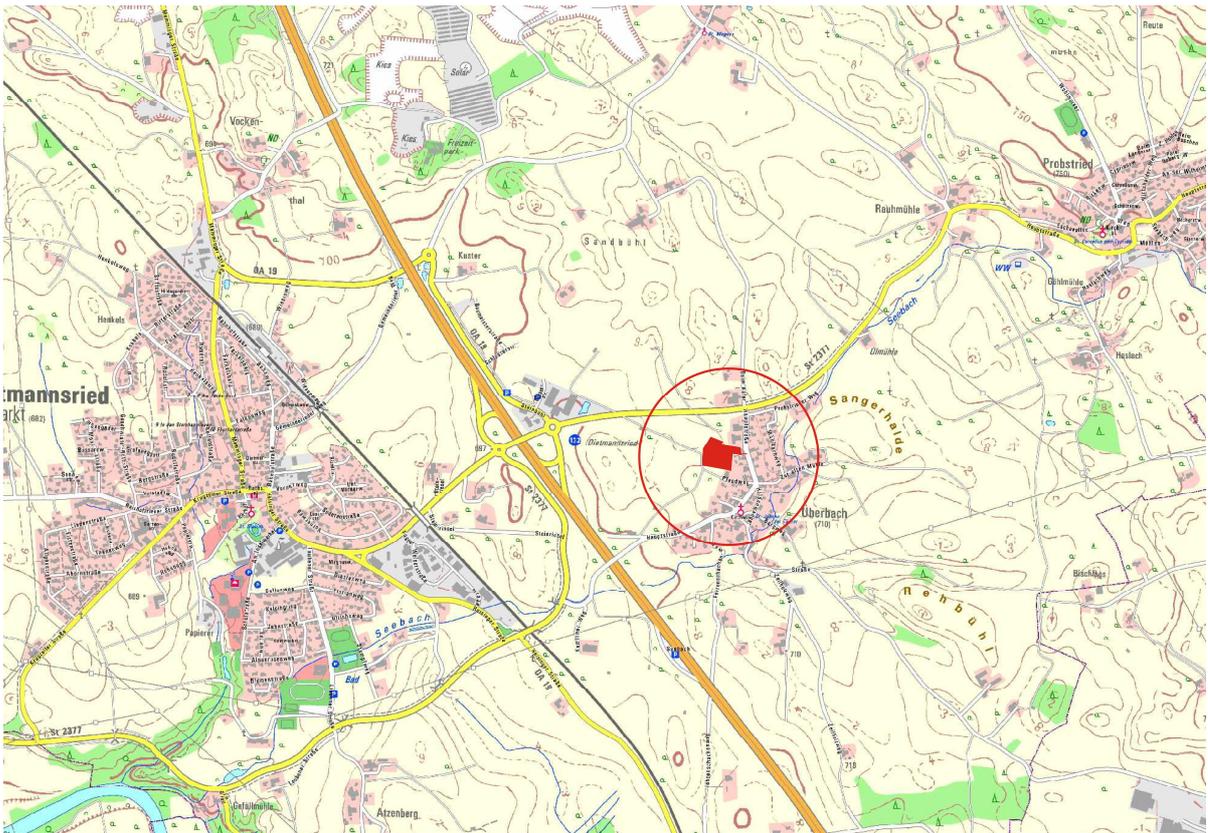


Markt Dietmannsried

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "ÜBERBACH WEST I" NACH § 13B BAUGB

Satzung & Begründung

September 2017



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Überbach West I" nach § 13b BauGB  
Satzung & Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Dietmannsried**  
Rathausplatz 3  
87463 Dietmannsried



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

E-Mail: [info@dietmannsried.de](mailto:info@dietmannsried.de)  
Web [www.dietmannsried.de](http://www.dietmannsried.de)

Vertreten durch: 1. Bgm. Werner Endres

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

Memmingen, den 28.09.2017

---

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

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Satzung</b>	<b>3</b>
<b>1 Präambel</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Zeichnerische Festsetzungen</b>	<b>5</b>
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.3 Bauweise und Baugrenzen	6
2.1.4 Verkehrsflächen	6
2.1.5 Grünflächen	7
2.1.6 Sonstige Planzeichen	7
<b>2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text</b>	<b>9</b>
<b>3 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Zeichnerische Festsetzungen</b>	<b>9</b>
3.1.1 Dachformen	9
<b>3.2 Textliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
3.2.1 Dachgestaltung	9
3.2.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text	11
<b>4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
<b>4.1 Planzeichen</b>	<b>12</b>
<b>4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text</b>	<b>13</b>
<b>Begründung</b>	<b>16</b>
<b>1 Planungsanlass</b>	<b>16</b>
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>16</b>
<b>2.1 Anwendung § 13b BauGB</b>	<b>16</b>
<b>2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)</b>	<b>17</b>
<b>2.3 Regionalplan Allgäu</b>	<b>18</b>
<b>2.4 Flächennutzungsplan</b>	<b>18</b>
<b>3 Plangebiet</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Lage und Größe</b>	<b>19</b>
<b>3.2 Aktuelle Nutzung</b>	<b>19</b>
<b>3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>20</b>
3.3.1 Geologie	20

---

3.3.2	Grund- und Oberflächenwasser	20
<b>3.4</b>	<b>Altlastenverdachtsflächen</b>	<b>20</b>
<b>3.5</b>	<b>Erschließung und ÖPNV</b>	<b>21</b>
<b>3.6</b>	<b>Landwirtschaftliche Immissionen</b>	<b>21</b>
<b>3.7</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>21</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	21
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>23</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise und Baugrenzen	24
5.4	Verkehrsflächen und Erschließung	24
5.5	Grünordnung	24
5.6	Immissionsschutz	25
5.6.1	Verkehrslärm	25
5.6.2	Aktive Schallschutzmaßnahmen	26
5.6.3	Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen	27
5.6.4	Emissionen durch elektromagnetische Felder	28
5.7	Dachformen und Dachneigungen	28
5.8	Weitere Örtliche Festsetzungen durch Text	29
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>30</b>
6.1	Wasserversorgung	30
6.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	30
6.3	Strom- und Niederstromversorgung	30
6.4	Abfallentsorgung und Winterdienst	30
<b>7</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>30</b>
7.1	Betrachtung der Schutzgüter	30
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	32
<b>8</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>34</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	32
Tabelle 2: Flächenbilanzierung	34

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	16
Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan	19
Abbildung 3: Variante 1	22
Abbildung 4: Variante 2	22

---

## SATZUNG

### 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (S. Rechtsgrundlagen) hat der Markt Dietmannsried den Bebauungsplan mit Grünordnung „Überbach West I“ in öffentlicher Sitzung am 28.09.2017 als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Überbach West I“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil und umfasst die FINrn. 555 und 802/5.

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Überbach West I“ besteht aus der Satzung vom 28.09.2017 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom 28.09.2017 sowie dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 28.09.2017.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

---

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Überbach West I“ des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dietmannsried, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*1. Bgm. Werner Endres*

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Zeichnerische Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl; hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (s. Ziff. 3.2) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis maximal 50 % überschritten werden.

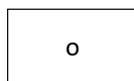
FH<sub>max</sub> 7,5m  
ü. ROK

##### Firstpfettenhöhe (FH) 7,50 m als Maximalmaß

In Meter. Gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Firstpfette. Die maximale Rohfußbodenoberkante ist hierbei für die jeweiligen Bauparzellen wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden rechtwinkelig (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,35m ergibt die max.

Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) für die jeweilige Bauparzelle.

### 2.1.3 Bauweise und Baugrenzen

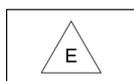


#### Offene Bauweise (o)

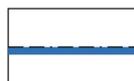
Bauliche Anlagen sind gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist nicht anzuwenden.



#### Einzel- und Doppelhäuser zulässig



#### Nur Einzelhäuser zulässig



#### Baugrenze

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

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

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



#### Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA)

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Für die Errichtung von Garagen / Carports ist Art. 6 BayBO anzuwenden. Für die Errichtung von Garagen und Carports wird hier auch auf Ziff. 3.2 hingewiesen.

### 2.1.4 Verkehrsflächen



#### Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke.



#### Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Ausführung wasserdurchlässiger Art, z.B. wassergebundene Decke.



**Straßenbegrenzungslinie**

## 2.1.5 Grünflächen



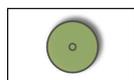
**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz**



**Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung**

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind zulässige Nebenanlagen (gem. Ziff. 3.2).

Je Bauparzelle sind mind. 25 % der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu bepflanzen. Hinweis: Sträucher und Hecken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, sind regelmäßig zu pflegen, um Überhänge in diese Flächen zu vermeiden.



**Neupflanzung Baum, Lage variabel**

Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

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



**Bestehender Baum, zu Erhalten**

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum min. II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig

Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

## 2.1.6 Sonstige Planzeichen



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**



### Umgrenzung von Flächen mit besonderen Maßnahmen für den Immissionsschutz

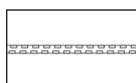
An den vom Lärm am stärksten betroffenen Gebäudeseiten und Dachflächen gemäß nachfolgender Tabelle dürfen keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden:

Ausrichtung der Gebäude (Hauptfischrichtung)	Gebäudeseiten bzw. Dachflächen mit Einhaltung der ORW (nachts)
<b>Baufeld I</b>	
Ost-West und Nord-Süd	Süd-, West- und Nordseiten mit Dachflächen
Nordwest-Südost und Nordost-Südwest	Südost-, Südwest- und Nordwestseiten mit Dachflächen
<b>Baufeld II</b>	
Ost-West und Nord-Süd	Süd-, West- und Nordseiten mit Dachflächen
Nordwest-Südost und Nordost-Südwest	Südwest- und Nordwestseite mit Dachflächen

Ausnahmsweise kann auf die oben genannte Regelung zur Orientierung der notwendigen Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch zwischenzeitlich errichtete Gebäude die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

Sollte eine Raumorientierung nicht möglich sein, sind Schlaf- und Kinderzimmer ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen an den in der oben genannten Tabelle genannten Gebäudeseiten müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1977 entsprechen.



### Mit Leitungsrecht zugunsten der AllgäuNetz GmbH & Co. KG zu belastende Fläche

Die Lage ist in Abhängigkeit von der Grundstücksparzellierung variabel.

## 2.2 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### Wohneinheiten

### Für Wohngebäude sind:

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

## 3 Örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Zeichnerische Festsetzungen

#### 3.1.1 Dachformen

SD

#### Zulässige Dachformen

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

DN  
20 - 40°

#### Dachneigung

Mindest- und Maximalneigung in Grad; 20 - 40°.

### 3.2 Textliche Festsetzungen

#### 3.2.1 Dachgestaltung

##### Dachformen

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

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:  
Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

##### Dachneigungen

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

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

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

- 
- Dachüberstände** Die Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mind. 0,5 m bis max. 0,8 m, bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen mind. 0,5 m bis max. 0,8 m auszuführen. Bei Anbauten mit Flachdächern sind Aufkantungen mit Attika zulässig. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.
- Bedachung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen zulässig. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:
- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
  - Glas
- Wiederkehre und Zwerchgiebel** Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte).
  - Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 3,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m
- Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Minstdachneigung des Hauptdaches: 26°
  - Ausführung als Giebelgaube ("stehende Gaube") oder als SchlepPGAube
  - Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 2,2 m. Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
  - Max. Höhe (senkrecht gemessen) vom Dachaustritt bis zur Traufe: 2,0 m.
  - Mindestabstand zur Dachaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m.
  - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.
  - Eindeckung der Gauben in gleichem Material wie das Hauptdach.

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

**Solartechnische Anlagen**

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

### 3.2.2 Weitere örtliche Festsetzungen durch Text

**Stellplätze und Zufahrten**

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

**Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,9 m über Gelände zulässig. Nicht eingefriedet werden dürfen Stellplätze, die als Kfz-Stellplätze anzulegen und zu unterhalten sind, sowie der Stauraum vor den Garagen. Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sowie Sockelmauern und Mauern sind nicht zulässig.

**Einsatz von Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über die Oberbodenschicht auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte auf dem eigenen Grundstück sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000m<sup>2</sup> befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW angeschlossen werden. Für etwaige Flächen > 1.000m<sup>2</sup> ist entsprechend die DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren anzuwenden.

Nur wenn eine flächige örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Abwasserkanal geleitet werden. Hierbei dürfen ebenfalls höchstens 1.000m<sup>2</sup> befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden

Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

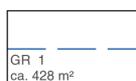
<b>Nebenanlagen</b>	Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25,0 m <sup>3</sup> und eine Traufhöhe von 2,20 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.
<b>Abgrabungen</b>	Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. für Terrassen und Garagenzufahrten sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und einer Fläche bis 50 m <sup>2</sup> zulässig.
<b>Werbeanlagen</b>	Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Werbefahnen und Banner sind unzulässig. Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist generell unzulässig.

## 4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Planzeichen



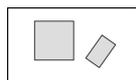
Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstückspartzellierung mit Grundstücksnummer und -größe



Bestehende Flurnummern



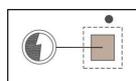
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Abstand zum aktiven landwirtschaftlichen Betrieb, FINr. 551/1



Bestehender Baum, außerhalb des Geltungsbereiches



Geplante neue Trafostation ca. 3,0 x 3,3m mit Mast



Mögliche Straßenraumgestaltung

## 4.2 Sonstige allgemeine Hinweise durch Text

### Pflanzliste

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

#### Bäume I. Ordnung:

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

#### Bäume II. Ordnung:

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

#### Hecken und Sträucher:

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

Im Weiteren werden regionale Obstgehölze wie Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Welschisner, Boskoop, Rewena und Sonnenwirsapfel empfohlen.

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

### Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden

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

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

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

**Landwirtschaftliche  
Emissionen**

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

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

**Niederschlagswasser und  
Niederschlagswasser-  
beseitigung**

Das Niederschlagswasser ist möglichst flächig auf den Baugrundstücken zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden Fläche, die technischen Regelwerke einzuhalten: bis 1000 m<sup>2</sup> erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV in Verbindung mit TRENGW oder größer 1000 m<sup>2</sup> entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren. Nur falls eine örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

**Löschwasser-  
versorgung**

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 120 m nicht überschreiten.

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

## BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Marktgemeinde Dietmannsried plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Überbach West I“ im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Der Ortsteil Überbach liegt ca. 2 km östlich der Gemeinde Dietmannsried, nordöstlich der BAB 7 (Ulm - Kempten). Der Geltungsbereich umfasst eine landwirtschaftliche Fläche westlich des Ortes, auf der ein Bolzplatz sowie ein Spielplatz vorhanden sind. Das Gebiet wird von Osten durch bestehende Wohngebäude begrenzt.

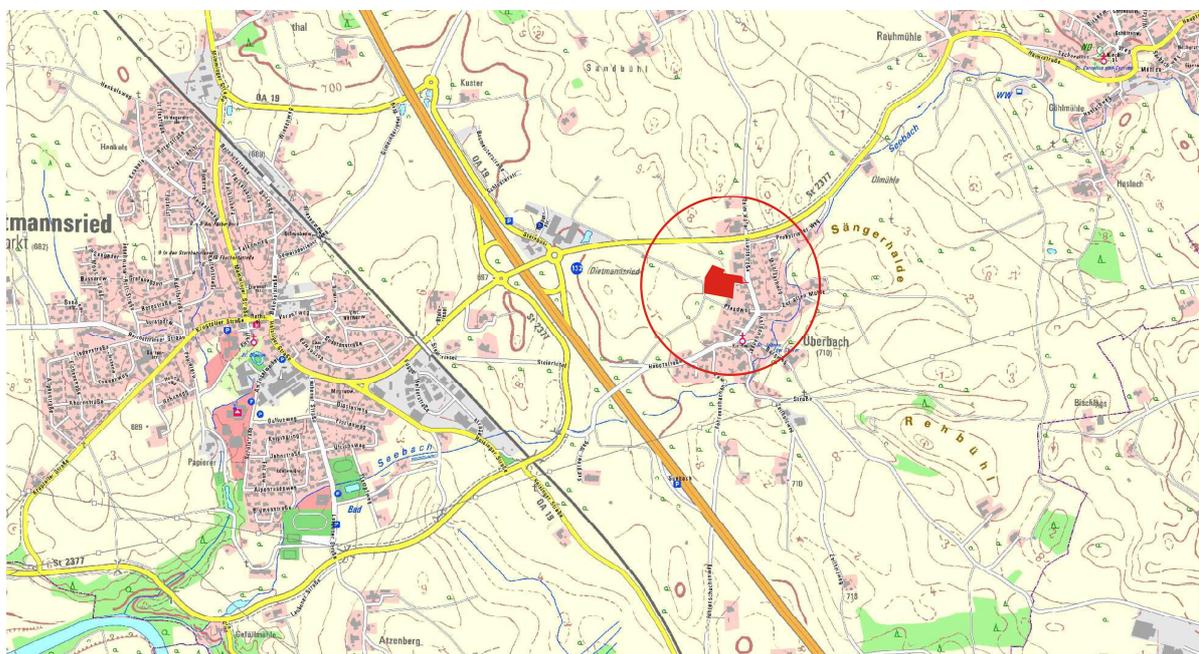


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

### 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Anwendung § 13b BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass die es sich um Wohnnutzungen handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 1,0 ha betragen.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan liegt die überbaubare Grundfläche (s. auch Tabelle Kap. 8) der Baugrundstücke bei 7.295 m<sup>2</sup> abzgl. Ortsrandeingrünung 655 m<sup>2</sup>, d.h. bei 6.640 x GRZ 0,40<sub>max</sub> = ca. 2.660m<sup>2</sup> und somit deutlich unter einem Hektar.

Auch schließt die Fläche, welche als Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festgesetzt wird, unmittelbar an die bestehende Bebauung am westlichen Ortsrand von Überbach an. Im Weiteren ist nochmals aufzuführen, dass im Gemeindegebiet des Marktes Dietmannsried (Kap. 1) insgesamt ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht, welcher durch Umnutzung / Reaktivierung oder Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen oder Gebäude derzeit nicht vollständig gedeckt werden kann.

Zusammengefasst liegen die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen vor, um bei der gegenständlichen Planung § 13b BauGB anzuwenden.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB wird wie im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Im Weiteren ist aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich (§ 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1). Dazu sollen unter anderem die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).

Raumstrukturell ist die Marktgemeinde Dietmannsried dem allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Memmingen zuzuordnen (vgl. Strukturkarte des LEP). Grundsätzlich sollen sich Verdichtungsräume und ländliche Räume gegenseitig ergänzen, indem sie im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (G 2.2.2). Für die Entwicklung des ländlichen Raums wird dabei angestrebt, die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern bzw. weiter auszubauen und die Versorgung der Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu gewährleisten. Dabei sollen die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums sowie die Vielfalt der Landschaft erhalten werden (G 2.2.5).

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind gemäß LEP besonders der demographische Wandel und seine Folgen bei der Neuausweisung von Bauflächen zu beachten. Außerdem sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (G 3.1). In Siedlungsgebieten sind vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung auszuschöpfen (Z 3.2). Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, sollen Neubauf Flächen möglichst in

Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (Z 3.3). Diese Zielvorgaben werden in der gegenständlichen Planung erreicht, da die Neuausweisung an bestehendes Ortsgebiet angrenzt und den bestehenden Dorfrand abrundet.

Für die Freiraumstruktur wird der Grundsatz definiert, dass Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln sind, da sie die unverzichtbare Lebensgrundlage und den Erholungsraum des Menschen darstellen (G 7.1.1)

## **2.3 Regionalplan Allgäu**

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes werden in Regionalplänen weiter konkretisiert. Für die Marktgemeinde Dietmannsried geschieht dies im Regionalplan Allgäu, der seit 2007 rechts-gültig ist. Die Gemeinde Dietmannsried wird im Regionalplan als zentraler Ort der untersten Stufe (Kleinzentrum) eingeordnet. Die Gemeinde besitzt mit der Anschlussstelle Dietmannsried BAB 7 eine optimale Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und liegt auf der Entwicklungsachse Kempten – Memmingen – Ulm, die von überregionaler Bedeutung ist. Kempten ist das nächstgelegene Oberzentrum in 9 km Entfernung. Darüber hinaus verläuft um das gegenständliche Plangebiet ein regionaler Grünzug.

Im Regionalplan Allgäu wird als übergeordnetes Ziel festgelegt, die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig zu sichern und falls erforderlich, wiederherzustellen (A I, Z 2). Für das gegenständliche Plangebiet wird die Aussage getroffen, dass im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden erfolgen soll, um die ökonomischen Erfordernisse zu erfüllen (A II, Z 1.2). Naturschutzfachlich wird die dauerhafte Erhaltung und die Vernetzung der vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen angestrebt (A II, G 2.1).

Ein Grundsatz des Siedlungswesens im Allgäu ist die Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft entsprechen (B V, G 1.1). Die Siedlungsentwicklung soll dabei in allen Gemeinden organisch sein (B V, Z 1.2). In Fortführung des LEP sieht der Regionalplan ebenfalls vor, einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (B V, Z 1.3). Zur Funktion und städtebaulichen Gestaltung wird des Weiteren vorgeschrieben, dass die Städte und Dörfer in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten bzw. falls erforderlich, erneuert und weiterentwickelt werden sollen. Dabei sind gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besonders zu berücksichtigen (B V, Z 1.7).

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet Dorf (MD) dar. Wie im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird bei Anwendung des § 13b BauGB der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

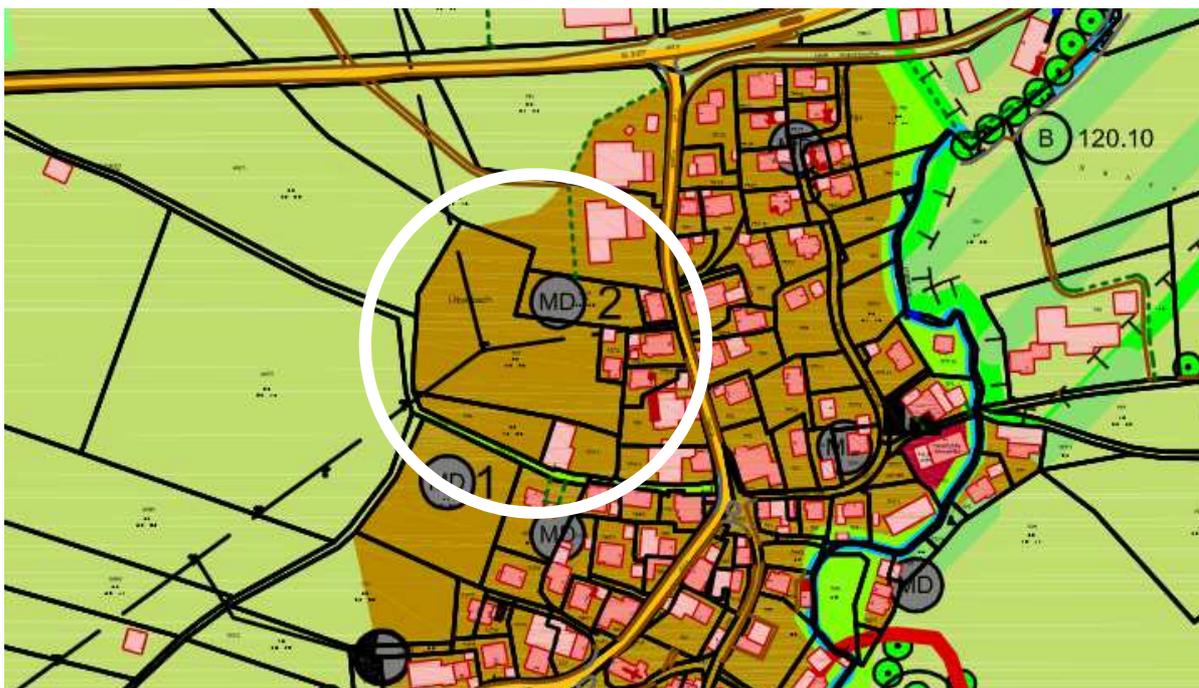


Abbildung 2: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand des Ortsteils Überbach der Gemeinde Dietmannsried (Landkreis Oberallgäu) und hat eine Größe von 1,03 ha. Er umfasst die Fl.-Nr. 555 sowie 802/5 vollständig.

Das Plangebiet liegt auf ca. 710 m ü. NN und fällt nach Nordwesten sowie nach Südwesten leicht ab.

#### 3.2 Aktuelle Nutzung

Der Nordosten des Plangebietes (Fl.-Nr. 802/5) wird derzeit als Bolzplatz genutzt, an dessen Rand sich einige Einzelbäume befinden. Südlich des Bolzplatzes liegt ein Spielplatz, die restliche Fläche unterliegt extensiver Weidewirtschaftung (Schafe). Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Gehölzgruppe.

Auf den Grundstücken der Fl.-Nr. 555 sowie 802/5 befindet sich eine 20kV-Leitung der Allgäuer Überlandwerk GmbH, die sich auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 555 in zwei Richtungen aufteilt. Die AÜW sind in die Planung mit einbezogen, es ist vorgesehen, die derzeit oberirdisch verlaufenden Leitungen im Plangebiet unter der Erde zu verlegen.

### **3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser**

#### **3.3.1 Geologie**

Das Plangebiet liegt auf einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen. Gemäß der Geologischen Karte Bayerns<sup>1</sup> im Maßstab 1:500.000 wird der geologische Untergrund von sandig bis tonig-schluffigen Kiesen der Jungmoräne gebildet sowie teilweise von Vorstoßschottern, die in der Jungmoräne enthalten sind.

Gemäß Baugrunduntersuchung (ICP – 09.03.2017) besteht der Untergrund in bautechnisch relevanter Tiefe aus eiszeitlichen Moränenablagerungen. Es handelt sich um einen Geschiebemergel aus schluffiger Matrix mit tonigen, sandigen und kiesigen Komponenten. Auch Steine und einzelne Findlinge können darin eingelagert sein. Der Geschiebemergel zeigt eine oberflächlich weich-steife, mit der Tiefe rasch auf halbfest zunehmende Konsistenz und beginnt in den Bohrungen ab Tiefen von ca. 2,5 bis 2,8 m. Darüber lagen in den Aufbohrungen teilweise Relikte späteiszeitlicher Schmelzwasserkiese. Dieser Quartärkies ist als mitteldicht bis dicht gelagerter, schluffig-sandiger und schwach steiniger Kies ausgebildet. Die Schichtstärke liegt in den Bohrungen zwischen 0 und 2,1 m.

Darüber folgt eine Verwitterungsdecke aus tonig-sandigem, schwach bis stark kiesigem Schluff, teils auch stark schluffigem Kies und humosem Schluff. Die Konsistenz der Verwitterungsdecke ist weich bis steif. Die Schichtenfolge wird von Oberboden in 20 bis 40 cm Stärke abgeschlossen.

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 0, Untergrundklasse S nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01. Besondere Vorkehrungen zur Erdbebensicherung sind hier nicht erforderlich.

#### **3.3.2 Grund- und Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Oberflächengewässer noch wassersensible Bereiche vor. Der Seebach verläuft im Osten von Überbach und somit in 200 m Entfernung zum Plangebiet. Das Gebiet ist nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft.

In den bis zu 5 m tiefen Bohrungen wurde kein durchgehender Grundwasserspiegel festgestellt. Die Wasserführung in den Bohrungen beschränkte sich auf einzelne Staunässe-Horizonte über dem gering durchlässigen Geschiebemergel.

### **3.4 Altlastenverdachtsflächen**

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

---

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

---

Sollten wieder erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.

### **3.5 Erschließung und ÖPNV**

Die Hauptstraße erschließt bereits die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung. Durch eine 4,0 m breite vorhandene Zufahrt wird das Grundstück auf Fl.-Nr. 557/2 bereits erschlossen. Die Zufahrt soll im Einmündungsbereich der Hauptstraße aufgeweitet werden. Von hier aus wird ein halb-bogenförmiger Erschließungsstich vorgesehen, der im Plangebiet in einer Wendepalte mündet. Die Anordnung eines straßenbegleitenden Fußweges ist nicht vorgesehen.

Der Ortsteil Überbach ist über die Buslinie 61 mit der Haltestelle Überbach an das Netz des ÖPNV angebunden – die Haltestelle ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

### **3.6 Landwirtschaftliche Immissionen**

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

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

Der Abstand vom aktiven landwirtschaftlichen Betrieb zu bestehenden Gebäuden ist näher, als zum geplanten Wohngebiet. Es ist davon auszugehen, dass der Abstand zum geplanten Wohngebiet ausreichend groß ist. Der geplante Spiel- und Bolzplatz dient zusätzlich zur Vergrößerung des Abstands.

### **3.7 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler<sup>2</sup> vor. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ unter Ziff. 4.2 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

## **4 Planung**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Wie unter Ziff. 1 bereits ausgeführt, möchte die Gemeinde Dietmannsried zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich des Plangebiets eine Baufläche für ca. 13 freistehende Einzelhäuser ausweisen. Zusätzlich soll auf einer Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ein Spielplatz

---

<sup>2</sup> Quelle: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> – Bayerische Denkmal - Atlas

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



Abbildung 3: Variante 1

In der Planvariante 1 wurde die bereits bestehende Zufahrtsstraße in Richtung Westen verlängert und verbreitert. In der Variante 1 wird die Erschließungsstraße in einem Ring zusammengeführt. Dadurch sind die innenliegenden Grundstücke von zwei Seiten erschlossen.



Abbildung 4: Variante 2

Auch in der Planvariante 2 wurde die bereits bestehende Zufahrtsstraße in Richtung Westen verlängert und verbreitert. Anders als in Planvariante 1 wird der Stich erst in Richtung Norden und anschließend in Richtung Süden verschwenkt und endet in einer Wendemöglichkeit für PKWs, Müllsammel-fahrzeuge und den Winterdienst. Von dort führt ein schmaler Weg zum geplanten Spielplatz.

Durch die geplante Erschließung werden alle Grundstücke erschlossen. Bei beiden Varianten sind ca. 13 Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von 440 - 720 m<sup>2</sup> möglich.

Die Variante 2 mit der Wendemöglichkeit wurde von der Marktgemeinde favorisiert und im gegen-ständlichen Entwurf weiter vertieft.

## **5 Festsetzungskonzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kultu-relle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausge-schlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Da im Geltungsbereich keine land-wirtschaftliche Betriebsstelle vorgesehen ist, bietet es sich an, ein allgemeines Wohngebiet anzusie-deln.

Im Ortsteil Überbach ist derzeit nur noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt, der zum geplanten Wohngebiet einen ausreichend großen Abstand aufweist.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 orientieren sich größtenteils an der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 kann diese Ober-grenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie bau-lichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

Am Ortsrand wird eine niedrigere Grundflächenzahl festgesetzt, da die Grundstücksgrößen größer geplant sind und demnach nur 30% der Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Die maximale Höhe der Gebäude wird durch einheitlich festgesetzte maximale Firsthöhen definiert; mit der festsetzten Höhe von 7,50m Oberkante Dachsparren ab Rohfußbodenoberkante (ROK) sind zweigeschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung oder eingeschossige Baukörper mit steilerem Dach und ausbaubarem Dachgeschoss möglich, welche sich mit ihrer Höhenentwicklung in die beste-hende Bebauung im Umfeld einfügen.

### **5.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Dabei sind im westlichen Baufeld Einzelhäuser und in dem nördlichen und mittleren Baufeld Einzel- und Doppelhäuser (hier einseitig ohne Grenzabstand) zulässig.

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

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

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

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

### **5.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den bereits vorhandenen Anwohnerweg, welcher an die Hauptstraße angebunden ist und im Einmündungsbereich aufgeweitet wird. Die Planstraße endet in einem Wendehammer, der für PKWs, Müllsammelfahrzeuge und den Winterdienst eine Möglichkeit zum Wenden gibt. Von diesem Wendehammer führt ein Fußweg in Richtung Spielplatz/Bolzplatz. Die Anordnung eines straßenbegleitenden Fußweges ist nicht vorgesehen.

### **5.5 Grünordnung**

Im Westen des Plangebiets wird als Übergang von den Bauparzellen in die freie Landschaft ein ca. 5 - 6 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung (auf Privatgrund) festgesetzt. Die Fläche ist je Bauparzelle zu mindestens 25 % mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzliste (Ziff. 4.2) zu bepflanzen. Dabei ist bei der Pflege zu beachten, dass Überhänge in angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen vermieden werden.

Darüber hinaus muss auf jedem Baugrundstück je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung angepflanzt werden. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind hier vorrangig Laubgehölze aus der genannten Pflanzliste mit einer Mindestgröße (16-18 cm Stammumfang) zu verwenden.

## 5.6 Immissionsschutz

### 5.6.1 Verkehrslärm

Aufgrund der im Westen von Überbach in einer Entfernung von ca. 460m verlaufenden BAB 7 mit Anschlussstelle Dietmannsried sowie der ca. 100m nördlich des Plangebiets in Ost-West-Richtung verlaufenden Staatsstraße St 2377 wurde im Zuge der Entwurfsplanung eine schalltechnische Voruntersuchung (Tecum GmbH –27.03.2017) vorgenommen.

Beurteilungsgrundlagen waren die DIN 18005 Teil 1 mit den Orientierungswerten (ORW) für Allgemeine Wohngebiete (WA): 55/45 dB(A) tags/nachts sowie die Lärmschutzverordnung den Bundesimmissionsschutzgesetzes 16. BImSchV mit Immissionsgrenzwerten (IGW) für Allgemeine Wohngebiete (WA): 59/49 dB(A) tags/nachts.

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

Sowohl bei der Planung von Straßen und Schienenwegen als auch von schutzbedürftigen Nutzungen in ihren Einwirkungsbereichen ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 anzustreben. Allerdings ist ein gewisser Abwägungsspielraum vorhanden. Der Abwägungsspielraum wird nach oben durch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV begrenzt.

Gemäß den Lärmkarten (Anlage 3+4 im Gutachten) wird die Geräuschsituation im Plangebiet wie folgt beurteilt:

#### **Wohnebene 1 (EG), Tagzeitraum**

Der Orientierungswert (OW) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) wird im Bereich der Baufenster ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmung von künftigen Gebäuden um aufgerundet max. ein dB(A) geringfügig überschritten. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass an den Fenstern künftiger Gebäude und im Bereich zu erwartenden Terrassen der Tag-Orientierungswert eingehalten oder nur noch minimal (< 0,5 dB(A)) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert (IGW) vom 59 dB(A) wird erheblich unterschritten.

Maßnahmen zum Schallschutz sind somit in Bezug auf den Tagzeitraum entbehrlich.

#### **Wohnebene 1 (EG), Nachtzeitraum**

Ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmung von künftigen Gebäuden bzw. beim Baufeld II und III der abschirmenden Wirkung der Gebäude des westlichen Baufelds I können ORW-Überschreitungen (Nacht-ORW: 45 dB(A)) in Höhe von zwei bis aufgerundet max. 4 dB(A) abgeleitet werden. Der Nacht-IGW (49 dB(A)) wird nicht überschritten.

Bei entsprechenden Geräuschbelastungen ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse noch sichergestellt sind. Dennoch sind Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation für die nachts besonders schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu ergreifen.

Grundsätzlich geeignete Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung unter Ziff. 2.1.6 definiert worden.

#### **Wohnebene 2 (1.OG, DG), Tagzeitraum**

Der Tag-ORW (55 dB(A)) wird im Bereich der Baufenster des Plangebietes, gerundet auf ganze dB(A), um max. ein dB(A) überschritten. Im weitaus überwiegenden Bereich des Baufeldes III sind keine ORW-Überschreitungen zu erwarten. Die Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude ist dabei nicht berücksichtigt.

An den Fenstern der Gebäude sind wegen der Eigenabschirmung der Häuser keine bzw. allenfalls sehr geringe (< 1,0 dB(A)) ORW-Überschreitungen zu erwarten. Der Tag-IGW (59 dB(A)) wird gerundet um minimal 3 dB(A) unterschritten.

Maßnahmen zum Schallschutz sind in Bezug auf den Tagzeitraum entbehrlich.

#### **Wohnebene 2 (1.OG, DG), Nachtzeitraum**

Im Bereich der Fenster der zweiten Wohnebene sind gegenüber denen der ersten Ebene um rd. 0,2 bis 0,3 dB(A) höhere Belastungen zu erwarten. Hier sind die für das EG / Nachtzeitraum getroffenen Aussagen entsprechend gültig, nach denen Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden sollten.

### **5.6.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

#### Reduzierung der Fahrzeuggeschwindigkeiten bei der St 2377 sowie BAB7

Würde anstelle der in Teilabschnitt der St 2377 zulässigen Höchstgeschwindigkeit von  $V_{max} = 100$  km/h eine durchgehende Geschwindigkeit von  $V_{max} = 70$  km/h in das Berechnungsmodell eingestellt, so wären am zur St 2377 nächstgelegene Baufensterrand tags/nachts um rd. 0,2 dB(A) geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Mit dieser Maßnahme alleine könnte somit die Konfliktsituation nicht bewältigt werden.

Zudem ist eine etwaige Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanung sowohl auf der St 2377 sowie auch ins Besondere im Bereich der BAB 7 nicht möglich und kann somit als Beurteilungsgrundlage nicht herangezogen werden.

#### Errichtung von Schallschutzwänden, bzw. Schallschutzwällen

Die Verkehrsräuschsituation im Plangebiet wird durch die Geräusche der BAB 7 maßgeblich bestimmt. Zur wirksamen Minderung der Einwirkungen der A 7 im Bereich der DG-Fenster um mindestens 3 dB wäre nach orientierend durchgeführten Berechnungen ein Schallschirm entlang des östlichen Fahrbahnrandes der A 7 mit einer Länge von mehr als 800 m und einer Höhe von mehr als 5 m über Fahrbahnachse, beginnend von der Anbindung der östlichen Anschlussrampe an den Kreisverkehrsplatz in Richtung Süden, erforderlich.

Nach Mitteilung der Marktgemeinde kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende oder auch vergleichbare Maßnahme für das gegenständliche Vorhaben nicht realisierbar ist. Auf weitere detaillierte Berechnungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen wurde daher verzichtet.

### Schallmindernde Fahrbahnbeläge

Auch die Aufbringung schallmindernder Fahrbahnbeläge in den entsprechenden Abschnitten der BAB 7 sowie der St 2377 wurde als wirtschaftlich nicht weiter zu verfolgende Maßnahme eingestuft und somit im Zuge der Voruntersuchungen rechnerisch nicht weiterverfolgt. Den relativ hohen Investitionskosten dieser Beläge steht im Übrigen auch entgegen, dass die Maßnahme nur in Verbindung mit einer Geschwindigkeitsreduzierung für sinnvoll erachtet wird. Im Weiteren ist die dauerhafte Geräuschpegelreduzierung dieser (meist offenporigeren) Beläge langfristig noch nicht nachweisbar.

In der Gesamtabwägung der möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen hat der Markt Dietmannsried daher beschlossen, die verhältnismäßig geringen Überschreitungen der ORW mit passiven Schallschutzmaßnahmen gem. der Festsetzung Ziff. 2.1.6 zu bewirken.

### **5.6.3 Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen**

Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist zunächst eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung zu subsumieren. Die Grundrisse von Wohnungen sind dabei so zu planen, dass an den Aufenthaltsraumfenstern möglichst geringe Lärmbelastungen auftreten. Soll möglichst ungestörter Schlaf sichergestellt werden, können zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern so angeordnet werden, dass sie nicht der Geräuschquelle zugewandt bzw. der Geräuschquelle abgewandt sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern nur in Verbindung mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen sinnvoll. Vorgelagerte Wintergärten, die nicht selbst Aufenthaltsräume darstellen, können als Schallschleusen fungieren und haben für dahinterliegende Aufenthaltsräume den gleichen Zweck wie andere passive Schallschutzeinrichtungen. Im Vergleich mit Schallschutzfenstern können sie Vorteile bieten und sich in ihrer Wirkung gebäudenahen Schutzeinrichtungen, wie z.B. abgeschirmte Terrasse, annähern. Eine Ausgleichsfunktion können Wintergärten mit vom Lärm abgewandten oder nicht zugewandten Fenstern haben.

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen**

Die Außenbauteile von Wohnhäusern müssen im Rahmen baurechtlicher Prüfungen die Mindestanforderungen der DIN 4109 /7/ /8/ erfüllen. Die vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Gebäude des westlichen Baufensters befinden sich im Lärmpegelbereich III der DIN 4109.

Bei Außenbauteilen von Wohnräumen im Lärmpegelbereich III fordert die DIN 4109 Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  von 35 dB. Ein Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 35 dB ist bei einer Bauausführung entsprechend den derzeitigen Qualitäts- und Komfortstandards keine verschärfende Anforderung (die derzeitigen Qualitäts- und Komfortstandards gehen über die Anforderungen der DIN 4109 hinaus).

Festsetzungen hinsichtlich der Einhaltung von Gesamtschalldämm-Maßen sind daher entbehrlich.

Bei hauptsächlich tagsüber genutzten Räumen wie Wohnzimmern, Esszimmern, Essküchen und Arbeitsräumen erachten wir bei Orientierungswertüberschreitungen von tagsüber max. einem dB(A)

eine Stoßlüftung für zumutbar. Einrichtungen, welche eine ausreichende Belüftung dieser Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen, sind dann nicht zu fordern.

Bei Aufenthaltsräumen, welche insbesondere im Nachtzeitraum ein erhöhtes Schutzbedürfnis aufweisen (Schlafzimmer und Kinderzimmer), sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) Maßnahmen des baulichen (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung, siehe obige Ausführungen) und ggf. zusätzlich des passiven Schallschutzes umzusetzen.

Ausnahmsweise können Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht- Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Aufgrund der Höhe der zu erwartenden Geräuschbelastungen sind an die schalltechnische Qualität der Fenster nach DIN 4109 /7/ /8/ keine besonderen Anforderungen zu stellen. Ausreichend sind hier bei üblichen Verhältnissen der Wand- zu den Fensterflächen Fenster der Schallschutzklasse 2 bis max. 3 der VDI-Richtlinie VDI 2719 /9/. Die Anforderungen der DIN 4109 stellen Mindestanforderungen an den Schallschutz dar, die Seitens der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen sind.

#### Anmerkung

*Die akustischen Ansprüche haben sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Die Bewohner sehnen sich aufgrund der ständig und überall zunehmenden Lärmpegel in unserem Alltag zunehmend nach Ruhe. Es sind in allen Bereichen mindestens Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen. Die Mehrkosten gegenüber dem Standardfenster der Klasse 2 halten sich im Rahmen. Die Differenzen zwischen Minimal- und Maximalpreisen innerhalb einer Schallschutzfensterklasse sind in der Regel größer als die mittleren Preisunterschiede zwischen zwei Klassen.*

### **5.6.4 Emissionen durch elektromagnetische Felder**

Durch die im Plangebiet derzeit verlaufenden Freileitungen können elektromagnetische Emissionen entstehen. Die Freileitungen im Geltungsbereich des Plangebiets werden jedoch im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens in Abstimmung mit den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) zurückgebaut werden. Im Weiteren wurden bei der AÜW die Feldstärken im Umfeld der neu geplanten Trafostation angefragt und mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die Grenzwerte der 26. BImSchV können bedenkenlos eingehalten werden.

### **5.7 Dachformen und Dachneigungen**

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

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

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

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

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

## **5.8 Weitere Örtliche Festsetzungen durch Text**

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

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

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

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

---

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

### **6.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

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

### **6.3 Strom- und Niederstromversorgung**

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

### **6.4 Abfallentsorgung und Winterdienst**

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

## **7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **7.1 Betrachtung der Schutzgüter**

Die im Rahmen der Planung vorgenommenen Voruntersuchungen zur etwaigen Beeinträchtigung der Schutzgüter haben ergeben, dass im Plangebiet keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Bestandteile der Natur wie z.B. FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Naturdenkmäler ausgewiesen oder vorgeschlagen. Weiterhin liegen keine bekannten Artennachweise aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu und der Artenschutzkartierung Bayern vor.

Die im Plangebiet sowie dessen Umfeld befindlichen schützenswerten Einzelbäume, insbesondere die Eiche nördlich des Geltungsbereiches wurde soweit als möglich in die Planung mit einbezogen.

Besonders geschützte oder Rote Liste Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet allenfalls als Nahrungsgäste zu vermuten. Für diese Arten stehen jedoch im Umfeld ausreichend geeignetere (bezüglich der Vorbelastung und der Ausstattung) Habitatflächen zur Verfügung. Brutstätten sind nicht betroffen.

Vorbelastungen für die Böden bestehen im Untersuchungsgebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Eintrag von Nährstoffen, Verdichtung), der Freizeitnutzung und der angrenzenden Wohnbebauung. Es ist jedoch zu beachten, dass die Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung eher extensiv ist (Beweidung durch Schafe).

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Oberflächengewässer noch wassersensible Bereiche vor. Der Seebach verläuft im Osten von Überbach und somit in 200 m Entfernung zum Plangebiet. Das Gebiet ist nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft. Im Plangebiet sind auch keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Gemäß den Unterlagen aus der Vermessung ist das Gelände als weitestgehend eben zu bezeichnen. Eine Gefahr etwaig wild abfließendem Hangwasser mit etwaig erforderlichen Vorkehrungen wird daher seitens des Marktes Dietmannsried nicht gesehen.

Das Plangebiet weist überwiegend eine offene Struktur auf und ist daher als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Aufgrund der Topographie des Geltungsbereiches (Gelände fällt nach Westen ab) ist keine Frischluftzufuhr in die Siedlungsgebiete von Überbach zu erwarten. Der vorhandene Gehölzbestand ist aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung von geringer klimatischer / lufthygienischer Funktion.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind aufgrund des ländlichen Charakters prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Neben der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung, findet im übrigen Umfeld des Plangebietes intensive Grünlandnutzung statt. Die Belastung durch Geruchs- und Staubentwicklung ist jedoch als eher unerheblich und im ländlichen Raum hinzunehmen einzustufen – ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung mit aufgenommen.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Veränderung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern als die natürliche Vegetation und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht erheblich aus, da (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden.

Das geplante Wohngebiet liegt im Westen des Ortsteils Überbach in der Marktgemeinde Dietmannsried und grenzt im Osten an bestehende Wohnbebauung, im Westen an landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen an. Regional betrachtet wird das Landschaftsbild im Bereich der Iller-Vorberge durch die Tallandschaft der Iller bzw. dem voralpinen Moor- und Hügelland aus Moränenzügen der Würmeiszeit gekennzeichnet. Insgesamt ist die Landschaft der Iller-Vorberge durch ausgedehnte Grünlandflächen mit eingestreuten Ackerbereichen geprägt.

Landschaftsprägend für Überbach ist die offene Tallage, in der die Ortschaft gelegen ist. Aus dem Plangebiet ergeben sich Blickbezüge nach Süden auf die typische Hügellandschaft des Allgäus. Der

Blick zur Alpenkette ist durch die bereits bestehende Bebauung und Energieversorgungsleitungen z. T. etwas eingeschränkt bzw. vorbelastet.

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist durch die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie die bestehende 20-kV-Freileitung vorbelastet. Die Vorbelastung wird dadurch etwas abgeschwächt, dass die BAB 7 in einer Einschnittslage verläuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die zu beurteilende Landschaftsbildqualität nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Kulisse und Vorbelastung in seiner Gesamtbewertung überwiegend als gering, in Teilen (prägender Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereiches) auch als „mittel“ zu beurteilen. Bezüglich der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Eingriffen im Geltungsbereich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen an bestehende Bebauung anschließt und dadurch im Hinblick auf das Landschaftsbild keine Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen vorliegt.

## 7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der projektbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Zusammengefasst sollen die Eingriffsfolgen mit Hilfe der folgenden Maßnahmen soweit als möglich reduziert werden:

*Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Mensch</b>	Immissionen, Beeinträchtigung von Blickbezügen	Festsetzung einer standortangepassten Bepflanzung der privaten Grünflächen bzw. Erhalt der bestehenden Gehölze im Südosten des Geltungsbereiches  Begrenzung der Kubatur der Gebäude durch entsprechende Festsetzungen (u. a. der maximal zulässigen Wandhöhe und Dachneigung sowie Grundflächenzahl)
<b>Luft / Klima</b>	Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch Überbauung und Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume).  Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß (zulässige GRZ 0,3 bzw. 0,4)

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Boden und Geomorphologie</b>	Veränderung des Bodengefüges durch Abtrag, Überbauung und Versiegelung	<p>Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich von Stellplätzen, Begrenzung der Versiegelung mit GRZ 0,3 bzw. 0,4</p> <p>Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)</p> <p>Zulassung von Flachdachbegrünungen für mit dem Hauptgebäude direkt verbunden Anbauten</p>
<b>Wasser / Grundwasser</b>	Veränderung der Grundwasserqualität und -quantität durch Versiegelung	<p>Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau mit wasserdurchlässigen Belägen</p> <p>Erhalt der Grundwasserneubildung durch fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers</p> <p>Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä. sowie regelmäßige Wartung von Maschinen</p> <p>Zulassung von Flachdachbegrünungen für mit dem Hauptgebäude direkt verbunden Anbauten</p>
<b>Tiere &amp; Pflanzen</b>	Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung / den Erhalt von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	Beeinträchtigung von Blickbezügen und veränderte Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung und Baugestaltung (Beschränkung der Gebäudehöhen etc.)
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Überbauung und evtl. Zerstörung von Bodendenkmälern durch unsachgemäßen Umgang; Beeinträchtigung von Blickbeziehungen, v.a. bei Baudenkmälern	Bei etwaigen Funden sind die Vorgaben des Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen

## 8 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche und Fußwege	1.235	12,0
Öffentliche Grünfläche	1.725	17,0
Baugrundstücke	7.295	71,0
- davon Ortsrandeingrünung	655	6,4
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>10.255</b>	<b>100,0</b>