
MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

„An der Lindenstraße“

(OT Diedorf und OT Lettenbach)

ENTWURF

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Fassung vom 12.12.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Sabrina Kaeschner, Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

F)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.	Übergeordnete Planungen	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung	11
6.	Planungskonzept	12
7.	Energie	26
8.	Ver- und Entsorgung	27
9.	Flächenstatistik	28
G)	UMWELTBERICHT	29
1.	Grundlagen	29
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	30
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	36
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	37
6.	Monitoring	38
7.	Beschreibung der Methodik	39
8.	Zusammenfassung	40

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „An der Lindenstraße“ im Altort Diedorf und im Ortsteil Lettenbach gibt die hohe Nachfrage sowohl an Eigenheimbebauung als auch an Bebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und sozialem Wohnraum.

Im Sinne einer strukturierten Siedlungsentwicklung eignen sich Wohnbauflächen, die an die bestehenden Wohnbauflächen in Diedorf und Lettenbach angrenzen. Insbesondere gilt dies für die im Norden des Geltungsbereiches liegenden Flächen der Gärtnerei Wörner, die ihren Betrieb am derzeitigen Standort nicht mehr entwickeln kann und daher die frei werdenden Flächen für die Umwandlung in Wohnbauflächen anbietet.

Um den Kaltluftabfluss zu sichern, ist die zwischen den Ortsteilen liegende Fläche für die Landwirtschaft in ausreichender Breite in die Planung aufzunehmen bzw. zu erhalten.

Durch die Lage an der Bahnlinie „Augsburg – Ulm“ und der Bundesstraße 300 sind eine gute Erschließung und eine räumliche Nähe zu gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben gegeben.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher, naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Markt möchte die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die konkreten Festsetzungen definiert und somit ein verträgliches Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnen gewährleistet, sichern, und zudem ein umweltverträgliches und nachhaltiges Baurecht für zukünftige wohnbauliche Entwicklungen schaffen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 165.934 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 366, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 374/1, 375, 375/1, 377, 378, 590, 590/2, 591, 592, 593, 593/2, 593/3, 594, 595, 597, 599, 600, 601, 602, 603, 603/2, 618/5, 634, 634/3, 634/5, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 640/2, 640/3, 640/4, 641, 642, 643, 644, 645, 645/1, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 651/2, 651/3, 652, 653, 654, 655 und 656 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 367, 368, 376 (Lindenstraße), 641/159, 657, 658, 641/172 und 641/176.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Diedorf.

Die Flurnummern 596 und 596/2 werden bewusst ausgenommen, um dem auf der angrenzenden Fl.-Nr. 601/1 angesiedelten Supermarkt, die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Norden des Altorts Diedorf bzw. im Süden des Ortsteils Lettenbach.

Diedorf ist dem Landkreis Augsburg zugehörig. Im Norden liegen der Diedorfer Ortsteil Vogelsang (teilweise auch der Stadt Neusäß zugehörig) sowie die Städte Neusäß und Stadtbergen, die unmittelbar an den westlichen Stadtrand von Augsburg grenzen. Im Osten schließen der Leitershofer Wald und der Wellenburger Wald an und im Süden liegt der Diedorfer Ortsteil Anhausen. Im Westen des Marktes Diedorf verlaufen die B300, die Bahnlinie „Augsburg – Ulm“ und etwa 700 m weiter westlich die Schmutter. Westlich des Gewässers befinden sich noch die Diedorfer Ortsteile Hausen, Oggenhof, Biburg und Kreppen.

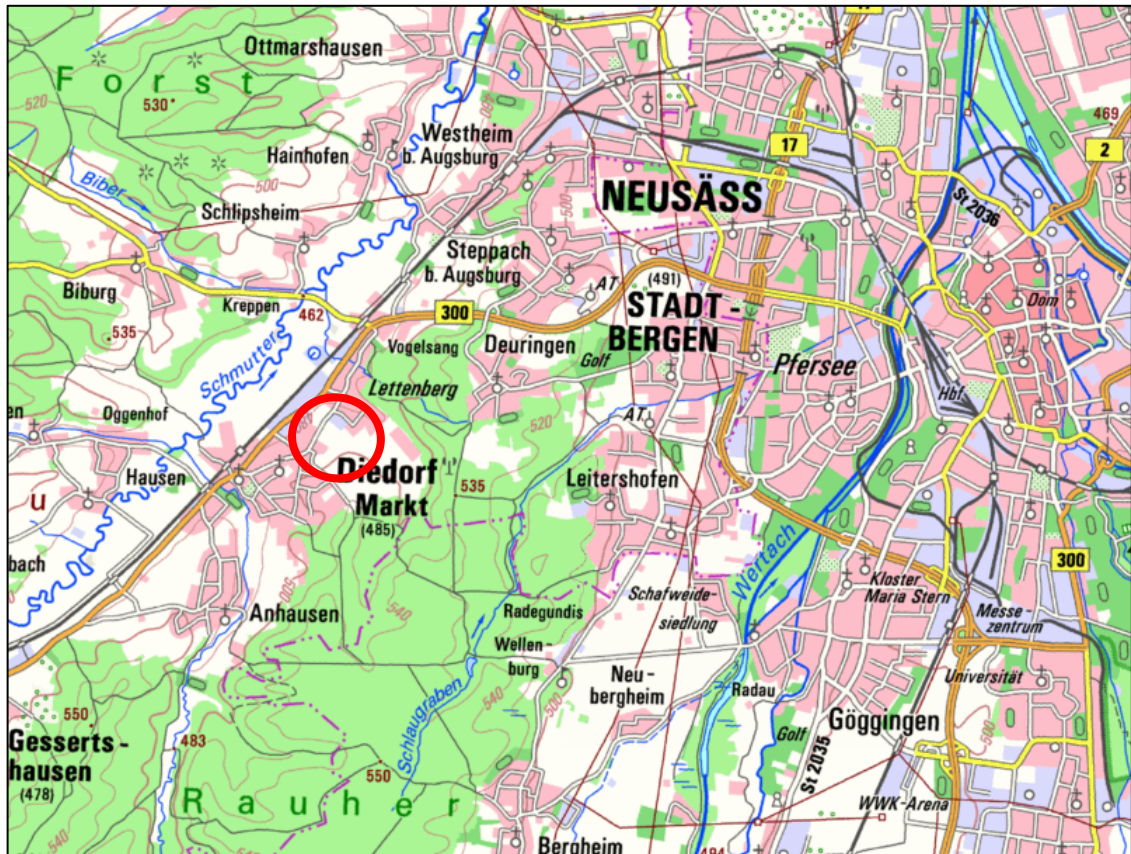


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
(© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung des Ortsteils Lettenbach
- Im Osten durch einen Anwandweg und angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch Wohnbebauung des Altorts Diedorf und einen Supermarkt
- Im Westen durch die B 300

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Ackerland) genutzte Gelände fällt von 498 m ü. NN im Südosten auf 480 m ü. NN im Nordwesten ab.

Im Geltungsbereich befinden sich Einzelgehölze zum einen am südlichen Ortsrand von Lettenbach (Fl.-Nr. 639) und zum anderen entlang des Anwandweges im Osten (Fl.-Nrn. 191/37 und 658).

Auf den Flurnummern 367, 368 und 369 befindet sich ein landwirtschaftlicher Hobbybetrieb mit therapeutischer Pferdehaltung und einer Pferdeweide, die von Gehölzstrukturen eingerahmt wird.

Im Norden des Geltungsbereiches besteht auf den Fl.-Nrn. 640, 640/2, 641, 641/159, 642, 643 und 647 der Firmensitz der Gärtnerei Herbert Wörner GmbH, der am derzeitigen Standort aufgegeben werden soll. Auf dem Betriebsgelände wachsen ebenfalls einige Gehölze, die nicht Teil der betriebsbedingten Anpflanzungen (Baumschule) sind.

Der parallel zur Lindenstraße verlaufende Rad- und Fußweg wird von dieser durch einen Verkehrsgrünstreifen getrennt, welcher teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Siedlungsanalyse

Die Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung in Diedorf sind im Rahmen der Siedlungsanalyse auf der Ebene der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ermittelt worden.

Die bauliche Entwicklung der Marktgemeinde Diedorf grenzt im gesamten Westen an die europäische Hochgeschwindigkeitstrasse der DB München – Stuttgart an. Westlich davon beginnt der Schmuttertalraum mit sich überlagernden naturschutzrechtlichen Bindungen, wie Landschaftsschutzgebiet, FFH Gebiet, und hoher Biotopdichte. Im Bereich der naturschutzrechtlichen Bindungen bestehen zudem wasserrechtliche Bindungen des HQ 100, welche eine weitere Siedlungsentwicklung nach Westen gänzlich ausschließen.

Im Süden und Südosten grenzt die bauliche Entwicklung bereits derzeit an ein Waldgebiet an. Somit ist eine weitere Siedlungsentwicklung nach Süden und Südosten ebenfalls nicht darstellbar.

Somit bleibt dem Markt Diedorf nur noch eine weitere Siedlungsentwicklung nach Nord-Osten Richtung Lettenbach sowie nach Südwesten Richtung Anhausen. Diese optionale Siedlungsentwicklung nach Südwesten ist jedoch durch den Talraum und Überschwemmungsraum des Anhauser Baches nur noch als kleinstteilige Arrondierung darstellbar und somit für zukünftige größere Siedlungsentwicklungen ausgeschlossen.

Durch seine Lage im Verdichtungsraum von Augsburg (LEP 2017) und die gute Anbindung an Augsburg über die B300 verzeichnet der Markt Diedorf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Markt Diedorf besitzt einen Flächennutzungsplan, der mit der Bekanntmachung am 10.09.1990 in Kraft trat.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen sind vollständig erschlossen und mit Bebauungsplänen belegt. Dies betrifft insbesondere die Wohnbauflächen im Südosten (Bebauungsplan „Östlich der Pestalozzistraße“, Bebauungsplan „Berglesfeld Teil I“), im Süden (Bebauungspläne „Am Köbele I, II und III“) sowie die Flächen im Norden des Ortsteils Diedorf (Bebauungsplan Nr. 53 „Westlich der Lindenstraße“).

Im Gebiet des Marktes Diedorf befinden sich ca. 30 ha an Baulücken. Diese Potentialflächen sind im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vom Planungsbüro OPLA ermittelt und bewertet und im Rahmen der Auftaktveranstaltung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans am 26.04.2016 präsentiert worden.

Der Markt hat trotz intensiver Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern auf diese Baulandreserven jedoch keinen Zugriff. Die Eigentümer sind nicht zur Veräußerung

bereit. Der Vorrang der Nachverdichtung endet dort, wo Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „An der Lindenstraße“ ein Parallelverfahren durchgeführt und damit die Möglichkeit einer Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die für den Bebauungsplan Nr. 56 „An der Lindenstraße“ zu überplanende Fläche im Bereich südöstlich der Lindenstraße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Geltungsbereich bestehende Lindenstraße ist als Verkehrsfläche und die Bereiche nordwestlich der Lindenstraße sind teilweise als Wohnbauflächen und teilweise als Grünflächen ausgewiesen.

Im Nordwesten grenzen die B 300 und das Gewerbegebiet Strassfeld, gekennzeichnet als Sondergebiet „Handel“, an den Änderungsbereich an. Südlich des Plangebietes liegt das Seniorenzentrum Diedorf, dargestellt als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Altenheim“.

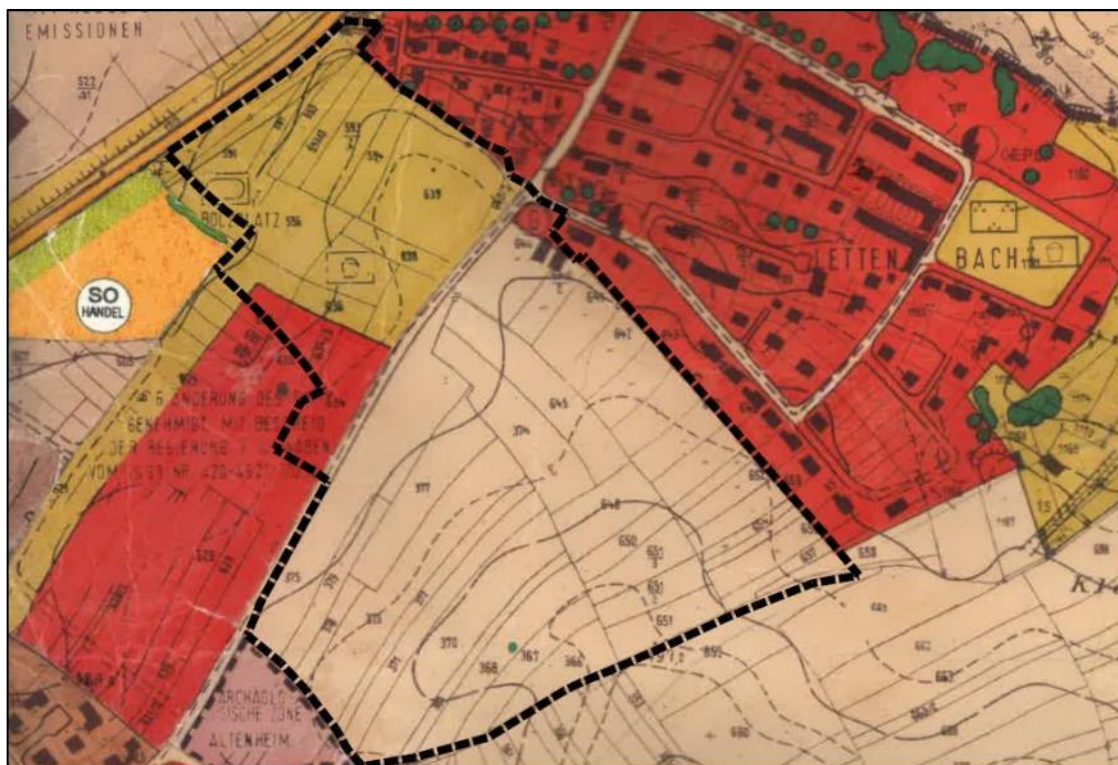


Abb. 3: Umgrenzung des Änderungsbereichs im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, o. M.

3.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Überplanung

Am südlichen Ortsrand von Lettenbach liegen die Fl.-Nr. 640/3 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 376 (Lindenstraße), 593/2, 594, 639, 641/159, 641/172 (Benzstraße) und 641/176 (Dieselstraße) im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13 „Lettenbach“, der am 02.07.1974 vom Landratsamt Augsburg genehmigt wurde.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 „An der Lindenstraße“ verliert der Bebauungsplan Nr. 13 „Lettenbach“ mit all seinen Änderungen und Bestandteilen im Bereich der Überplanung seine Gültigkeit.

Gärtnerei Herbert Wörner GmbH

Im Norden des Geltungsbereiches besteht auf den Fl.-Nrn. 640, 640/2, 641, 641/159 (TF), 642, 643 und 647 der Firmensitz der Gärtnerei Herbert Wörner GmbH mit Geschäftszentrale, Verwaltung und einem Zentrum für Garten- und Landschaftsbau bzw. einer Gärtnerei. Der Gartenbaubetrieb kann sich am derzeitigen Standort nicht mehr entwickeln und möchte seinen Hauptsitz daher zurückbauen.

Bestehende Baugenehmigung

Die Grundstücke im Geltungsbereich stehen zu Teilen im Eigentum eines Landwirts. Sie sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Für die Fl.-Nr. 374/1, Gemarkung Diedorf, liegt für eine Teilfläche eine bestandskräftige Baugenehmigung für eine Maschinenhalle im nördlichen Grundstücksbereich vor.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „An der Lindenstraße“ sind für den Markt Diedorf in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Der Markt Diedorf liegt laut dem LEP 2013 im Verdichtungsraum von Augsburg.

Ein Ziel ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z 1.1.1 LEP). Dabei sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden (G 1.2.1 LEP). Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben. (G 1.2.6 LEP).

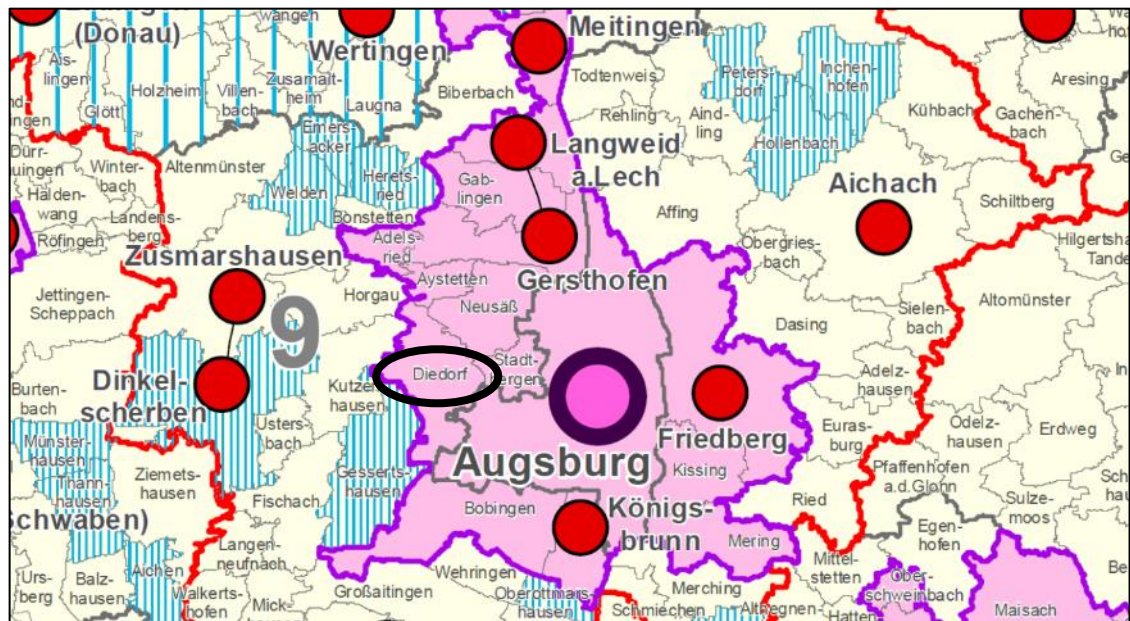


Abb. 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des LEP 2017

Klimawandel

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (G 1.3.2 LEP).

Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (Z 2.2.8 LEP).

Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Raumstrukturell liegt der Markt Diedorf innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Augsburg und ist als Siedlungsschwerpunkt klassifiziert und liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die vom Oberzentrum Augsburg ausgeht.

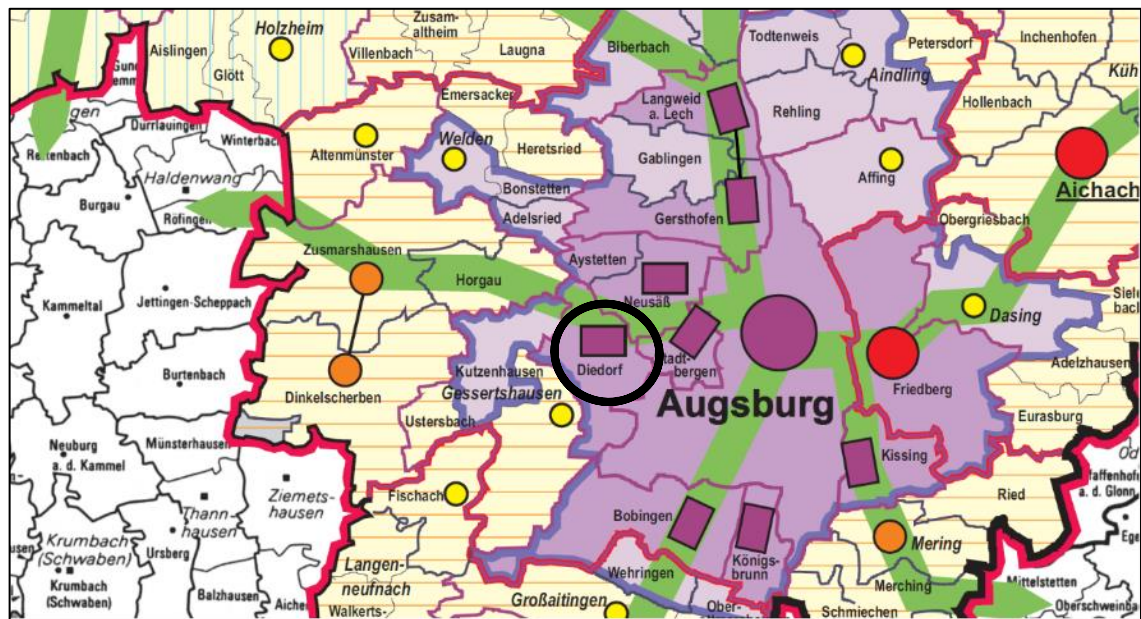


Abb. 5: Ausschnitt aus der Karte zur Raumstruktur des Regionalplans (RP 9)

Der Regionalplan gibt Aussagen zur Natur und Landschaft. Diedorf liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (NP-0006).

Gemäß BayernAtlas sind der Altort Diedorf und der Ortsteil Lettenbach umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das im Westen bis in 320 m Entfernung an das Plangebiet heranreicht. Ebenfalls im Westen, am ca. 600 m entfernten Flusslauf der Schmutter (Gewässer zweiter Ordnung), befinden sich zudem mehrere Biotopflächen und das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Schmuttertal“ (7630-371).

Gemäß der Karte zur Siedlungs- und Versorgungsfunktion des Regionalplans sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung einer Folgefunktion in einem Bebauungsplan vorhanden.

Gemäß BayernAtlas befinden sich ca. 500 m außerhalb des Planungsgebietes, im Bereich der Schmutter, ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie die Hochwassergefahrenflächen für HQ100.

Im Raum Diedorf bietet sich keine Windenergienutzung an.

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))

Der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und zentrale Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg sind für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet (B V 1.2 (Z)).

Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten sollen vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg [...] als Trenngrün gesichert werden (B V 1.4 (Z)).

Auf den Ausbau der sozioökonomischen Verflechtungen des Verdichtungsraumes Augsburg mit dem nördlichen Teil der Region soll hingewirkt werden. Auch soll angestrebt werden, die sozioökonomischen Verflechtungen zwischen den zentralen Orten höherer Stufe und dem jeweiligen Umland zu verstärken (A II 1.5 (Z)).

Das Rad- und Wanderwegenetz ist möglichst weiter auszubauen und zu vernetzen. (B III 5.2 (G))

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (B V 1.1 (G))

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (BV 1.5 (Z))

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Markt Diedorf hat am 13.12.2016 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 56 „An der Lindenstraße“ für das Gebiet westlich und östlich der Lindenstraße zwischen dem nördlichen Ortsrand von Diedorf und dem südlichen Ortsrand von Lettenbach gefasst.

Dieser wurde am 14.03.2017 erneut gefasst, Grund war die Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung der Konfliktminimierung zwischen der vorhandenen und zukünftigen Wohnsiedlungsentwicklung sowie möglichen privilegierten landwirtschaftlichen Nutzungen einerseits, sowie der Sicherung von

vorhandenen Nutzungen (Baurecht für eine landwirtschaftlich privilegierte Maschinenhalle) und der Sicherung von landschaftlichen und klimatischen Strukturen andererseits.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB verfolgt der Bebauungsplan insbesondere eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung sowie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Klimaschutz.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Ziele der Planung sollen umgesetzt werden durch Festsetzungen

- zur Umnutzung der Fläche der derzeitigen betrieblichen Anlagen der Erwerbsgärtnerei Wörner in ein Allgemeines Wohngebiet in Form einer verdichteten Gartenhofsiedlung,
- zur Sicherung der umliegenden Immissionsorte Wohnen vor unzumutbaren Geruchs- und Lärmeinwirkungen,
- zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung im Osten und Süden des Plangebiets,
- und für eine von der Bebauung freizuhaltende Zäsur zwischen dem Altort Diedorf und dem Ortsteil Lettenbach, um die klimatischen Funktionen zu sichern und zu erhalten und um die Siedlungsgliederung sowie die Ablesbarkeit des Ortsteiles Lettenbach vom Hauptort Diedorf zu sichern.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

WA 1

Im WA 1 ist die Umsetzung einer traditionsreichen und zugleich innovativen, nachhaltigen Bauweise mit sogenannten „Gartenhofhäusern“ als Alternative zum klassischen Einfamilienhausbau geplant.

Hof- oder Atriumhäuser sind bereits in der Antike gebaut worden und finden sich in verschiedenen Kulturen wieder. Es gab und gibt sie z. B. in China, der arabischen Welt oder bei griechisch-römischen Bauten.

Heute ist eines der Hauptziele dieser nach historischem Vorbild neu gestalteten Bebauungsform der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Das wird ermöglicht durch eine kompakte Siedlungsstruktur, die aus verschiedenen Quartieren mit quadratischen Grundstücken besteht. Für diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Mindest- und Höchstmaße für die Grundstücksgrößen festgelegt. Dadurch entstehen Grundstücke mit überbaubaren Grundstücksflächen von mindestens 320 m² und höchstens 480 m².

Zwischen der Bebauung und den öffentlichen Grünflächen liegt ein privater Grünstreifen von 1,0 m Breite und zwischen der Bebauung und den öffentlichen Verkehrsflächen ein privater Grünstreifen von 1,5 m Breite. Diese Grünstreifen dienen als Puffer und zur Unterbringung von Hausanschlüssen. Zudem ermöglichen sie beim rückwärtigen Ausfahren aus der Garage eine bessere Sicht auf Fußgänger und erleichtern Schneesäum- und Entsorgungsfahrzeugen ihre Arbeit. Damit die Grünstreifen diese Funktion erfüllen können, dürfen sie nicht eingefriedet werden. Einfriedungen sind erst innerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien mit einer Höhe von 2,0 m in Form eines Massivbaus zulässig. Dies unterstützt den Charakter der Gartenhofhäuser mit geschlossenen Innenhöfen. Einfriedungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. in Richtung der öffentlichen Grünflächen in welcher auch eine Mulde für anfallendes Niederschlagswasser vorgesehen ist, sind zum Schutz vor dem Hangwasser Sockel in einer Höhe von mind. 0,60 m und max. 1,20 m zu errichten. Der Sockel muss zudem mit einer Tiefe von 1,20 m zu gegründet werden.

Um Gartenhofhäuser zu ermöglichen, finden die Regelabstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO von 1 H im Bebauungsplan keine Anwendung. Die Festsetzung einer abweichenden Tiefe der Abstandsflächen erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 2a BauGB. Damit wird grundsätzlich ein allseitiger Grenzanbau zugelassen, der eine modulare, flexible Struktur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien ermöglicht.

Für das WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass entlang der Baulinien ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden muss und entlang der Baugrenzen ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden darf. Die Wände entlang der Baulinien sind nur als geschlossene Wände ohne Fenster zulässig. Dieses Konzept fördert die Entstehung von Hofhäusern mit großer Aufenthaltsqualität und Individualität durch die ruhigen Innenhöfe.

Im WA 1 sind Kellergeschosse ausgeschlossen. Für die Gartenhofhäuser sind Kellergeschosse nicht möglich, da für die Speicherung des Niederschlagswassers Zisternen bereitgestellt werden müssen. Die Erschließungsleitungen müssen ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den Zisternen geleitet werden. In diesen Bereichen wäre eine Unterkellerung nicht möglich. Um das Aufstellen zu erleichtern und einen flexiblen Standort für die Zisternen zu wählen, sind Unterkellerungen im WA 1 grundsätzlich nicht möglich.

Grundsätzlich wird angestrebt, die jeweils zusammenhängenden Blocks aus zwei bis vier Gartenhofhäusern von einem Bauträger errichten zu lassen, da dies die Planung und Bauausführung erleichtert.



Abb. 6: Beispiel eines Gartenhofhauses

(© Hans Weidinger: „Atrium Hofhäuser“, DVA Architektur 2007)



Abb. 7: Beispiel eines Gartenhofhauses

(© ARTECTE GmbH 2004, L+M Architektur)



Abb. 8: Beispiel eines Gartenhofhauses

(© ARTECTE GmbH 2004, L+M Architektur)

Den Bauwerkern wird innerhalb der festgesetzten Grundstücksgrößen eine freie Ausgestaltung ihrer Häuser mit einem oder zwei Geschossen sowie mit oder ohne Terrassen und Dachterrassen ermöglicht. Um dabei den Gebietscharakter zu wahren und eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wird der Bau von Flachdächern festgesetzt. In der Gartenhofsiedlung eignen sich insbesondere Flachdächer, da diese den zukünftigen Quartiersbewohnern die Möglichkeit zur Nutzung der Geschosse als Terrassen bieten.

In der Regel wird ein eingeschossiger Sockel mit diversen Möglichkeiten der Ausbildung von einem oder mehreren Höfen und/oder Terrassen entstehen. Ein zweites Vollgeschoss kann als ein einzelner Abschnitt oder als durchgängiger Baukörper umgesetzt werden.

Diese Grundstruktur erlaubt eine Vielfalt an Bebauungsmöglichkeiten. Auf kleinen Grundstücksgrößen lassen sich so schlichte bis komplex luxuriöse Wohnräume schaffen, die einerseits die Privatsphäre schützen und andererseits eine nachbarschaftliche Nähe fördern.

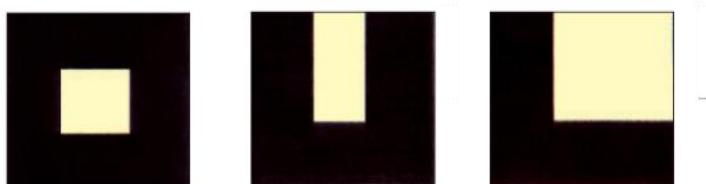


Abb. 9: schematische Darstellung verschiedener Atriumhäuser in U-Form und L-Form (Winkelhofhaus)

© Hans Weidinger: „Atrium Hofhäuser“, DVA Architektur 2007)

Des Weiteren wird die nach § 17 BauNVO geltende Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,75 planbedingt überschritten. Die Überschreitung wird gem. § 17 Abs. 2 wie folgt begründet:

a) Vorliegen städtebaulicher Gründe:

Die Grundflächenzahl von 0,75 im vorliegenden Bauvorhaben dient einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne eines verdichteten, flächensparenden Bauens; sowie der Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs.

b) Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Anzumerken ist, dass nach § 17 BauNVO in Urbanen Gebieten (MU) eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0, in Kerngebieten (MK) eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 sowie in Besonderen Wohngebieten (WB) eine GFZ von 1,6 noch zugelassen sind, was das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse impliziert für ein Gebiet, in welchem auch Wohnen vorliegt.

Zudem kann in Gebieten mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem der fremden Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, eine GRZ bis 0,6 festgesetzt werden.

Zusätzlich zu den eingangs genannten, positiven Aspekten (ruhige Innenhöfe als Rückzugsorte, hohe gestalterische Freiheiten der Bauherren) ist die aufgrund der Hanglage lichte Bauweise hervorzuheben.

c) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können bei einer Erhöhung der GRZ im vorliegenden Bauvorhaben insbesondere eintreten durch

- Einwirkungen durch Lärm und Luftverunreinigungen auf Grund erhöhten Verkehrs und größerer Einwohnerdichte
- unzureichende Zugänglichkeit der Grundstücke
- unzureichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohngebäude

Die genannten Belange sind vorliegend jedoch nicht berührt bzw. werden durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen: so gibt es keinen Durchfahrtsverkehr und der An- und Abfahrtsverkehr erfolgt in einem verkehrsberuhigten Bereich.

Die Zugänglichkeit aller Grundstücke ist über die geplante Haupteerschließungsstraße und die nach Süden abzweigenden Stichstraßen gewährleistet.

Eine ausreichende Belichtung ergibt sich aus der maximal zweigeschossigen Bebauung und der Hanglage. Der Luftaustausch durch die Frischluftzufuhr von Südosten wird durch den Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Ortsteilen weiterhin gewährleistet.

d) zusätzliche ausgleichende Maßnahmen und Umstände:

- große, öffentliche Frei- und Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsflächen) in unmittelbarer Nachbarschaft, welche die Gartenhofhäuser in die freie Landschaft einbinden
- Fußwegverbindungen in die freie Landschaft
- verkehrsberuhigte Erschließungsstraße
- grünordnerische Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen auf den privaten Grünflächen
- gute Verkehrsanbindung, fußläufige Erreichbarkeit (1,5 km) des Bahnhofs
- Nähe zu überörtlichen Verkehrsträgern (Bundesstraße 300)
- fußläufige Erreichbarkeit (ca. 1 km) des Ortszentrums von Diedorf mit Einkaufsmöglichkeiten und kulturellem Angebot

WA 2, WA 3 und WA 3.1

Die beiden Wohngebiete gliedern sich mit Einzel- und Doppelhausbebauung verträglich an die angrenzende bestehende Bebauung an.

Der Bereich des WA 1 wird durch die Planstraße A und die nördlich davon gelegene Häuserreihe des WA 3.1 abgegrenzt, so dass die Gartenhofhäuser nicht direkt an den Häuserbestand der Benzstraße angrenzen.

Die an das WA 3.1 angrenzende bestehende Häuserreihe ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Lettenbach“, der teilweise überplant wird. Dort bestehen keine Regelungen zur Wand- und Gesamthöhe, aber es ist eine maximale Geschossigkeit von I bzw. E+D festgesetzt, während innerorts in Lettenbach auch zwei Vollgeschosse möglich sind. Im WA 3.1 wird lediglich eine Geschossigkeit von E+D zugelassen, um eine verträgliche Einbindung des neuen Baugebietes zu erreichen.

Im südlich an das WA 2 angrenzen, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 „Westlich der Lindenstraße“ sind Geschossigkeiten von E+D und E+I+D möglich. Entsprechend aktueller Bauanfragen wird im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls eine Gestaltung der Häuser als E+D oder E+I+D ermöglicht.

Die GRZ liegt im Bebauungsplan Nr. 13 bei 0,25 - 0,3 und im Bebauungsplan Nr. 53 bei 0,3 - 0,4. Im WA 2, WA 3 und WA 3.1 ist entsprechend aktuellen Bauanfragen eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen.

Hinsichtlich der Dachformen und Dachneigungen wird eine freiere Ausgestaltung ermöglicht, um den aktuellen Nachfragen von Bauwerbern zu entsprechen. Lediglich im WA 3.1 wird die Dachform, analog zu den bestehenden Gebäuden entlang der Benzstraße auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° beschränkt.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Aspekten sind Hauptgebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt sind, mit derselben Dachneigung, -indeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.

WA 3.2

Das WA 3.2 befindet sich angrenzend an die Lindenstraße und ermöglicht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig. Für das WA 3.2 ist eine Geschossigkeit mit maximal drei Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von 11,50 m zulässig. Das WA 3.2 ist an diese Stelle verträglich, da es sich in direkter Lage an der Verbindungsstrasse Lindenstraße befindet und eine städtebauliche Nachverdichtung im Bereich des Ortseinganges nach Lettenbach zulässt. Durch das WA 3.2 werden zudem keine nachbarschaftsschützenden Belange beeinträchtigt.

Fläche für Gemeinbedarf

Angrenzend an das WA 2 und erschlossen durch die Lindenstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die für Gebäude und Einrichtungen mit sozialen Zwecken vorgesehen ist. Die Zweckbindung ermöglicht den Bau eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte oder eines Kinderhorts. Notwendig wird dies durch die geplante Schaffung der hohen Anzahl an Wohnungen und somit zuziehender Familien, welche ein Angebot zur Kinderbetreuung benötigen.

WA 4 und WA 5

Die Festsetzungen (z. B. Geschossigkeit, Dachformen, Wand- und Gesamthöhen) des direkt angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplans für das Gebiet Nr. 38 „Seniorenzentrum“ dienen als Orientierung für die Festsetzungen in WA 4 und WA 5.

Im innenliegenden Bereich (WA 5) sind Flächen für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8) bzw. für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) zulässig. Zudem sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen.

Die Zulässigkeit als Fläche für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, bedarf der konkreten Bestimmung des begünstigten Personenkreises. Dieser wird mit Senioren, Menschen mit Behinderungen (Inklusion) und integratives Mehrgenerationenwohnen abschließend aufgelistet. Unter diese Auflistung fallen auch integrative Wohngruppen (Inklusion), betreutes integriertes Wohnen, Pflegewohnen und Mehrgenerationenwohnen.

Im innenliegenden Bereich (WA 5) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zulässig. Bei einer solchen Festsetzung bedarf es der genaueren Spezifikation des begünstigten Personenkreises, welcher daher aufgelistet wurde.

Zugleich sind im WA 5, zur Unterstützung einkommensschwacher Familien, auch Flächen zulässig, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass die hier errichteten Wohnungen den Anforderungen entsprechen müssen, die sich aus den § 10 und 10 WoFG und den auf der Grundlage

von § 5 WoFG erlassenen Bestimmungen der Länder ergeben. Die Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung kann nicht festgesetzt werden.

Im WA 4 und WA 5 werden gem. § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zugelassen. Die Ausschöpfung der Obergrenzen wird abgemildert durch die im Baugebiet vorgesehene Grünfläche (A5), die sich zum Ortsrand hin von 15 m auf bis zu 26 m aufweitet, ehe sie in eine weitere große Grünfläche (A4) übergeht. Weitere Entzerrung bietet die breite Erschließungsstraße mit beidseitigen Fußwegen, Baumpflanzungen, und einem großen Platz, der auch als Aufenthaltsfläche genutzt werden kann.

Im WA 5 werden vier Vollgeschosse und im WA 4 drei Vollgeschosse zugelassen. Dies gewährleistet sowohl einen rentablen Geschosswohnungsbau als auch eine verträgliche Einbindung in die Landschaft mit zum Ortsrand hin niedrigeren Gebäuden.

Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss ist nur dann zulässig, wenn das Penthaus- oder sonstige Dachgeschoss als Staffelgeschoss gebaut wird. Hierfür muss es an zwei Gebäudeseiten durchgehend um mindestens oder mehr als 1,50 m zurückversetzt werden. Bei einem Staffelgeschoss ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe die Oberkante der Brüstung auf der Dachterrasse.

Betrieb auf den Flurnummern 367, 368 (TF) und 369 (TF)

Östlich angrenzend an das WA 4 befindet sich ein Hobbybetrieb mit therapeutischer Pferdehaltung im Bestand. Die Anzahl von acht Pferden verteilt sich auf zwei Pferdeunterstände mit jeweils vier Pferden. Auf der Flurnummer 368 sowie teilweise auch auf den Flurnummern 367 und 369 stehen verschiedene Bauten, die einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Die weiteren Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bestanden, zwischen denen Pferdekoppeln liegen.

Dieser Betrieb hat derzeit vom ersten Pferdeunterstand bis zum nächsten Bestandswohngebäude einen Abstand von ca. 21 m; zum zweiten Pferdeunterstand einen Abstand von ca. 52m. Die angrenzende Koppel weist einen Mindestabstand von 70m auf. Diese Abstände werden von der neuen Bebauung im WA 4 und WA 5 nicht unterschritten.

Für die Haltung von Pferden gibt es keine Regelwerte, die Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung vorgeben. Pferde verursachen anerkanntermaßen weit weniger Immissionen als beispielsweise Rinder. Jedenfalls von der Größenordnung her ist diese Pferdehaltung nicht mit einer geruchsintensiven Schweine- oder Rinderhaltung auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle vergleichbar. Die Haltung der Pferde kann daher bei der Würdigung der Konfliktsituation zwischen dem therapeutischen Hobbybetrieb und der geplanten Wohnnutzung im WA 4 und WA 5 außer Betracht bleiben (siehe auch BayVGH, Urt. v. 12.07.2004, 25 B 98.3351 Rn. 33 juris).

6.2 Gelände

Im WA 1 muss die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (FFB), gemessen in der Mitte des Gebäudes, bezogen auf die jeweilige Oberkante Fahrbahnbelag der zugeordneten

Sticherschließung liegen. Abweichungen von +/- 0,5 m zur festgesetzten OK EG FFB sind zulässig. Die beiden Gartenhofgrundstücke 1 und 2 müssen, gemessen in der Mitte des Gebäudes, bezogen auf die jeweilige Oberkante Fahrbahnbelag der Planstraße A liegen. Abweichungen von +/- 0,5 m zur festgesetzten OK EG FFB sind zulässig.

Im WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 4 und WA 5 muss die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (FFB), gemessen in der Mitte des Gebäudes, bezogen auf die jeweilige Oberkante Fahrbahnbelag der zugeordneten Planstraße liegen. Abweichungen von +/- 0,3 m zur festgesetzten OK EG FFB sind zulässig.

Aufgrund des stark bewegten Geländes wurde auch eine Höhenfestsetzung in Form von Höhenkoten diskutiert und untersucht. Aufgrund der vielen möglichen Abweichungen aufgrund der späteren Erschließungsplanung und den erfahrungsgemäß hohen Maß an Anfragen für Befreiungen bei der Gemeinde wurde eine Höhenfestsetzung mit Bezug auf die Oberkante des Fahrbahnbelages der zugeordneten Sticherschließung im WA 1 bzw. den Planstraßen gewählt.

6.3 Einwohnerzahl

Folgende Tabelle zeigt die aus den für die einzelnen Baugebiete festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) errechneten Grund- und Geschossflächen sowie die etwa anzunehmenden Wohneinheiten und Einwohnerzahlen.

Bei den Einzelhäusern wird bei 90 % der Häuser von einer Wohneinheit und bei 10 % der Häuser von zwei Wohneinheiten ausgegangen. Daher wird im WA 2 und WA 3 / WA 3.1 mit 1,1 Wohneinheiten pro Haus gerechnet. Im WA 3.2 wird mit ca. 6 Wohneinheiten pro Haus gerechnet.

Im WA 1 werden bei dem kleinsten Haustypus (ca. 256 m² überbaubare Grundstücksfläche) eine Wohneinheit und bei den zwei anderen Haustypen (ca. 324 m² und ca. 400 m² überbaubare Grundstücksfläche) zwei Wohneinheiten angenommen.

Im WA 4 und WA 5 wird bei den im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Häusern von etwa 36 Wohneinheiten ausgegangen.

Pro Wohneinheit werden 2,5 Einwohner angenommen.

	WA 1	WA 2	WA 3 / WA 3.1	WA 3.2	WA 4 + 5
Grundfläche	7.430	2.802	4585	760	3.806 3677
Geschossfläche	14.860	4.203	6877	2.280	11.031
Wohneinheiten	36	18	20	18	36
Einwohner	90	45	50	45	90

6.4 Freihalteplanung

Insbesondere aus landschaftspflegerischen und klimatologischen (Kaltluftschneise) Gründen sollen die landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen zwischen den im Altort Diedorf und dem Ortsteil Lettenbach vorgesehenen, neuen Wohngebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freigehalten werden.

Die Freihalteplanung beachtet zugleich das Ziel der Raumordnung, wonach Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten vor allem im Verdichtungsraum Augsburg als Trenngrün gesichert werden (B V 1.4 Regionalplan Augsburg) und klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden sollen (G 1.3.2 LEP). Ein Zusammenwachsen von Siedlungseinheiten ist regionalplanerisch unerwünscht.

Wie auch im städtebaulichen Konzept durch den geschwungenen, geschlossenen Verlauf der neuen Ortsränder berücksichtigt, wird so der wichtige Abfluss sauerstoffreicher Kaltluft aus den östlich gelegenen Wäldern sichergestellt. Darüber hinaus dienen die landwirtschaftlichen Flächen an dieser Stelle der besseren Durchlüftung der bestehenden Wohngebiete, der Erholungsfunktion der Anwohner in der freien Landschaft und der Sicherung des Offenlandes als Lebensraum für die ansässige Flora und Fauna. Einer Zersiedlung soll vorgebeugt werden.

Im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 privilegierte Vorhaben sowie Investitionsinteressen und Entwicklungsbedürfnisse der Landwirtschaft wurden in ihrem Gewicht berücksichtigt. Bestehende Bauten werden von der Festsetzung nicht berührt. Sie genießen Bestandsschutz.

Für die Fl.-Nr. 374/1 beantragt der gleiche Eigentümer, dem eine bestandskräftige Baugenehmigung für eine Maschinenhalle im nördlichen Grundstücksbereich vorliegt, eine Baugenehmigung für das Vorhaben eines Bullenmaststalles mit der hierzu erforderlichen Infrastruktur, eingeschlossen der Fläche der bestandskräftigen Baugenehmigung der Maschinenhalle.

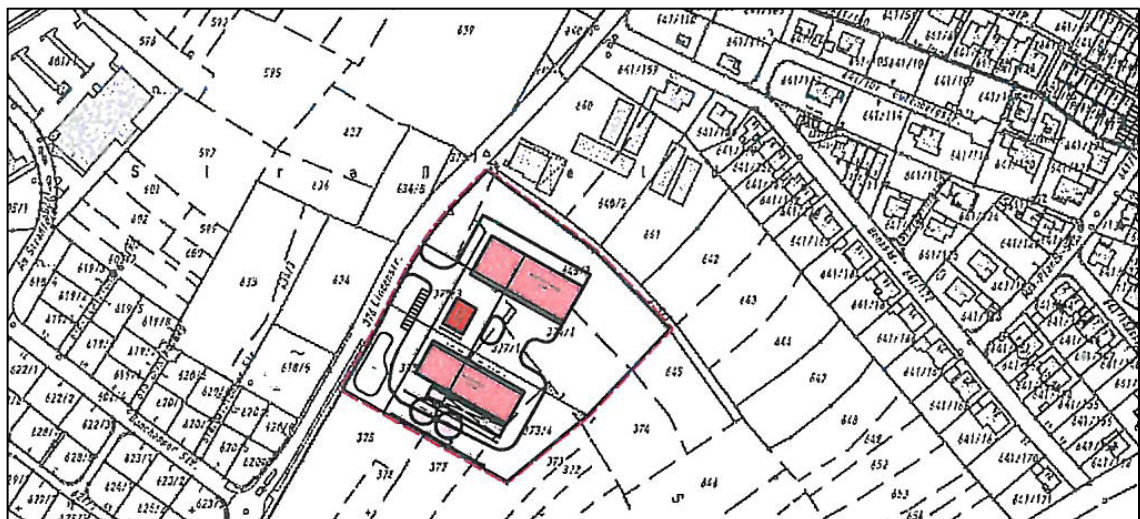


Abb. 10: Antrag auf Baugenehmigung für einen Bullenmaststall, o. M.

Das Vorhaben des Bullenmaststalles stellt hier eine städtebaulich unerwünschte Konfliktlage dar und führt zu starken Einschränkungen (Immissionsschutz) der geplanten Wohnbebauung und damit der Siedlungsentwicklung in Diedorf. Zugleich würde die

Verwirklichung dieser Vorhaben zu einem regionalplanerisch unerwünschten Zusammenwachsen der Siedlungseinheiten Diedorf (Altort) und Lettenbach führen. Die klimatologisch bedeutsame Funktion der Freifläche als Kaltluftschneise würde durch die Realisierung der geplanten Bebauung wesentlich beeinträchtigt bis aufgehoben. Die Freihalteplanung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB soll das Spannungsverhältnis der weiteren städtebaulichen und Siedlungsentwicklung des Markts Diedorf einerseits und der Inanspruchnahme des Außenbereichs durch privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben andererseits Rechnung tragen.

Das Gewicht der Privilegierung des geplanten landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs wird dadurch berücksichtigt, dass für die Hofstelle an anderer, verträglicherer Stelle ein Baurecht geschaffen wird. Der Markt Diedorf steht hierzu in Verhandlungen mit Grundstückseigentümern und Bauwerber. Bei der anstehenden Abwägung der grundsätzlich berechtigten Belange des Bauwerbers (Baufreiheit, Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebs) mit den öffentlichen Belangen der Regionalplanung und der geplanten Siedlungserweiterung, die im Altort Diedorf aus den dargelegten naturschutzfachlichen und anderen Gründen (von kleinteiligen Arrondierungen abgesehen) nur noch im Nordosten in Richtung Lettenbach erfolgen kann, wird dem öffentlichen Interesse an der Siedlungserweiterung der Vorzug zu geben sein. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Freihalteplanung einen deutlich untergeordneten Teil der gesamten Betriebsflächen des Bauwerbers betrifft

Aus den Erkenntnissen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich zusammenfassend folgende Bewertung:

Das Bauvorhaben „Bullenmaststall“

- befindet sich innerhalb einer unbebauten Kulturlandschaftsfläche, die den Ortsteil Lettenbach vom Hauptort Diedorf gliedert. Diese Zäsur und Gliederung würde durch das Bauvorhaben entgegen den Zielen des LEP und des Regionalplans RP9 geschlossen und stellt ein siedlungsstrukturelles Hindernis dar.
- würde die Klimafunktionen, insbesondere den Kaltluftabfluss, erheblich beeinträchtigen und stellt ein kleinklimatisches Hindernis dar;
- löst neue Konfliktlagen (Verkehrslärm, Anlagenlärm und Gerüche) mit der vorhandenen und geplanten umliegenden Wohnbebauung aus;
- lässt in dem räumlichen Umfeld keine weitere Siedlungsentwicklung mit Wohnen zu, obwohl dieses Umfeld die einzige geeignete Fläche für die zukünftige Siedlungsentwicklung des Hauptortes des Marktes Diedorf darstellt.
- Ergänzend kommt als fachlicher Belang hinzu, dass der in der Flächennutzungsplanfortschreibung als Sondergebiet Gärtnerei dargestellte Gartenbaubetrieb „Wörner“ sich am Standort nicht mehr entwickeln kann, und seinen Stammsitz deshalb zurückbauen möchte. Dieser Rückbau sollte mit einer Nachfolgenutzung Wohnen erfolgen und gesamtkonzeptionell in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.
- Ein alternativer Standort für die Hofstelle wird geschaffen.

Die vorgesehenen Planungsinhalte sind durchsetzungsfähig und erkennbar abwägungsgerecht (§ 1 Abs. 7 BauGB). Sie berufen sich auf verbindliche übergeordnete Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und auf die gesetzlichen Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. Die Bauleitplanung wird als ergebnisoffener Prozess durchgeführt, an dessen Ende eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stehen wird (§ 1 Abs. 7 BauGB).

6.5 Verkehrskonzept

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 3.1 und WA 3.2 sind verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen vorgesehen, um die Lärmbelastung zu reduzieren und das Gebiet fußgänger- und radfahrerfreundlich zu gestalten.

Im WA 1 wird die Erschließungsstraße im östlichen Bereich des Gebietes um einen Quartierblock und die außenliegende Grünfläche herumgeführt, dass Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge für die technische Ver- und Entsorgung nicht Wenden müssen. Der dort bestehende Anwandweg (Fl.-Nr. 645/1) wird erhalten, bis zur neu anzulegenden Straße verlängert und im Osten an den nächsten Anwandweg (Fl.-Nr. 191/37) angebunden.

Im WA 2 ist bei den Verlängerungen der Lutzföner Straße und des Sisikonweges eine Verbreiterung der Verkehrsfläche von 5,5 m auf 6,5 m geplant, um dem ruhenden Verkehr mehr Raum zu verschaffen, ohne dabei eine beschleunigende Wirkung zu erzielen.

Im WA 3 ist ein Wendehammer mit einer ausreichenden Größe vorgesehen, sodass auch dreiachsige Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) problemlos wenden können.

Im WA 1 werden zur besseren Planung der Anlage von Stellplätzen auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken festgelegt. Die angedachten Stellplätze werden lediglich als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen, so dass ihre tatsächliche Lage im Rahmen der Straßenplanung noch angepasst werden kann.

Im WA 1 sind die Mülltonnen bis an den Schnittpunkt der Planstraße A mit der jeweiligen Stichstraße an die Planstraße A vorzubringen.

WA 4 und WA 5 werden durch eine 15,5 m breite Verkehrsfläche erschlossen, die als verlängerte Blickachse von der Bonchamper Straße aus einsichtig ist und dieser direkt gegenüberliegend in den bestehenden Kreisverkehr mündet. Zwar soll der ruhende Verkehr im WA 4 und WA 5 möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden, aber aufgrund der geplanten Geschosswohnungsbauten mit hoher Einwohnerdichte ergibt sich auch darüber hinaus eine hohe Anzahl von erforderlichen Stellplätzen für Anwohner, Personal und Besucher. Daher ist eine Gliederung in Fahrbahn, Fußwege, Parkflächen und Grünstreifen mit Gehölzen vorgesehen. Die Gliederung selbst wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt und könnte z. B. folgendermaßen aussehen:

2,50 m (Fußweg) + 5,0 m (Längsparken mit Begleitgrün) + 6,50 m (Fahrbahn) + 2,50 m (Querparken mit Begleitgrün) + 2,50 m (Fußweg) = 19,0 m

Die geplante Erschließungsstraße soll in einem verkehrsberuhigten Platz münden, der einerseits eine Wendemöglichkeit bietet und andererseits als Aufenthaltsraum für Veranstaltungen genutzt werden kann. Denkbar ist auch die Gestaltung mit einer begrünten Verkehrsinsel oder der ggf. mögliche Anschluss an die vorhandene Straße „An der Dreifaltigkeit“, die zwischen dem bestehenden Seniorenzentrum Diedorf und dem Altenheim Kursana verläuft.

6.6 Grünordnungskonzept

Versiegelung

Die Versiegelung durch private Verkehrsflächen wird auf ein Minimum beschränkt und ist mit wasserdurchlässigen Belägen geplant. Dies dient im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser einer Minimierung des Flächenverbrauchs.

Grün-/Ausgleichsflächen

Alle Wohngebiete erhalten eine öffentliche, großzügige Eingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen und teilweise auch zur Lindenstraße hin. Für die einzelnen Ausgleichsflächen wurden Entwicklungsziele sowie Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Dies sind auf den Flächen A1, A2.2, A3 und A4 lockere Baum- und Strauchgruppen auf einer extensiven Wiese, auf der Fläche A2.1 die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke und auf der Fläche A5 lockere Baum und Strauchgruppen auf einer Wiesen- oder Rasenfläche.

Aufgrund der deutlichen Hanglage sind in den Ausgleichsflächen (dies betrifft insbesondere die Flächen A 1, A 2 und A 4) Maßnahmen zum Regenrückhalt vorgesehen, welche die Wohnbauflächen vor wild abfließendem Wasser schützen. Für ggf. notwendige Mulden zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser werden entsprechend breit dimensionierte Abschnitte eingeplant, während lange Grünstreifen für ggf. notwendige Gräben zur Ableitung des Wassers vorgesehen sind.

Die Fläche A1 weist bereits Gehölze auf, die erhalten werden sollen. Hier ist im südöstlichen Bereich die Anlage eines Spielplatzes angedacht, der über einen Fußweg von der Straße A aus zugänglich sein könnte. Die Anbindung über einen „Trampelpfad“ zur Benzstraße ist ebenfalls denkbar.

Fußwege / Anwandwege

Die Verbindung zu den Grünflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im WA 1 durch die Stiche und den nordöstlich verlaufenden Fußweg gesichert.

Im WA 1 wird darüber hinaus der existierende Anwandweg am Ortsrand erhalten und nach Südosten verlängert, so dass er an den dort verlaufenden Anwandweg anbindet. Im WA 2, WA 3 und WA 4 wird jeweils am neuen Ortsrand ein neuer Anwandweg geschaffen, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu ermöglichen.

Im WA 4 / WA 5 erfolgt die fußläufige Verbindung zudem über einen, sich zum Ortsrand hin weiter öffnenden, Grünzug durch das Gebiet.

6.7 Ausgleichsbedarf

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Die Auswirkungen auf die im Umweltbericht dargestellten Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden im Rahmen des Umweltberichtes unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ermittelt.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen, Intensiv genutztes Grünland)

Kategorie I

WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4, WA 5, die Fläche für Gemeinbedarf und die Verkehrsflächen werden aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads eingestuft als **Eingriffstyp A**.

Es ergibt sich nach dem Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 weshalb aufgrund der im Umweltbericht beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen und den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsflächen ein Faktor von **0,35** angesetzt wird.

Die Flächen mit den Ausgleichsmaßnahmen (A1 – A5) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Gebiete	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
WA 1, WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 4, WA 5, Flächen für Gemeinbedarf	39.471	0,4	15.788
Verkehrsflächen	10.154	0,3	3.046
			Summe 18.835

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von **18.835 m²** erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dort werden insgesamt **18.874 m²** Ausgleichsflächen erbracht. Überzählige Flächen werden dem Ökokonto des Marktes Diedorf gutgeschrieben.

6.8 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine

erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen bekannt und wurden berücksichtigt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

7. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Der Markt Diedorf liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1179 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung wird durch die Gemeindewerke des Marktes Diedorf sichergestellt.

8.2 Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Im Bereich der Lindenstraße verläuft eine unterirdische 20-kV-Kabelleitung. Um die neuen Wohngebiete anzuschließen plant die LEW die Errichtung zweier 20-kV-Transformatorstationen mit einem Platzbedarf von ca. 3,0 m x 5,0 m im Bereich der Grünflächen am südlichen Ortsrand von Lettenbach sowie am nördlichen Ortsrand von Diedorf.

Die Versorgung der Gebiete mit Erdgas erfolgt bei Bedarf durch Erdgas Schwaben über vorhandene bzw. geplante Anlagen.

Die Telekommunikationsanschlüsse werden durch die Telekom verlegt.

8.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr ist zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg geregelt.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	165.934 m²	100,0 %
1. Planung	75.066 m²	45,3 %
1.1 Bauflächen	39.471 m²	23,7 %
WA 1	9.907 m ²	
WA 2	7.005 m ²	
WA 3	5.008 m ²	
WA 3.1	6.456 m ²	
WA 3.2	1.901 m ²	
WA 4 / WA 5	9.194 m ²	
Gemeinbedarfsfläche einschl. Stellplätzen	1.784 m ²	
1.2 Öffentliche Verkehrsflächen	14.045 m²	8,5 %
Straße A (WA 1 / WA 3.1)	4.473 m ²	
Straße C (WA 2)	1.571 m ²	
Straße B (WA 3)	893 m ²	
Straße D (WA 4 / WA 5)	3.217 m ²	
Anwandwege/Fußwege	3.891 m ²	
1.3 Öffentliche Grünflächen	2.675 m²	1,6 %
1.4 Ausgleichsflächen	18.874 m²	11,5 %
A 1	7.877 m ²	
A 2.1	1.366 m ²	
A 2.2	2.066 m ²	
A 3	1.884 m ²	
A 4	4.832 m ²	
A 5	979 m ²	
2. Bestand	90.868 m²	54,7 %
2.1 Flächen für die Landwirtschaft	79.189 m²	47,7 %
2.2 Betrieb auf Fl.-Nrn. 367, 368 (TF), 369 (TF)	7.806 m²	4,7 %
2.3 Öffentliche Verkehrsflächen	3.873 m²	2,3 %

G) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in der Begründung dargestellt, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „An der Lindenstraße“ dringend benötigte Wohnbaugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Flächengröße von insgesamt 165.934 m² und weist eine deutliche Hanglage auf. Es ist durch eine GRZ von 0,4 bis 0,75, eine großzügige Eingrünung und eine flächensparende Erschließung geprägt.

Der genaue Umfang und die Art der Bebauung sind den vorangehenden Textteilen und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft sowie teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche ausgewiesen.

Schutzgebiete

Diedorf liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (NP-0006).

Gemäß BayernAtlas sind die Ortsteile Diedorf und Lettenbach umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das im Westen bis in 320 m Entfernung an das Plangebiet heranreicht. Ebenfalls im Westen, am ca. 600 m entfernten Flusslauf der Schmutter (Gewässer zweiter Ordnung), befinden sich zudem mehrere Biotopflächen und das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Schmuttertal“ (7630-371)

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen.

Es befinden sich keine Biotope im Planungsgebiet oder in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereiches, die gem. Art. 23 BNatSchG / § 30 BNatSchG geschützt sind.

Kleingewässer und Gräben fehlen. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind weder bekannt noch zu erwarten.

Die überplanten Flächen haben eine geringe Bedeutung als Biotop oder für den Biotopverbund.

Auf den Flurnummern 367, 368 und 369 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung und einer Pferdeweide, die von Gehölzstrukturen eingegrenzt wird. Gehölze wachsen außerdem als Straßenbegleitgrün an der Lindenstraße, am südlichen Ortsrand von Lettenbach (Fl.-Nr. 639), an einer Stelle am direkt östlich des Planungsgebietes verlaufenden Anwandweg (Fl.-Nrn. 191/37 und 658).

Auch auf dem Firmengelände der Gärtnerei Wörner sind auf den Fl.-Nrn. 640, 640/2, 641, 641/159, 642, 643 und 647 Gehölzstrukturen vorhanden, die nicht Teil der betriebsbedingten Anpflanzungen sind.



Abb. 11: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung und Pferdeweide



Abb. 12: Gehölzstrukturen auf dem Gelände der Gärtnerei Wörner und Straßenbegleitgrün an der Lindenstraße

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Eine Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten, da im Planungsgebiet (Acker), die dafür erforderlichen Strukturen nicht gegeben sind.

Die landwirtschaftlichen Flächen haben Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten des Offenlandes. Aufgrund der Störung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass die Flächen als Bruthabitat genutzt werden. Es erfolgt eine öffentliche Ortsrandeingrünung mit standorttypischen, heimischen Gehölzpflanzungen entlang der Privatgrundstücke zur freien Flur hin. Dadurch entstehen neue Lebensräume.

Die bestehenden Gehölzstrukturen am neuen Ortsrand von Lettenbach entlang des dort verlaufenden Anwandwegs (Fl.-Nr. 640, 640/2) sowie die Gehölzstrukturen am östlich des Planungsgebietes verlaufenden Anwandweg (Fl.-Nr. 658, 191/37) fallen in die dort geplante Ortsrandeingrünung bzw. die geplanten Ausgleichsflächen und werden erhalten.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich

Wesentliche Auswirkungen auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Bewertung:

Werden die Gehölzstrukturen erhalten, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiefe, Pflanzen und biologische Vielfalt mit gering zu bewerten.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt zwischen den Auenbereichen von Lech und Wertach sowie den weiter östlich gelegenen Niedermoorböden der Reischenau mit den Orten Dinkelscherben und Kutzenhausen.

Der Boden besteht im Großteil des Planungsgebietes fast ausschließlich aus mittel- bis tiefgründiger Braunerde und Parabraunerde lössvermischter Tertiärablagerungen. Im großräumigen Gebiet kann der Boden auf Kuppen und an Hängen zum Teil flachgründiger und sandig-kiesig, örtlich kalkhaltig oder tonreich sein. An Unterhängen und in Senken ist das Auftreten von Staunässe möglich.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung ist durch den erhöhten Nährstoffeintrag von einer Vorbelastung der Böden auszugehen.

Es ist kein besonders schützenswerter Bodentyp von der Planung betroffen, das Gebiet hat folglich geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden und Fläche.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Bei der Realisierung des Baugebietes kommt es anlagebedingt (Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten) zu einer teilweisen flächenhaften Versiegelung von Boden. Die

versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zu keinen bedeutsamen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Bewertung:

Aufgrund der Versiegelung und zu erwartenden Bodenauffüllungen / Abgrabungen / Einschnitte sind die Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu bewerten.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass der Planungsumgriff sowie die Umgebung weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. In ca. 300 m Entfernung Richtung Norden verläuft der Lettenbach und in ca. 700 m Luftlinie Entfernung Richtung Westen befindet sich die Schmutter, ein Fließgewässer zweiter Ordnung.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann wild abfließendes Wasser bei Starkniederschlägen zu Beeinträchtigungen führen.

Die Planungsfläche hat mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Es kommt zu keinen baubedingten Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern. Je nach Jahreszeit und Witterung ist während der Bauarbeiten periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

Durch die geplante Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Erschließungsstraßen und insbesondere durch die dichte Bebauung im WA 1 kommt es anlagebedingt zu einer Absenkung der Grundwasserneubildungsrate. Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen (z. B. geringer Versiegelungsgrad, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, private Regenrückhaltmaßnahmen) gemindert.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser öffentliche Regenrückhaltmaßnahmen in den großzügig angelegten Grünflächen am neuen Ortsrand geplant.

Bewertung:

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen und durch die niedrige Beeinflussung des Schutzgutes sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der einen Kilometer östlich gelegene Leitershofer Wald und Wellenburger Wald bilden ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet. Kühle Frischluft entsteht über dem dort vorhandenen Waldgebiet, welches Teil der mehrere 1000 Hektar großen Waldflächen des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“ ist. Die Frischluft fließt dann hangabwärts zwischen den dem Altort Diedorf und dem Ortsteil Lettenbach in Richtung Schmuttertal.

Ausgebremst wird der Luftaustausch durch die westlich des Planungsgebietes verlaufende B300 und die entlang der Bundesstraße und Bahnlinie entstandenen Gewerbeflächen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die geplante Bebauung stellt eine Barriere für zufließende Kaltluft von Osten dar und mindert durch Versiegelung und eventuelle Schadstoffausstöße deren Qualität. Zum Teil ist die Kaltluft durch die vorhandene Bebauung und die Bundesstraße bereits vorbelastet.

Die geplante großzügige Eingrünung und stellenweise (WA 1, WA 4, WA 5) zusätzliche Durchgrünung der neuen Wohngebiete wiederum fördert die Entstehung von Frischluft und wirkt temperaturregulierend.

Die vorhandene freie Landschaft zwischen den beiden Ortsteilen und damit auch die Kaltluftzufuhr bleiben erhalten. Die Bremswirkung der Wohnbebauung auf den Fluss der Kaltluft wird durch die geschlossenen Ortsränder gemindert.

Bewertung:

Angesichts der Vorbelastungen, dem Erhalt der Frischluftschneise, der breiten Eingrünung und zusätzlichen Durchgrünung im Planungsgebiet bestehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. In direkter Nachbarschaft im Norden und Süden befinden sich Wohngebiete und im Westen verlaufen die B300 und die Bahnlinie, gesäumt von Gewerbeflächen.

Aufgrund der benachbarten Nutzung (Ackernutzung, Wohnbebauung) ist die Erholungseignung des Gebietes gering. Nutzungskonflikte liegen bislang nicht vor.

Die als Ackerland genutzte Fläche hat eine geringe Erholungsfunktion.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer einwirkenden Lärmbelastungen, Staubimmissionen und Erschütterungen kommen.

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der im Plangebiet bestehenden sowie der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Für die Nahrungsmittelproduktion bedeutsame Ackerflächen gehen verloren. Im Gegenzug werden neue Wohngebiete mit hoher Lebensqualität geschaffen und damit die Situation für die Menschen verbessert und den nötigen Bedarf an Wohnflächen gedeckt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die neuen Gebiete in den Landschaftsraum eingebunden. Der erholungsrelevante Freiraum wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht weiter eingeschränkt.

Bewertung:

Die weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Zwischen den Ortsrändern von Lettenbach und Diedorf, die durch die Lindenstraße miteinander verbunden sind, liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Auswirkungen:

Die einzelnen Wohngebiete im Planungsgebiet schließen im Süden an den Ortsteil Lettenbach und im Norden an den Altort Diedorf an und werden in die freie Landschaft hin ausgedehnt.

Durch die Eingrünung wird die neu entstehende Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden und die Auswirkungen werden minimiert. Das Landschaftsbild wird nicht weiter überprägt.

Bewertung:

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Das nächste Baudenkmal ist die Pfarrkirche „Herz Mariä“ (D-7-72-130-3), die 580 m weiter südwestlich in Diedorf liegt.

Gemäß Art. 7 (1) DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer Fläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Bewertung:

Es werden keine Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, das Schutzgut Boden wäre nicht durch Eingriffe während der Bauzeit sowie der dauerhaften Versiegelung betroffen und das bisherige Landschaftsbild bliebe erhalten.

Der Mangel an Baugrundstücken bliebe ebenfalls bestehen.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

- weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen

SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasengitter, Schotterrasen)
- Erhalt des natürlichen Geländes

SCHUTZGUT WASSER

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- direkte Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf Privatgrund oder Rückhaltemaßnahmen z. B. durch Zisternen (auch zur Gartenbewässerung)

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT / LANDSCHAFTSBILD

- Gewährleistung der Frischluftzufuhr durch Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem Altort Diedorf und dem Ortsteil Lettenbach
- Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung; Ausgleichsflächen

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurden alternative Planungsmöglichkeiten untersucht, mit folgender Bewertung:

- Keine weitere Wohnsiedlungsentwicklung zu den Talräumen, Anhauser Bachtalraum, Schwarzbachtalraum, Lettenbachtalraum (Wasserwirtschaftliche Ziele, Überschwemmungsräume, Naturschutzfachliche Ziele, Biotopvernetzung, Klimaschutzfachliche Ziele, insb. Kaltluftabflussgebiete)
- Aufrechterhaltung einer Freiflächenzäsur des Altorts Diedorf zu den Ortsteilen Lettenbach und Anhausen (Schutz Landschafts- und Ortsbild, Sicherung der Klimafunktionen)

- Aufrechterhaltung der Ablesbarkeit und Gliederung der Ortsteile Lettenbach und Anhausen (landes- /regionalplanerisches und städtebaulich landschaftliches Ziel)
- Weitere Siedlungsentwicklung Wohnen im Nordosten im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete
- Mögliche Abrundung Wohnen im Süden unter Berücksichtigung des Anhauser Bachtalraumes
- Gliederung der neuen Wohngebiete und Verzahnung mit dem Außenbereich, Grünachsen, Fuß- und Radwege, Plätzchen, Wasser (Hangwasser)
- Förderung der Ablesbarkeit des Altortes; Attraktivierung und Schaffung eines dörflichen Zentrums
- Weitere Entwicklung des Gewerbestandorts entlang B 300 Neu unter Berücksichtigung des Schmuttertalraumes

Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeiten hat sich der Marktgemeinderat für den vorliegenden Entwurf entschieden.

6. MONITORING

Der Markt Diedorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Fünf Jahre nach Herstellung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ist deren Wirksamkeit zu überprüfen.

Nach Starkregenereignissen ist zu prüfen, ob die getroffenen Regenrückhalte-maßnahmen und Entwässerungseinrichtungen das wild abfließende Hangwasser schadlos abführen können.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Betriebssicherung Aloisius Quelle“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 Satz 2 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan des Marktes Diedorf, bekannt gemacht am 10.09.1990
- Regionaler Planungsverband Augsburg i. d. F. v. 20.11.2007: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/An-regungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Markt Diedorf plant im Süden des Ortsteils Lettenbach sowie im Norden des Altorts Diedorf die Realisierung mehrerer Wohngebiete. Das durch eine deutliche Hanglage gekennzeichnete Gebiet umfasst eine Fläche von 165.934 m² und wird mit einer GRZ von 0,4 – 0,75 überbaut.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wonach der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der geplanten Maßnahme betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und die Wohngebiete über die Eingrünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung, zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort sowie mit den Festsetzungen zur Eingrünung und dem Erhalt des Kaltluftabflusses werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert.