Anzahl Landwirtschaftlicher Betriebe in den Außenbereich verlegt wurden. Im Gegensatz zu vielen anderen Allgäuer Vereinödungen handelt es sich beim Weiler Grasgrub mit seinen knapp 10 Gebäuden um einen Siedlungsansatz von „einigem Gewicht“. Die vorhandene Bebauung weist eine Zusammengehörigkeit auf und lässt in sich Geschlossenheit erkennen. Daher wurde im Jahr 2000 eine „Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich in dem Weiler Grasgrub“ erlassen.



Abbildung 2: Übersicht Außenbereichssatzung inkl. Erweiterungsbereich im Luftbild (o.M.)

Der ehemals stark landwirtschaftlich geprägte Ortsteil ist zudem stark durch Wohnnutzung geprägt und im Erweiterungsbereich befindet sich bereits ein Wohnhaus.

Im Süden von Grasgrub befindet sich der Weiler Eichholz, welcher eine ähnliche Siedlungsstruktur aufweist. Hier haben sich entlang der Kreisstraße OA 19 Wohngebäude im Umfeld von größeren landwirtschaftlichen Hofstellen angesiedelt.

Sowohl Grasgrub als auch das südlich angrenzende Eichholz sind charakterisiert durch das Nebeneinander von teilweise stattlichen Hofstellen mit ihren Nebengebäuden und „eingestreuten“ einzelnen Wohngebäude. Die Siedlungsstruktur ist durch dazwischenliegende Garten und Freiflächen als aufgelockert zu bezeichnen.

Die Gebäude im Ortsteil Grasgrub sind beinahe bandartig entlang einer zentral liegenden Erschließungsstraße angeordnet. Die gegenständliche Außenbereichssatzung soll insbesondere den Wohnzwecken dienende, bauliche Entwicklung im Bereich der bestehenden „Siedlungslücke“ möglich machen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches der bestehenden Außenbereichssatzung soll darüber hinaus sicherstellen, dass, wie vom Gesetzgeber gefordert, keine Zersiedlung der Landschaft mit ungegliederter Siedlungsstruktur entsteht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Dietmannsried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf den Flächen befinden sich teilweise Einzelgehölze (Bestand) sowie Wohngebäude (Bestand).



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Dietmannsried (o.M.)

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (siehe Ausschnitt Abbildung 1) widersprechen einer Wohnbebauung im Satzungsbereich nicht explizit, da sich bereits ein Wohngebäude und die Kapelle St. Gallus in diesem Bereich befinden, durch die geplante Wohnbauflächen auf der Fl. Nr. 1549 eingeschlossen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Satzung die planungsrechtliche Besonderheit schafft, dass die abweichende Darstellung im FNP geplanten Wohnbauvorhaben nicht entgegenstehen kann.

3.3 Denkmalschutz

Südlich im Geltungsbereich der Erweiterung der Außenbereichssatzung befindet sich das Baudenkmal mit der Aktennummer D-7-80-119-8, dessen Benehmen hergestellt ist. Die Kath. Kapelle St. Gallus, eine spätgotische Weilerkapelle (Rechteckbau mit dreiseitigem Schluss und Dachreiter), stammt aus dem 16. Jhd. und wurde 1723 erneuert. Eine ergänzende Bebauung muss im Sinne des Denkmalschutzgesetzes auf das bestehende Baudenkmal Rücksicht nehmen. Insbesondere durch die landwirtschaftliche Hofstelle, welche sich knapp 200m südwestlich der Kapelle befindet, ist das Denkmalschutzgebäude bereits in die Siedlungsstruktur verwickelt und wird durch eine nördliche

Wohnbebauung nicht zusätzlich gestört. Der Schutz der Kapelle und deren wurde bei der Planung bestmöglich berücksichtigt.



Abbildung 4: Lage des Baudenkmals D-7-80-119-8 Kapelle St. Gallus (o.M.)
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de (BayernAtlas)

Durch die Grenzziehung des Geltungsbereiches der Erweiterung der Außenbereichssatzung wird das direkte Umfeld der denkmalgeschützten Kapelle gesichert. Somit bleibt sie zudem insbesondere von westlicher Richtung einsehbar und ihre landschaftsprägende Wertigkeit bleibt dauerhaft erhalten. Zur Gewährleistung des Schutzes der Kapelle St. Gallus wird eine Eingrünung in Form von Gehölzen oder einer Hecke mit Standortgerechten Pflanzen festgesetzt. Dadurch wird die Kapelle zur Wohnbebauung hin visuell abgeschirmt und Kapellenbesucher bleiben ungestört.

Darüber hinaus finden sich innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Nähe keine landschaftsprägenden Denkmäler, keine Denkmalensembles und keine Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Durch die Einhaltung des BayDSchG, der Abstandsflächen gem. BayBO und aufgrund der getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise sowie der Begrünung kann hier eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Kapelle St. Gallus ausgeschlossen werden.

3.4 Immissionsschutz

Bei der Straße, die östlich am Rand des Geltungsbereichsverläuft handelt es sich um eine unterordnete Gemeindeverbindungsstraße durch die kein erheblicher Verkehrslärm ausgelöst wird.

Der Abstand des Geltungsbereichs zur Autobahn A7 beträgt etwa 420 m. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Böschungswall) ist die Einwirkung des Verkehrslärms bereits gemindert.

Die südlich anschließende Hofstelle des Weilers Eichholz liegt an ihrem nächsten Punkt rund 75 m vom nächstgelegenen Punkt des Geltungsbereichs entfernt, der nördlichste Punkt des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 140m Entfernung. Aufgrund der Entfernung und der unveränderten Art der baulichen Nutzung im geplanten Erweiterungsbereich steht diese Benachbarung hinsichtlich potentieller Immissionen dem Vorhaben nicht entgegen. Da es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, können die von den landwirtschaftlichen Hofstellen sowie von der Kapelle ausgehenden Lärmemissionen als üblich betrachtet werden und sind daher zu dulden.

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch den Erlass der Außenbereichssatzung im Satzungsgebiet nicht ausgelöst.

4 Städtebauliche Zielvorstellung und Festsetzungskonzept

Wie unter dem Punkt „Planungsanlass/Erfordernis der Planung“ bereits ausgeführt wurde, möchte die Gemeinde durch die Erweiterung der Außenbereichssatzung in erster Linie die sinnvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung der vorhandenen Wohnsiedlung und damit die Erleichterung der Zulässigkeit von Vorhaben auch im südlichen Bereich des Weilers Grasgrub, welcher im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grasgrub“ im Jahr 2000 nicht einbezogen wurde, ermöglichen.

Im Rahmen einer Potenzialanalyse der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Dietmannsried, durchgeführt durch das Planungsbüro LARS Consult, aus dem Jahr 2020 wurden auch die Weiler Eichholz und Grasgrub in ihrer Siedlungsentwicklung begutachtet. Aus der Analyse geht hervor, dass für den Ortsteil Eichholz keine Außenbereichssatzung aufgrund der dominierenden und zu schützenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht empfohlen wird. Die Erweiterung der bestehenden Satzung für Grasgrub wurde hierbei zwar vor allem Richtung Osten empfohlen, für den südlichen Bereich jedoch auch nicht ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich der Erweiterung ist derzeit ein Wohnhaus dauerhaft bewohnt, zusätzlich befindet sich die Kapelle St. Gallus im betroffenen Gebiet. Im Umfeld der Erweiterung der Außenbereichssatzung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Durch den Erlass der Erweiterung der Außenbereichssatzung führt hier jedoch zu keiner Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die bisherige Siedlungsstruktur im Geltungsbereich beinhaltet zudem unbebaute Fläche, auf der eine nachverdichtende Bebauung im Sinne einer Lückenfüllung ermöglicht werden soll, um das Siedlunggefüge in diesem Bereich zu schließen und die vorhandenen Raumkanten des Straßenraumes fort zu führen. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung auf der Fl. Nr. 1549 und der Lage der Kapelle am südlichen Siedlungsrand, sowie der durch Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bebauung der Weiler Grasgrub (nördlich) und Eichholz (südlich), entsteht durch eine ergänzende Bebauung auch keine Störung von Blickbezügen oder des Landschaftsbildes.

Die Lückenfüllung der im Planungsumgriff liegenden freien Grundstücke stehen somit aus städtebaulicher Sicht im Vordergrund: die gewachsene Siedlungsstruktur wird sinnvoll Richtung Süden weiterentwickelt. Zudem soll mit der geplanten Erweiterung die Grenze der Außenbereichssatzung an die Siedlungsgrenze der Bestandsbebauung angepasst werden. Durch die getroffenen Festsetzungen soll die vorhandene städtebauliche Struktur, also das Nebeneinander von Gebäude- und Grün- bzw. Freiflächen erhalten bleiben. Durch die Erweiterung der Außenbereichssatzung wird somit Nachverdichtung ermöglicht. Um zu verhindern, dass im Erweiterungsbereich eine lineare Riegelbebauung entsteht, werden zwei Baufenster festgesetzt, welche zum einen eine aufgelockerte Bebauung erwirken und darüber hinaus einen Mindestabstand zur Kapelle gewährleisten sollen,

Funktional betrachtet wird die vorhandene technische Infrastruktur durch das Vorhaben genutzt. Durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen entstehen entsprechende Synergieeffekte. So ergibt sich eine Chance zur effizienten Ausnutzung der Flächen durch die Schließung der Lücke in der Siedlungsstruktur des Ortsgebiets als mögliche Wohnnutzung. Die geplante Entwicklung ist hierbei aus städtebaulicher Sicht zudem sinnvoll, insbesondere im Hinblick auf die südlich anschließende Siedlungsstruktur des Weilers Eichholz.



Abbildung 5: Bestandsgebäude Grasgrub

Die Gebäude in den Ortsteilen Grasgrub und Eichholz ordnen sich sowohl giebel- als auch traufständig entlang der zentral liegenden Erschließungsstraßen von Norden nach Süden (OA 19, „Memminger Straße“ und Verbindungsstraße zwischen Eichholz und Grasgrub) an. Der bauliche Bestand ist stark landwirtschaftlich geprägt mit großvolumigen, meist langgestreckten Baukörpern und nebenständigen Einzelwohnhäusern. Die bestehenden Hauptgebäude sind daher meist mindestens II-geschossig mit Satteldächern, auch auf Nebengebäuden, mit Dachneigungen zwischen ca. 20-35°.

Die für den Erweiterungsbereich getroffenen Festsetzungen orientieren sich maßgeblich an der „Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich in dem Weiler Grasgrub“. Für eine möglichst reibungsarme Integration in den bestehenden Siedlungskörper sowie zum Schutz der denkmalgeschützten Kapelle als herausstechender Landschaftsaspekt sollen Neubauten vor diesem Hintergrund die regionaltypische II – Geschossigkeit mit einer Wandhöhe bis maximal 6,20 Meter ausgeführt werden. Zum Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft muss das Dach zudem als Satteldach realisiert werden. Um dem historischen Bestand gerecht zu werden und gleichzeitig die aktuell präferierten offenen Dachstühle zu ermöglichen, können hierbei bei Neubauten Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 24 und 40° umgesetzt werden. Die Gebäude sollen ortstypisch gestaltet werden, weswegen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen werden, welche die regional-typischen Materialien und Farben der Umgebung aufgreifen (helle Putzfassaden, Holz, rotbraune Dacheindeckungen).

Es gilt zudem die offene Bauweise, wobei bei Haupt- und Nebengebäuden seitlich die Abstandregelung gemäß der Bayerischen Bauordnung (§ 6 BayBO) zu beachten ist. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 pro Einzelhaus wird das Entstehen von Mehrfamilienhäusern und unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden.

Zur Gewährleistung des Schutzes der Kapelle St. Gallus wird eine Eingrünung in Form von Gehölzen oder einer Hecke mit Standortgerechten Pflanzen festgesetzt. Dadurch wird die Kapelle zur Wohnbebauung hin visuell abgeschirmt und Kapellenbesucher bleiben ungestört. Darüber hinaus ist der bestehende Ahorn (*acer platanoides*) am südöstlichen Rand der Fl. Nr. 1549 zum Schutz der Kapelle zu erhalten. Mit dem Pflanzgebot eines Baumes I. oder II.-Ordnung gemäß Pflanzliste je 600 m² Grundstücksfläche und dem Erhaltungsgebot einzelner Bestandsbäume sowie der Festsetzung einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs wird die gegebene innere Durchgrünung des Erweiterungsbereichs und der Charakter des Straßenzuges der Gemeindeverbindungsstraße erhalten. Gleichzeitig wird somit die Erhaltung der bestehenden ökologische Wertigkeit gewährleistet. Im Zuge einer Genehmigungsplanung können weitere Bestandsbäume angerechnet werden, sollten dabei nach Möglichkeit erhalten oder an anderer Stelle ersetzt werden.

5 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

In Bezug auf die Ver- und Entsorgung wird auf die bestehenden Entwässerungs- und Wasserabgabesatzungen (EWS / WAS) der Marktgemeinde Dietmannsried hingewiesen. Das häusliche Schmutzwasser ist lokal über die bestehende Dreikammergrube zu entsorgen.

Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

Die Wasser- und Energieversorgung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen. Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitung in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch den lokalen Betreiber sichergestellt.

Die Beseitigungen der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Oberallgäu durchgeführt.

6 Erschließung

Die motorisierte Erschließung im Plangebiet erfolgt über die noch Nord nach Süd laufende Erschließungsstraße, die von der OA19 „Memminger Straße“ abzweigt. Über die OA19 ist nach Süden Dietmannsried erreichbar, nach Norden geht diese in die MN 99 über.

7 Sonstige planungsrelevante Umweltbelange

Da die Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, ist eine umfangreiche Betrachtung (Umweltbericht) von umweltrelevanten Schutzgütern im Rahmen der Planung nicht notwendig. Im Folgenden soll dennoch ein kurzer Überblick der hier besonders planungsrelevanten Umweltbelange gegeben werden, um starke Auswirkungen durch die Planung ausschließen zu können.

Landschaftsbild

Der Ortsteil liegt im bayerischen Alpenvorland, nördlich des Siedlungsgebietes von Dietmannsried, südlich von Bad Grönenbach. Geprägt ist das Gebiet durch die Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten. Entsprechend leicht topografisch bewegt präsentiert sich das Landschaftsbild im Gemeindegebiet von Dietmannsried, denn das wellige Jungmoränen- Hügelland ist von kleineren Schotterflächen und Schmelzwasserrinnen geprägt. Insbesondere nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Erhebung des Geländes, welche das Landschaftsbild in diesem Bereich stark prägt. Die nördlich von Dietmannsried liegenden Flächen werden in großen Teilen als Grünland oder Ackerland genutzt und sind aufgrund der geringen Bebauungsdichte von allen Seiten gut einsehbar. Aus dem Geltungsbereich ergeben sich Blickbezüge vor allem nach Westen und Osten auf landschaftstypische Strukturen (prägende Gehölzbestände, Kirchtürme etc.). Beeinträchtigungen bestehen bereits aufgrund von Strom- und Kommunikationsleitungen, landwirtschaftliche Nebenanlagen (z.B. Güllebecken nordwestlich) und Straßen (insbesondere OA 19 und A7), die die Sicht einschränken bzw. negative Blickbeziehungen verursachen. Durch das relativ geringe Nachverdichtungspotential (Platz für ein Baugrundstück) im Geltungsbereich und einige bauliche Maßgaben (z.B. offene Bauweise, Wandhöhe etc.) ist nicht mit starken, negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A7 und der Autobahnraststätte sowie den genannten negativen Blickbezügen wird das Landschaftsbild diesem Bereich also als vorbelastet eingeschätzt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dafür gesorgt, dass sich die mögliche Bebauung im Erweiterungsbe- reich der Außenbereichssatzung stimmig in das Landschaftsbild einfügt und die landschaftliche Wir- kung möglichst ungestört bleibt.

Boden, Landwirtschaft und Versickerung

Gemäß bodenkundlichen Karten kommen im Plangebiet vorherrschend Braunerde und Parabraun- erde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Aufgrund der des geringen Nachverdichtungspotentials und der bishe- rigen Nutzung der Freiflächen als Grünland ist von keinen größeren Auswirkungen auf Bodenfunktion und von keinem erheblichen Nutzungsverlust für die Landwirtschaft auszugehen.

Zum bestmöglichen Erhalt der Bodenfunktion und Förderung der Sickerfähigkeit von Niederschlags- wasser über die belebte Oberbodenschicht sind Bodenversiegelungen allerdings grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Immissionen

Im Geltungsbereich ist aufgrund der niedrigen Frequentierung der von Nord nach Süd laufenden Er- schließungsstraße mit keiner erhöhten Lärmbelästigung durch Straßenverkehr zu rechnen. Aufgrund der bestehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der A7 ist der von der Autobahn ausge- hende Verkehrslärm bereits minimiert.

Aufgrund der an das Erweiterungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise allerdings von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Zudem betreiben die südlich des Erweiterungsgebiets liegenden Landwirtschaften haupter- werblich Viehhaltung.

8 Eingriff und Auswirkungen auf Natur und Artenvielfalt

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befinden sich alte Laubbaumbestände. So liegen auf Flurstück 1549, auf dem die Errichtung eines Wohnhauses geplant wird, einzelne Streu- obstbestände, sowie drei weitere Bestandsbäume. Hierbei handelt es sich um eine Birke (*betula pen- dula*), welche sich an der Straße angrenzend befindet und eine Kastanie (*aesculus hippocastanum*). Mehrere Bäume sind zur Wahrung des Charakters des Straßenzugs sowie der Sichtachse zur Kapelle nach Möglichkeit entweder zu erhalten oder zu ersetzen. Für den Schutz der Kapelle ist der beste- hende Ahorn (*acer platanoides*) zwingend zu erhalten. Die Bestandsbäume verfügen aufgrund ihres Alters mutmaßlich noch nicht über Höhlenstrukturen, die von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden können. Bei Eingriffen in Baumbestände im Geltungsbereich sind auf Ebene der Genehmigungsplanung im Vorfeld vorhandene Habitatstrukturen zu erfassen, gegebenen- falls diese auf eine Nutzung durch geschützte Arten zu untersuchen und in Abstimmung mit der zu- ständigen unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen zu formulieren, um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern.