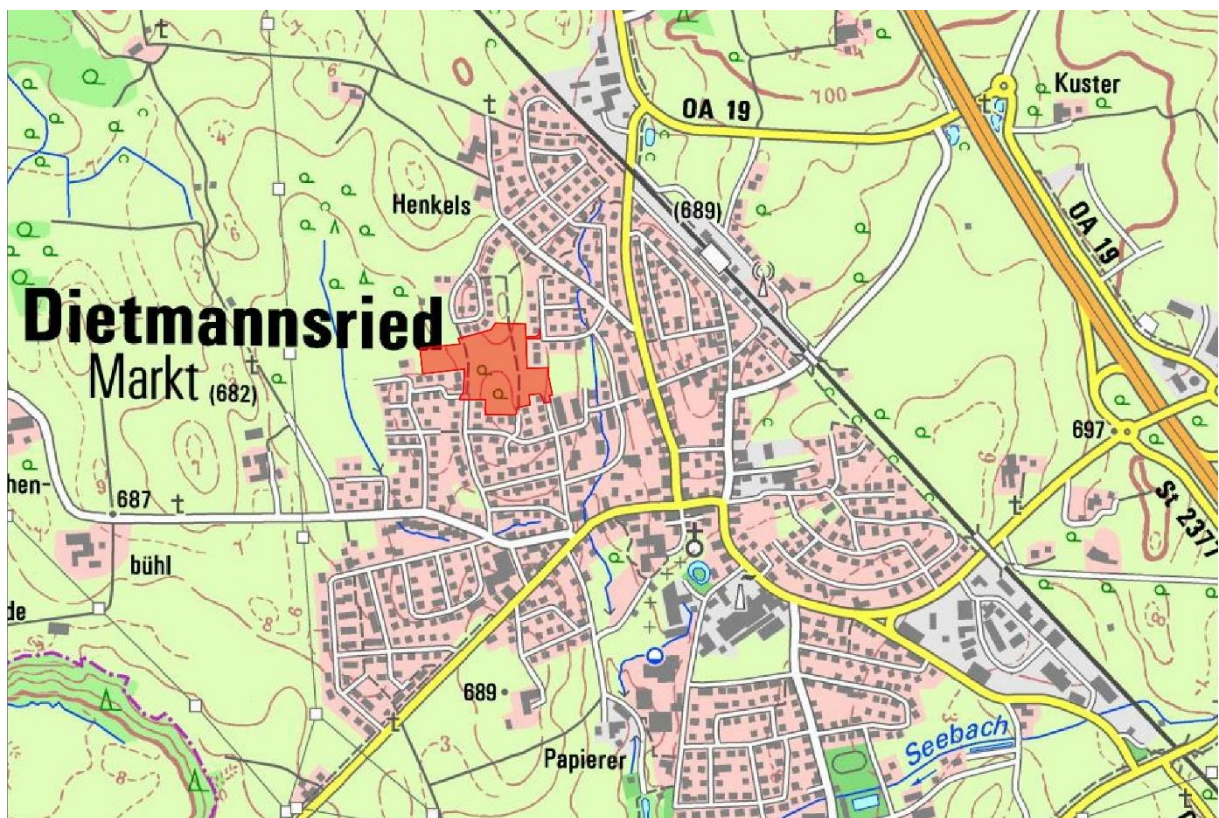


Markt Dietmannsried

# Dietmannsried „Im Seegader Mitte III“ mit 11. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Nordwest“, 1. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader Ost“ und 2. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader“ nach 13b BauGB

Satzung und Begründung

Stand: 25.10.2018



## GEGENSTAND

Dietmannsried „Im Seegader Mitte III“ mit 11. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Nordwest“, 1. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader Ost“ und 2. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader“ nach 13b BauGB  
Satzung und Begründung Stand: 25.10.2018

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Dietmannsried**  
Rathausplatz 3  
87463 Dietmannsried

Telefon: 08374 5820-32  
Telefax: 08374 5899-132

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



Vertreten durch: Bürgermeister 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  
Tanja Schwiebert - Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Memmingen, den 25.10.2018

---

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>5</b>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	8
2.5	Grünflächen	8
2.6	Sonstige Planzeichen	9
2.7	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text	10
3	Örtliche Bauvorschriften	10
3.1	Zeichnerische Festsetzungen	10
4	Weitere örtliche Bauvorschriften durch Text	10
4.1	Dachgestaltung	10
4.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	12
5	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
5.1	Planzeichen	13
5.2	Sonstige Hinweise	14
<b>B</b>	<b>Begründung vom 25.10.2018</b>	<b>18</b>
1	Planungsanlass	18
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	18
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	18
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Allgäu (16)	18
3.2	Flächennutzungsplan	19
3.3	Aktuelle Nutzung	20
4	Das Baugebiet	20
4.1	Lage, Größe und Topographie	20
4.2	Erschließung und ÖPNV	21
4.3	Ökologie und Artenschutz	21
4.4	Altlastenverdachtsflächen	23
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	24
5	Planung	24

<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>24</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>24</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>25</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>25</b>
<b>6.4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>26</b>
<b>6.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>27</b>
<b>7.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>27</b>
<b>7.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen durch Text</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
<b>8.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>28</b>
<b>8.2</b>	<b>Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>28</b>
<b>8.3</b>	<b>Abfallbeseitigung und Winterdienst</b>	<b>28</b>
<b>8.4</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Überprüfung der Umweltauswirkungen</b>	<b>29</b>
<b>9.1</b>	<b>Boden</b>	<b>29</b>
<b>9.2</b>	<b>Wasser</b>	<b>30</b>
<b>9.3</b>	<b>Klima und Lufthygiene</b>	<b>31</b>
<b>9.4</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>31</b>
<b>9.5</b>	<b>Arten und Lebensräume</b>	<b>32</b>
<b>9.6</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>32</b>
<b>9.7</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>33</b>
<b>9.8</b>	<b>Fazit</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>33</b>

## **A SATZUNG**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 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 Dietmannsried „Im Seegader Mitte III“ mit 11. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Nordwest“, 1. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader Ost“ und 2. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader“ in öffentlicher Sitzung am 25.10.2018 als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke FINrn. 344/44, 379, 380 und 381 sowie Teilflächen der Flurnummern 163/28, 202/2 (Geschwister-Roth-Straße), 349/63, 345/4, 349/2, 349/9 (Rudolfstraße), 349/62 und 378 der Gemarkung Dietmannsried und eine Größe von ca. 2,7 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 25.10.2018. Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 25.10.2018.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

## **Präambel**

---

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

## **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Dietmannsried „Im Seegader Mitte III“ mit 11. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Nordwest“, 1. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader Ost“ und 2. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 33), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Werner Endres

## **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Dietmannsried „Im Seegader Mitte III“ mit 11. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Nordwest“, 1. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader Ost“ und 2. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader“ des Marktes Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Werner Endres

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

#### Allgemeines Wohngebiet

##### Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Nicht zugelassen sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

#### Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ); hier 0,4

Gemäß Darstellung in der Nutzungsschablone nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

ROK<sub>max</sub>  
gem. Plan

#### Max. zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung je Bauparzelle

FH<sub>max</sub> 7,5m  
ü. ROK

#### Max. zulässige Firsthöhe (FH); hier 7,5m über ROK

als Höchstmaß in Meter, gemessen von Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Oberkante der Firstpfette, bei Sparrendächern bis zum unteren Verschneidungspunkt der Dachsparren.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



### Offene Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Abstand gem. Art. 6 BayBO zu errichten. Abs. 5 Satz 3, 1. Halbsatz BayBO findet keine Anwendung.



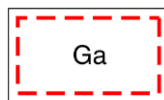
### Einzel- und Doppelhäuser zulässig



### Baugrenze

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

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO
- eingeschossigen Anbauten, sofern diese eine Grundfläche von 15m<sup>2</sup> nicht überschreiten und nicht mehr als 2,0 m aus dem Bau- fenster hervortreten.



### Abgrenzung für Garagen / Carports

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzungslinie für Garagen und Carports angeordnet werden.

## 2.4 Verkehrsflächen



### Öffentliche Verkehrsfläche mit vorgeschlagener Straßenführung

Hinweis:

Festgesetzt ist nur der öffentliche Straßenraum. Der Verlauf der befestigten Straße mit Banketten und Straßenbegleitgrün wird im Zuge der Straßenplanung definiert.



### Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

## 2.5 Grünflächen

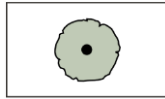


### Öffentliche Grünfläche



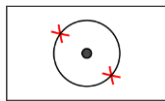


### Private Grünfläche

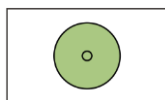


### Bestandsbaum, zu erhalten

Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum min. II. Ordnung anzupflanzen gem. Pflanzliste (Ziff. 5.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.



### Bestandsbaum, zu fällen



### Zu pflanzender Baum, Lage variabel

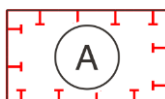
Je 450 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (Ziff. 5.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Die Lage der Anpflanzung ist variabel.



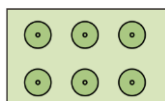
### Baumschutzbereich

Von baulichen Anlagen jeder Art frei zu halten.



### Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche – s. nachfolgende Festsetzung

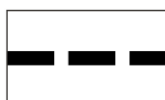


### Aufbau einer Streuobstwiese

Mit heimischen Kern- und Steinobstsorten im Raster von ca. 10 x 10m.

Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

## 2.6 Sonstige Planzeichen



### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### Wohneinheiten Für Wohngebäude sind:

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

## 3 Örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Zeichnerische Festsetzungen



#### Zulässige Dachform Satteldach (SD)

Nur Satteldächer zulässig. Hier wird auch auf die weiteren textlichen Bauvorschriften in Ziff. 4.1 verwiesen.



#### Zulässige Dachneigung (DN) in Grad: 20 – 40°

Mindest- und Maximalneigung des Daches. Hier wird auch auf die weiteren textlichen Bauvorschriften in Ziff. 4.1 verwiesen.

## 4 Weitere örtliche Bauvorschriften durch Text

### 4.1 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 und verglaste Anbauten (Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

#### Dachneigung

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 und verglaste Anbauten (Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- Pultdach bis 40° Neigung oder Flachdach

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

Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

**Bedachung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen grauen, ziegelroten, sowie rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene und verglaste Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes oder gekiestes Flachdach
- Blecheindeckung
- 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 Außenwand): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 3,0 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 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 Gebäudeaußenkante 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.

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

## 4.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

- 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.

**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

---

	Nicht überdeckte Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
<b>Einfriedungen</b>	<p>Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,9 m über Gelände zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einpflanzungen im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen (Ziff. 2.5)</p> <p>Einfriedungen mit Thuja / Scheinzypressen – Hecken, Nadelholzhecken sowie Mauern sind nicht zulässig.</p>
<b>Nebenanlagen</b>	<p>Je Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25 m<sup>3</sup> und eine Traufhöhe von 2,20m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.</p> <p>Im Weiteren sind nicht überdeckte Stellplätze nach § 12 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>
<b>Einsatz von Luftwärmepumpen</b>	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.

## 5 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 5.1 Planzeichen



**Flurstückgrenze Bestand**

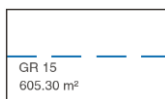


**Flurstücknummer Bestand**



**Höhenlinie, 0,50 m – Schritte**

Grundlage: Vermessung vom 15.03.2013



**Vorgeschlagene Grundstückspartitionierung mit Nummer und möglicher Grundstücksgröße**

## 5.2 Sonstige Hinweise

### Pflanzliste

#### Sträucher

Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuß  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehdorn  
Rosa canina, Hundsröse  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

#### Ranker

Clematis, Waldrebe  
Hedera helix, Efeu  
Pathenocissus vitifolia, Wilder Wein  
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre, Feldahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Salix caprea, Kätzchenweide

#### Obstbäume

Heimische Kern- und Steinobstsorten

### Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über die Oberbodenschicht auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Da eine flächige, örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist (vgl. Bodengutachten ICP vom 18.09.2018), wird das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

**Landwirtschaftliche Emissionen** Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden 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. Eine entsprechende Duldungspflicht wird in die Kaufverträge aufgenommen.

**Denkmalschutz 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, auf Grund 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 Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder Untere Denkmalschutzbehörde.

**Artenschutz**

- Innerhalb der vom Vorhaben unmittelbar betroffenen Lindenbepflanzung entlang des zentralen Kies-Fußweges können Brutvorkommen von Freibrütern, wie der Goldammer nicht ausgeschlossen werden. Ein Verlust potentieller Brutbäume wird durch eine Nachpflanzung im Zuge der festgesetzten Ersatzpflanzungen im Vorfeld der Fällungen ausgeglichen.
- Für Höhlenbrüter und Fledermäuse werden ergänzend vier Vogelnistkästen und zwei Fledermauskästen an älteren Bäumen angebracht.
- Das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldgehölz sollte durch Straßen- und Wegebeleuchtung nicht direkt

angestrahlt werden und es sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden.

- Bei der Baufeldfreimachung sind generell die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten.

**Baumschutz**

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist DIN 18920 einzuhalten:

- Abstand zu Kronentraufe allseitig 1,5m
- Keine Lagerung von Geräten oder Baustoffen im Wurzelbereich
- Keine Abgrabungen, Aufschüttungen im Wurzelbereich

Um die entsprechenden Schutzmaßnahmen fachgerecht auszuführen, sollte ein Baumschutzgutachter hinzugezogen werden, der bei der weiteren Ausführungsplanung beratend zur Seite steht.

**Altlastenverdachtsflächen**

Falls bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen sind.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**Kellergeschosse und unterirdische Bauteile**

Die Kellergeschosse sollen wasserdicht ausgeführt werden. Bis einschließlich Oberkante FOK sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten...) wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.

**Brandschutz**

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage eines digitalen Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch



Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.).

Die Gemeinde kann hierfür keine Gewähr übernehmen.

## **B BEGRÜNDUNG VOM 25.10.2018**

### **1 Planungsanlass**

Die Marktgemeinde Dietmannsried plant zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen die Ausweisung eines Baugebiets auf einer innerörtlichen Fläche im Nordwesten der Gemeinde. Der Geltungsbereich umfasst folgende Änderungen: Dietmannsried „Im Seegader Mitte III“ mit 11. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Nordwest“, 1. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader Ost“ und 2. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader“. Mit der Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplans werden die Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne ersetzt.

### **2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB**

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Allgäu (16)**

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms befindet sich die Marktgemeinde Dietmannsried im Ländlichen Teilraum im Umfeld des Verdichtungsraumes der Stadt Kempten. Die Entwicklungsachse A7 (Ulm – Füssen) verläuft in Nord – Südrichtung durch das Gemeindegebiet.

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) aus dem Jahr 2008 wird die Marktgemeinde innerhalb des Stadtumlandbereichs als Kleinzentrum aufgeführt. Aufgrund seiner Anbindung und Lage im Raum eignet sich der Markt Dietmannsried grundsätzlich sehr gut für die Wohnungsansiedlung.

Grundlage für die städtebauliche Beurteilung der vorliegenden Planung ist die Untersuchung möglicher Entwicklungspotenziale im Innenbereich (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), welche in

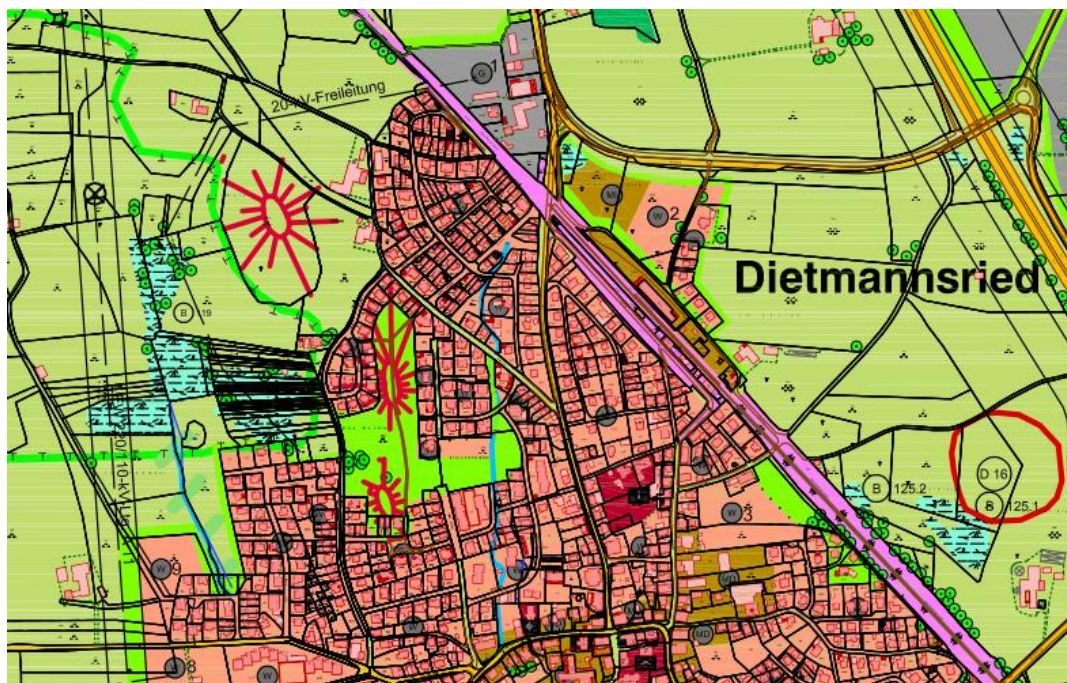
der aktuellen Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern vom 01.09.2013 und dem Regionalplan (RP) Allgäu 2006 wie folgt aufgeführt werden:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2 (Z)/ RP 1.3 (Z)): „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und einer Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Potenziale zur Innenentwicklung bieten dabei z.B. Baulandreserven, Brachflächen und Gebäudeleerstand sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung (LEP 3.2 (B)/ RP 1.3 (Z)). Dabei ist zu beachten, dass „...Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen darstellen.“ Die bestehende Grünfläche, die überbaut werden soll, hat eine untergeordnete Erholungsfunktion der angrenzenden Wohngebiete. In unmittelbarer Nähe schließt der Ortsrand an, der eine übergeordnete Erholungsfunktion aufweist. (vgl. FNP)

Der Markt Dietmannsried hat im Zuge der gegenständlichen Planung zu prüfen und abzuwägen, inwiefern die eine Nachverdichtung mit Gebäuden an dieser Stelle im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Parameter (Landschaftsbild und Grünflächen im Ort) städtebaulich vertretbar ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan



Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche im Bereich von Wohnbauflächen definiert. Bis auf den mit Bestandsbäumen bestockten Bereich, welcher bei der Planung ausgespart wurde, eignet sich die Fläche jedoch grundsätzlich sehr gut für die Wohnbauentwicklung – eine das Gemeindegebiet übergeordnete Erholungsfunktion wird bei der ausschließlich

## **Das Baugebiet**

---

von privaten Einzelhäusern umbauten Fläche nicht gesehen, zumal hier der Markt Dietmannsried im unmittelbaren Umfeld genügend attraktive Flächen für die Naherholung bietet. Die vorliegende Planung weist eine maßvolle und angemessene Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Dichte im Umfeld des Plangebiets auf.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB kann von einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß §13a, Abs 2 Nr. 2 BauGB, „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist...“. ...“der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“ Diese redaktionelle Berichtigung wird zeitnah empfohlen.

### **3.3 Aktuelle Nutzung**

Die Flächen sind aktuell als landwirtschaftliche Flächen genutzt (Grünland). Die im Süden des Plangebiets festgesetzte, aber derzeit noch nicht realisierte Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches an den nordwestlichen Ortsrand verlegt.

Ein bestehender Fußweg durchquert das Gebiet von Nord nach Süd, dieser wird an den östlichen Rand des Planungsgebietes umverlegt.

Im Geltungsbereich enthalten, aber von der Planung ausgenommen ist der mit Bäumen bepflanzte, mittlere Bereich.

## **4 Das Baugebiet**

### **4.1 Lage, Größe und Topographie**

Der Geltungsbereich liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Dietmannsried im Bereich der rechtsgültigen Bebauungspläne Dietmannsried „Im Seegader Mitte III“ mit 11. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Nordwest“, 1. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader Ost“ und 2. Änderung des Bebauungsplans Dietmannsried „Im Seegader“.

Das Baugebiet grenzt im Norden (im Knobele), Osten (Rudolfstraße) und im Süden (Grafeneggstraße) an bestehende Wohnbebauungen an. Im Mittelbereich des Plangebiets befindet sich eine mit zahlreichen Einzelbäumen bestockte Grünfläche (mit ehemaligem Zufahrtsbereich der alten Hofstelle) welche erhalten und in das Grünplanungskonzept mit integriert wird. Der Geltungsbereich umfasst die Flurgrundstücke Flurnummern 344/44, 379, 380 und 381 sowie Teilflächen der Flurnummern 163/28, 202/2 (Geschwister-Roth-Straße), 349/63, 345/4, 349/2, 349/9 (Rudolfstraße), 349/62 und 378 der Gemarkung Dietmannsried und hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

Das Gelände wurde zusammen mit den Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden bestehenden Bebauung vermessen. Dieses steigt vom bestehenden Fußweg im Westen des Geltungsbereiches nach

## **Das Baugebiet**

---

Nordosten hin um ca. 3m an, im mittleren Bereich an der Nordostecke des Baumbestandes ist das Gelände überwiegend eben, von dort fällt es in Richtung Rudolfstraße um ca. 5,0 bis 6,0m ab. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine kleine Kuppe, welche sich gegenüber der mittleren, ebenen Fläche nochmals um ca. 1,50m abhebt.

Die digitale Geländevermessung und insbesondere das Aufmaß der umgebenden Dachlandschaft waren Grundlage für die höhenmäßige Einbettung der neu geplanten Gebäude im Baugebiet.

### **4.2 Erschließung und ÖPNV**

Anbindungsmöglichkeiten bestehen im Nordwesten über einen Fußweg an das Baugebiet Knobele, nach Süden hin über den bestehenden Fußweg in Richtung Grafeneggstraße und im Südwesten über die ehemalige Zufahrt des Landwirtschaftlichen Gebäudes in die Geschwister – Roth – Straße. Eine Anbindung nach Osten (Rudolfstraße) wurde im Zuge von Vorstudien aufgrund des Geländeabfalls in diese Richtung ausgeschlossen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 5 Gehminuten in der Reicholzrieder Straße und in 10 Gehminuten entfernt in der Memminger Straße und am Rathaus. Auch der Bahnhof Dietmannsried ist in ca. 10 min zu Fuß erreichbar.

### **4.3 Ökologie und Artenschutz**

Auf dem Baugrundstück befinden sich im westlichen Bereich zahlreiche Einzelbäume, welche in das Grünordnungskonzept mit integriert werden. Die Vitalität der Bäume wurde im Zuge eines Baumgutachtens im Jahr 2013 aufgenommen und dokumentiert. Die Ergebnisse des Gutachtens, insbesondere die erforderlichen Schutz- und Freihaltebereich wurden in die Planung eingearbeitet.

Durch den Umbau des in Nord – Südrichtung verlaufenden Fußweges in einen Anger mit Straße müssen sechs der wegbegleitenden Bäume gefällt werden – diese werden im Zuge des neu geplante Freiflächenkonzeptes ersetzt (S. Grünplanung).

Im Rahmen einer Relevanzbegehung wurde am 09.08.2018 von LARS consult eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt (Bericht vom 09.08.2018). Folgende wesentliche Ergebnisse sind hieraus festzuhalten:

#### Allgemeine Beurteilung des Plangebiets

- Grünland: Intensivgrünland mit typischen Fettwiesenzeigern, wie Scharfer Hahnenfuß, Spitz- u. Breitwegerich, Rotklee, Löwenzahn.
- Saumstrukturen mit Ausnahme einer schmalen Böschung im Südosten mit filzigem, blütenarmen, relativ nährstoffreichem Altgrasbestand, nicht vorhanden.
- 2 Fußwege queren den Geltungsbereich von Nord nach Süd; entlang der Westgrenze handelt es sich um einen Asphaltweg, im Zentrum um einen Kiesweg.

### Das Baugebiet

---

- Entlang des zentralen, mittleren Fußweges sind sporadisch Linden (< 30-jährig, ohne Totholz und Höhlenpotential).
- Feldgehölz im Südwesten: Gehölzbestand aus > 80-jährigen Eschen und Kastanien ohne Unterwuchs, nur Altgrasbestand; Bäume ohne Totholz mit nur vereinzelt Kleinhöhlen (vom Buntspecht), geringes Brut-/Quartierpotential.
- Am östlichen Rand des Feldgehölzes ist ein einzelner, ca. 30-jähriger Apfelhalbstamm ohne Quartierpotential und ohne Totholz- oder Höhlenstrukturen vorhanden.
- Angrenzende Flächen: Wohnbebauung mit Gärten.

### Artenschutzrechtliche Bewertung - Avifauna

- Innerhalb des Grünlandes können Offenlandarten (z.B. Feldlerche, Wachtel, Kiebitz) auf Grund der Kammerung des Umfeldes durch vertikale Strukturen mit Abständen von nur ca. 100 m zueinander ausgeschlossen werden.
- Vom Vorhaben unmittelbar betroffen ist die Lindenbepflanzung entlang des zentralen Kies-Fußweges. Hier können Brutvorkommen von Freibrütern, wie die Goldammer<sup>1</sup> nicht ausgeschlossen werden. Ein Verlust potentieller Brutbäume kann durch eine Nachpflanzung im Zuge von Eingrünungen im Vorfeld der Fällungen ausgeglichen werden.
- In den Bäumen des angrenzenden Feldgehölzes, das nicht direkt vom Vorhaben betroffen ist, können vorkommende Brutvögel durch die Baumaßnahmen, aber auch die zukünftige Nutzung der Wohnbebauung gestört werden. Neben üblichen Vogelarten könnten Feldsperling, Gelbspötter oder Klappergrasmücke<sup>1</sup> als saP-relevante Arten vorkommen. Allerdings handelt es sich hierbei um Arten mit nur geringer Lärmempfindlichkeit, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und daher auch von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen ist.

### Artenschutzrechtliche Bewertung – Fledermäuse

- Innerhalb der betroffenen Linden sind keine relevanten Quartierstrukturen vorhanden.
- Darüber hinaus sind diese entlang des Weges nur lückig vertreten, so dass von keiner relevanten Leitlinienstruktur auszugehen ist.
- Die zu überbauenden Offenlandflächen bieten keinen essentiellen Nahrungsraum. Im angrenzenden Umfeld sind ausreichend Nahrungshabitate weiterhin vorhanden.
- Allerdings sind Fledermausquartiere in der angrenzenden Wohnbebauung sowie dem westlichen Feldgehölz zu erwarten. Deshalb sollte das Feldgehölz durch Straßen- und Wegebeleuchtung nicht direkt angestrahlt werden und eine insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden.

### Artenschutzrechtliche Bewertung – sonstige Arten

- Entsprechend der online-Artenliste des LfU<sup>1</sup> für das TK-Blatt 8127 sind folgende Arten zu betrachten: Zauneidechse, div. Amphibienarten, Sibirische Winterlibelle, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Gelbringfalter, Europäischer Frauenschuh. Für die genannten Arten sind innerhalb des Geltungsbereiches keine geeigneten Habitatstrukturen, Vegetationsbestände oder Raupenfutterpflanzen vorhanden.

### Fazit

- Innerhalb der vom Vorhaben unmittelbar betroffenen Lindenbepflanzung entlang des zentralen Kies-Fußweges können Brutvorkommen von Freibrütern, wie der Goldammer nicht ausgeschlossen werden. Ein Verlust potentieller Brutbäume kann durch eine Nachpflanzung im Zuge der festgesetzten Ersatzpflanzungen im Vorfeld der Fällungen ausgeglichen werden.
- Das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldgehölz sollte durch Straßen- und Wegebeleuchtung nicht direkt angestrahlt werden und es sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden.
- Bei der Baufeldfreimachung sind generell die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten.

Die Empfehlungen wurden unter den Hinweisen in der Satzung berücksichtigt.

## **4.4 Altlastenverdachtsflächen**

Zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung waren auf dem Baugrundstück keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das Bodengutachten vom 18.09.2018 hat ergeben, dass das beprobte Bodenmaterial als unbelastet (Z0) eingestuft wird.

Falls bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen sind.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

---

<sup>1</sup> <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?typ=tkblatt&nummer=8127&sort=deutscher-Name&order=asc>

## **4.5 Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet<sup>2</sup>. Sollten im Zuge der Folgeplanungen Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist nach Art 8. Abs. 1 + 2 DschG die entsprechende Fachbehörde zu benachrichtigen.

## **5 Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den Voruntersuchungen aus dem Jahr 2013 und sieht eine ringförmige Erschließung um den zu erhaltenden Baumbestand vor. Entlang dieser Ringerschließung werden Einzelhäuser situiert, welche sich in Größe und Dachgestaltung an der umgebenden Bebauung orientieren. Ebenso werden die Sichtbereiche der Raumanalyse aus dem Jahr 2013 freigehalten.

Die Baulücke im Osten an der Rudolfstraße wird durch zwei Baugrundstücke erschlossen und in diesem Zusammenhang wird die Rudolfstraße verbunden. Im Süden, auf der ehemals geplanten Ausgleichsfläche werden, getrennt durch einen ca. 8m breiten, privaten Grünstreifen, zwei größere Bauplätze ausgewiesen. Eine weitere Nachverdichtung mit zwei Grundstücken erfolgt im Westen entlang der Geschwister-Roth-Straße. Auf der dahinterliegenden Freifläche wird die Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese neu geplant.

Der Fußweg in Nord-Süd-Richtung wird an den östlichen Rand des Plangebietes verlagert und verläuft in einem ca. 18 m breiten Grünkorridor zwischen alter und neuer Wohnbebauung.

Die zukünftige Wohnbebauung wird unter Berücksichtigung der besonderen Lage und Topografie in ausreichendem Abstand zur bestehenden Bebauung entwickelt. Die fußläufigen Verbindungen werden erhalten und erweitert.

## **6 Festsetzungskonzept**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften wurden ausgeschlossen, da diese in diesem Bereich des Ortes mit überwiegend kleinteiliger Bebauung unerwünscht sind.

---

<sup>2</sup> Quelle: <http://geodaten.bayern.de> – Bayern-viewer Denkmal



Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) deckt sich ansonsten mit den bisherigen Festsetzungen im Planungsgebiet.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 orientiert sich an der für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50% überschritten werden.

Für die Bauparzellen 1 und 2 sowie 12 und 13 wurde die zulässige GRZ auf 0,35 reduziert. Die Parzellen 1 und 2 sind unmittelbar am Ortsrand situiert, die Grundstücke 12 und 13 im Bereich der ehemaligen Ausgleichfläche mit sehr tiefen Bauparzellen und entsprechend großen Grundstücken.

Für alle Bauparzellen wird eine in Abhängigkeit von der künftigen Lage der Erschließungsstraße jeweils individuelle maximale Oberkante des Rohfußbodens (ROK) definiert. Grundlage für die Festlegung war hier der Vorentwurf der Straßengradienten (IB Jellen August 2018). Der in der Verlängerung der Garagenmittelachse zur geplanten Straße hin ermittelten Höhenwert der Straßenmitte + 0,15cm ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) der jeweiligen Bauparzellen.

Die Höhenlage (+15cm) wurde entsprechend gesetzt, dass die Eingangshöhen der Gebäude im Zufahrtbereich der Garagen mit leichtem Gefälle zu Straße hin erstellt werden können.

Bei allen Gebäuden im Bereich der Ringstraße wurde in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine einheitliche maximale Firsthöhe von 7,50m über ROK festgelegt. Nur im Bereich der Rudolfstraße, wo das Gelände nach Westen hin etwas steiler ansteigt wurde die zulässige maximale Firsthöhe um einhalb Meter auf 9,00m entsprechend höher festgesetzt, damit hier eine bessere Belichtung der Gebäude von Westen möglich ist. Der dadurch rechnerisch mögliche maximale (absolute) Firsthöhenwert bleibt im Weiteren dahingehend eingeschränkt, dass dieser zwischen den Firsthöhen der nördlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung ausgemittelt ist und sich somit städtebaulich in die Abfolge der Gebäude einreicht.

## **6.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Für die Abstandsflächen von baulichen Anlagen gilt Art. 6 BayBO; Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz BayBO findet hier keine Anwendung.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO sowie für eingeschossige Anbauten (mit Flächen- und Überschreitungsbegrenzung) sind zulässig. Hiermit wird gewährleistet, dass neben der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur die untergeordneten Bauteile etwas flexibler angeordnet werden können.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dadurch soll ermöglicht werden, dass neben der bestehenden Einzelhausbebauung im Umfeld auch eine dichtere Doppelhausbebauung möglich ist.

## **6.4 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Geschwister-Roth-Straße als Ringerschließung um den bestehenden Hain mit erhaltenswerten Bäumen. Die zwei Grundstücke im Osten werden über die Rudolfstraße erschlossen.

Das Rad- und Fußgängerkonzept sieht eine Anbindung an das Wohngebiet „Im Knobele“ sowie eine durchgängige Verbindung in Nord-Süd-Richtung vor, die sowohl im Norden und im Süden eine Verbindung zum neuen Wohngebiet erhält.

Der Straßenraum soll auf ein Minimum reduziert werden, um die Versiegelung gering zu halten.

## **6.5 Grünordnung**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung des Baumbestandes
- Harmonische Einbindung des Baugebietes in die umgebende Nachbarschaft
- Durchgrünung des Baugebietes unter Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch vorzugsweise Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im privaten Bereich (Stellplätze mit Rasenpflaster, etc.)
- Durchgängige Grünbereiche mit Fuß- und Radwegen zur besseren Vernetzung der angrenzenden Wohngebiete

Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind durch Festsetzung gekennzeichnet und sind dauerhaft zu erhalten. Um den zusammenhängenden, zentralen Hain wurde eine Baumschutzzone festgelegt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dieser Baumbestand ist wesentlicher Bestandteil der Grünordnung. Bei den Baumaßnahmen ist insbesondere darauf zu achten, dass zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920 einzuhalten ist.

Die bisher im Plangebiet festgesetzte, aber nicht realisierte Ausgleichsfläche wird an den westlichen Ortsrand verlegt – hier ist der Aufbau einer Streuobstwiese mit heimischen Kern- und Steinobstsorten vorgesehen.

Im Norden und Osten ist ein breiter, durchgehender Grünkorridor angelegt, der eine Pufferzone zwischen neuer und bestehender Bebauung vorsieht. Im östlichen Grüngürtel verläuft der Rad- und Fußweg von Nord nach Süd. Dieser wird durch lockere Baumpflanzung begleitet.

Auf jedem Baugrundstück sind je 450 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze (nach Empfehlung der Pflanzliste) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Die Baumstandorte sind, sofern die Lage nicht bindend festgesetzt wurde, variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden. Mindestens ein Baum soll jedoch entlang der Erschließungsstraße gepflanzt werden, damit eine straßenbegleitende Baumreihe entsteht.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Dachgestaltung**

Ziel ist es, eine möglichst zurückhaltende und homogene Dachlandschaft im Baugebiet zu erreichen.

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Kubatur sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 20-40° zulässig. Eine Festlegung der Firstrichtung ist nicht vorgesehen.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, Gebäudegestalt und Anbauten. Mögliche Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, sowie Wiederkehre und zulässige Anbauten wurde soweit definiert, dass diese in Form und Ausprägung gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet bleiben.

Zur Minimierung der Anordnung weiterer baulicher Anlagen (neben Hauptbaukörper und Garagen) ist je Baugrundstück außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese ein Volumen von 25 m<sup>3</sup> und eine Traufhöhe von 2,20m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

Hier ist zu beachten, dass im Wurzelschutzbereich der Bestandsbäume bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen sind.

### **7.2 Weitere Festsetzungen durch Text**

#### **Bodenversiegelung**

Bodenversiegelungen von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdeckte Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### **Stellplätze**

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.

### **Einfriedung**

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,9 m über Gelände zulässig, um eine hohe, wandartige Wirkung zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind Einpflanzungen im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, die nicht in den öffentlichen Raum wirken werden nicht geregelt, hier gilt das Nachbarrecht.

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

### **Luft-Wasser-Wärmepumpen**

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen, um Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu verhindern und die Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34dB(A) einzuhalten.

## **8 Ver- und Entsorgung**

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

### **8.1 Wasserversorgung**

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

### **8.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem. Sowohl im Bereich des westlich verlaufenden Fußweges (Verbindung Im Knobele / Geschwister – Roth – Straße) als auch in beiden derzeit endenden Erschließungsstichen der Rudolfstraße verlaufen jeweils Schmutz- und Regenwasserkanäle, an welche das neue Baugebiet angeschlossen werden kann.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gem. Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro ICP vom 18.09.2018 nicht möglich. Ein Anschluss des Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal ist für den öffentlichen, wie privaten Bereich vorzusehen. Angeschlossen werden dürfen Dachflächen, befestigte Hofflächen und Notüberlauf von Zisternen. Gebäudedrainagen dürfen nicht angeschlossen werden.

### **8.3 Abfallbeseitigung und Winterdienst**

Die Abfallbeseitigung und der Winterdienst erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen und Räumungsdienst. Die Fußwegeanbindungen, ins Besondere in Richtung „Im Knobele“ sind entsprechend auszugestalten, dass die Befahrung mit einem Abfall- und Räumfahrzeug möglich ist.

## 8.4 Strom- und Niederstromversorgung

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

## 9 Überprüfung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Im Seegader Mitte III“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Im Seegader Mitte III“ umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den FlNrn. 344/44, 379, 380 und 381 sowie Teilflächen der Flurnummern 163/28, 202/2 (Geschwister-Roth-Straße), 349/63, 345/4, 349/2, 349/9 (Rudolfstraße), 349/62 und 378 der Gemarkung Dietmannsried und hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Ortes Dietmannsried, innerhalb einer bei der früheren Bebauung verbliebenen öffentlichen Freifläche des Ortes. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich öffentliche Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen und Wohnbauflächen.

### 9.1 Boden

Für den Baugrund im Plangebiet liegt mit Stand vom 18.09.2018 eine Baugrunduntersuchung des Büros ICP (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried) vor, die aussagekräftige Informationen zum Untergrund liefert und so Rückschlüsse auf die Wertigkeit des Schutzgutes Boden erlaubt. Die relevanten Informationen des Gutachtens sollen im Folgenden zitiert werden:

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt (Grünland) und von zwei unterschiedlich stark versiegelten Fußwegeverbindungen durchbrochen. *„Der Untergrund in bautechnisch relevanter Tiefe [...] wird hier von eiszeitlichen Moränenablagerungen aufgebaut, die im unverwitterten Zustand als **Geschiebemergel** aufgeschlossen wurden. Der Geschiebemergel besteht aus kiesigem bis stark kiesigem Schluff (gemischtkörniger Boden), mit sandig-tonigen Komponenten, sowie einzelnen Steinen und Blöcken. Die Konsistenz des Geschiebemergels ist partiell im oberen Teil weich-steif, ansonsten steif-halbfest.“*

Im östlichen Teil des Plangebiets herrschen andere Bedingungen vor, da es sich hier um Bereiche des *„früheren Uferbereichs des „Kemptener Sees“ handelt, einem großen Schmelzwassersee, in dem nach-eiszeitliche, feinkörnige Beckenablagerungen in großer Mächtigkeit (mehrere 10er Meter) gebildet wurden. [...] Die Konsistenz des Seetons ist im oberen Teil weich, darunter steif.“*

*„Über Moräne und Beckenablagerungen liegt eine **Verwitterungsdecke**, mit einer dem Geschiebemergel ähnlichen Zusammensetzung, jedoch brauner Verfärbung. Die Konsistenz der Verwitterungsdecke war zum Zeitpunkt der Untersuchungen, nach einer außergewöhnlich langen Trockenphase, im*

*oberen Teil steif bis halbfest; jedoch ist nach Niederschlägen davon auszugehen, dass die Konsistenz im weich-steifen Bereich liegen wird.“*

*„Die Schichtenfolge wird im Grünlandbereich von **Oberboden** in 20 bis 30 cm Schichtstärke (lokal [...] mit mutmaßlichen Auffüllungen auch 50 bis 70 cm) abgeschlossen.“*

Gemäß Aussagen der Landwirtschaftlichen Standortkartierung (ehemals Agrarleitplan) umfasst das Plangebiet vollumfänglich klassische Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen (Ertragsklasse 4, Hangneigung 1, Nutzungseignung a). Es handelt sich hier also um Vier- und mehrschürige Wiesen bzw. gute Mähweiden.

Der im gesamten Plangebiet vorherrschenden Parabraunerde und Pararendzina kommt bezüglich der Speicher- und Reglerfunktion mittlere Bedeutung zu. Bezüglich der Lebensraumfunktion des Bodens im Untersuchungsgebiet kann unter Berücksichtigung der hohen Nutzungsintensität von einer mittleren Bedeutung ausgegangen werden. Die Bestandssituation im Schutzgut Boden wird zusammengefasst mit mittel bis maximal hoch bewertet.

Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung als Intensivwiese auch positive Auswirkungen ergeben (z.B. Wegfall des Nährstoffeintrages) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Grundflächenzahl 0,4 / 0,35; Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.). Im Ergebnis werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit mittel bewertet.

## 9.2 Wasser

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich von durchlässigen Bodenschichten der unterschiedlich sandigen, schluffigen toniger Kies, u.a. Geschiebemergel durchlässigen Schotterflächen ist nach der Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung von einer geringen Schutzfunktion der das Grundwasser überdeckenden Schichten auszugehen. Im Zuge des gegenständlichen Vorhabens wurde von einem Bodengutachten abgesehen. Konkrete Angaben liegen somit nicht vor. Das Grundwasser wird in den oberen Deckschichten von einer Schicht aus Parabraunerden mit geringer bis mittlerem Speicher- und Regulationsvermögen geschützt. In den unteren Schichten versickert es weitgehend ungebremst in den durchlässigen Schichten.

Im Umgriff des Plangebietes liegen gemäß den einschlägigen fachlichen Grundlagen weder Oberflächengewässer noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete bzw. sonstige wassersensible Bereiche oder Überschwemmungsgebiete vor.

Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten. Die Versiegelung der Flächen wird sich auf die

Versickerungsfunktion und die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind diese Auswirkungen jedoch als geringfügig einzustufen.

### **9.3 Klima und Lufthygiene**

Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen modifiziert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das Klima ist insgesamt warmgemäßigt und immerfeucht, die Niederschläge liegen bei ca. 1300-1500 mm im Jahr, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6-7 °C.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich öffentliche Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen und Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans besteht aus öffentlichen Grünflächen mit einem Altbestand aus Einzelbäumen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist (u.a. aufgrund der Hügellage, der innerörtlichen Lage, aber auch des zu geringen Flächenumfangs der bestehenden Offenlandflächen) nicht von einer Situation mit besonderen geländeklimatischen Windsystemen auszugehen. In diesem Zusammenhang wird deswegen davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine relevanten bodennahen Kaltluftbewegungen induziert werden.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern.

Eine Vorbelastung durch den örtlichen Verkehr der Anrainer ist aufgrund der westlichen Lage des Geltungsbereiches (im Lee der Hauptwindrichtung) höchstens als temporär und in äußerst geringem Umfang zu den Pendlerzeiten anzunehmen. Durch die nicht vorhandenen Luftaustauschbahnen und die niedrige Vegetation besteht eine geringe Bedeutung des Gebiets für die Lufthygiene.

### **9.4 Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Projektbedingte negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung sind keine naturschutzrechtlich gesicherten Gebiete und Bestandteile der Natur ausgewiesen oder vorgeschlagen. Auch amtlich kartierte Biotope oder Nachweise der Artenschutzkartierung liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vor. Westlich und nordwestlich des Geltungsbereiches wurden im Jahr 2004 Biotopkomplexe kartiert, die jedoch nicht an das Plangebiet unmittelbar angrenzen und somit mit dem Eingriffsbereich in keinerlei Bezug stehen.

## **9.5 Arten und Lebensräume**

Der Baumbestand, der im Zuge der Baumaßnahme erhalten wird, ist im Geltungsbereich aufgrund des bebauten Umfeldes und der artenarmen Wiese als hochwertig einzustufen. Vom Grundsatz her ist der Komplex als potentiell Habitat für die Avifauna zu betrachten. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Habitatqualität aufgrund des fehlenden Unterwuchses und der fehlenden Altersklassenstufung im Baumbestand als nicht optimal zu betrachten ist. Naturschutzfachlich ist der Baumbestand laut Baumgutachten (siehe Anhang) in einem stark beeinträchtigten Zustand. Der Bestand ist somit von mittlerer bis hoher Bedeutung einzustufen.

Die intensiv genutzte Wiese, die im Zuge der Planung in Wohnbauflächen umgewandelt wird, ist aufgrund der Nutzung als intensiv genutzte Wiese als artenarm einzustufen. Durch den zum Teil verdichteten Zustand des Bodens ist sie mit geringer bis maximal mittlerer Bedeutung einzustufen.

Wie bereits in Kapitel Klima und Luft beschrieben, werden bei Umsetzung des Vorhabens im Geltungsbereich (insgesamt rund 1,3 ha) Flächen versiegelt und überbaut. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen geht dadurch Freilandlebensraum verloren, dies ist von mittlerer Bedeutung für die Biodiversität. Baubedingt und nach Fertigstellung ist mit erhöhten Immissionen (erhöhte Störungsintensität) und durch die Gebäude und Einfriedungen mit Beeinträchtigungen des biotischen Wirkgefüges durch Trenneffekte zu rechnen. Diese Trenneffekte sind jedoch nicht von erheblicher Bedeutung, da die großräumigen Trenneffekte durch die vorangegangene Bebauung bereits geschehen sind und die verbleibenden Flächen keine ökologischen Wirkungsgefüge mit Flächen in der freien Landschaft haben. Da keine ökologisch bedeutsamen Gebiete an das Baugebiet angrenzen, kommt es auch diesbezüglich zu keinen negativen Wirkungen in Bezug auf Störungen durch Lärm, Licht und Schadstoffimmissionen während der Bauphase bzw. nach der Realisierung. Der ältere Baumbestand muss während der Bauzeit gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ geschützt werden

Das Plangebiet befindet sich mitten in einem großflächigen Wohnbaugebiet - naturschutzfachlich hochwertige Biotopflächen befinden sich weder innerhalb dieser Grenzen noch schließen sie unmittelbar an den Geltungsbereich an. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen auf die Zerschneidung der Flächen für den Lebensraumverbund hochwertiger Biotopflächen als nicht relevant zu bewerten.

Im Weiteren wird hier auch nochmals auf die spezifischen artenschutzrechtlichen Belange im Kap. 4.3 der Begründung hingewiesen.

## **9.6 Kultur- und Sachgüter**

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Boden- oder sonstigen Kulturdenkmäler vor.

Nennenswerte Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches beschränken sich auf die bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen, Gebäude und dergleichen.



Da aufgrund der Planung mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Sachgüter zu erwarten sind, wird auf eine detaillierte Auflistung aller außerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden Sachgüter verzichtet. Grundsätzlich ist Art. 8 DSchG zu beachten.

## 9.7 Landschaftsbild

Der geplante Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt zum Teil auf einer bzw. zwischen zwei laut Flächennutzungsplan aussichtsexponierten Kuppen und befindet sich in einer Höhe von etwa 682 m ü. NN. Die umliegenden Flächen sind zum Großteil bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im Geltungsbereich prägt der ältere Baumbestand den Raum. Das Landschaftsbild ist durch das Fehlen von Blickbezügen, einer unverbauten Aussicht und aufgrund seiner Strukturarmut mit gering bis mittel einzustufen.

Die Überbauung von strukturarmen Grünlandflächen ist entsprechend ihrer Bestandsbewertung als Eingriff mit geringer Intensität zu bewerten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Bedeutung der betroffenen innergemeindlichen öffentlichen Grünfläche die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in Bezug auf die Beeinträchtigung der näheren Anrainer als mittel bis hoch und in Bezug auf die Fernwirkung von außerhalb als gering zu bewerten sind.

## 9.8 Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

## 10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.566	13,4%
Baugrundstücke	11.538	43,3%
<i>davon private Grünfläche</i>	459	
Öffentliche Grünfläche	9.934	37,3%
Ausgleichsfläche	1.628	6,1%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>26.666 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0</b>