
MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 „An der Lindenstraße“

OT Diedorf und OT Lettenbach

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Fassung vom 17.09.2019

Projektnummer: 17038

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 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, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.	Übergeordnete Planungen	7
4.	Beschreibung des Planbereiches	10
5.	Planungskonzept	13
6.	Begründung der Festsetzungen.....	20
7.	Energie.....	29
8.	Ver- und Entsorgung	30
9.	Flächenstatistik	31
D)	UMWELTBERICHT	32
1.	Grundlagen	32
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	33
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	38
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	39
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
6.	Monitoring.....	41
7.	Beschreibung der Methodik	41
8.	Zusammenfassung	42

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 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 sowie für sozialen Wohnraum.

Im Sinne einer strukturierten Siedlungsentwicklung eignen sich die Flächen, 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.

Des Weiteren ist der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 die bauplanungsrechtliche Regelung des Vorhabens innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“.

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.

1.2 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 das Miteinander von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung in Form eines landwirtschaftlichen Pensionspferdebetriebes.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB verfolgt der Bebauungsplan insbesondere eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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 Ziele der Planung sollen durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden

- Umnutzung der Fläche der derzeitigen betrieblichen Anlagen der Erwerbsgärtnerei Wörner in ein Allgemeines Wohngebiet,
- Sicherung und Regulierung des sonstigen Sondergebietes „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“,
- Entwicklung einer Fläche für Gemeinbedarf,
- Wohnbauflächenentwicklung an den jeweiligen Ortsrändern von Diedorf und Lettenbach,
- Ausgleichsmaßnahmen im Wesentlichen vor Ort innerhalb des Plangebietes sowie externe Ausgleichsfläche

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen 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. Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

2.2 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.

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Markt Diedorf besitzt eine wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der am 11.06.2019 durch das Landratsamt Augsburg genehmigt wurde.

In Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine leere Fläche dargestellt und auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Durch das zwischenzeitliche Wirksamwerden der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die „13. Änderung des Flächennutzungsplanes“ in „1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ umbenannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden parallel zur Darstellung im Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbauflächen, Sonderbauflächen „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Feuerwehr / sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sowie Flächen für Regenrückhaltung dargestellt.

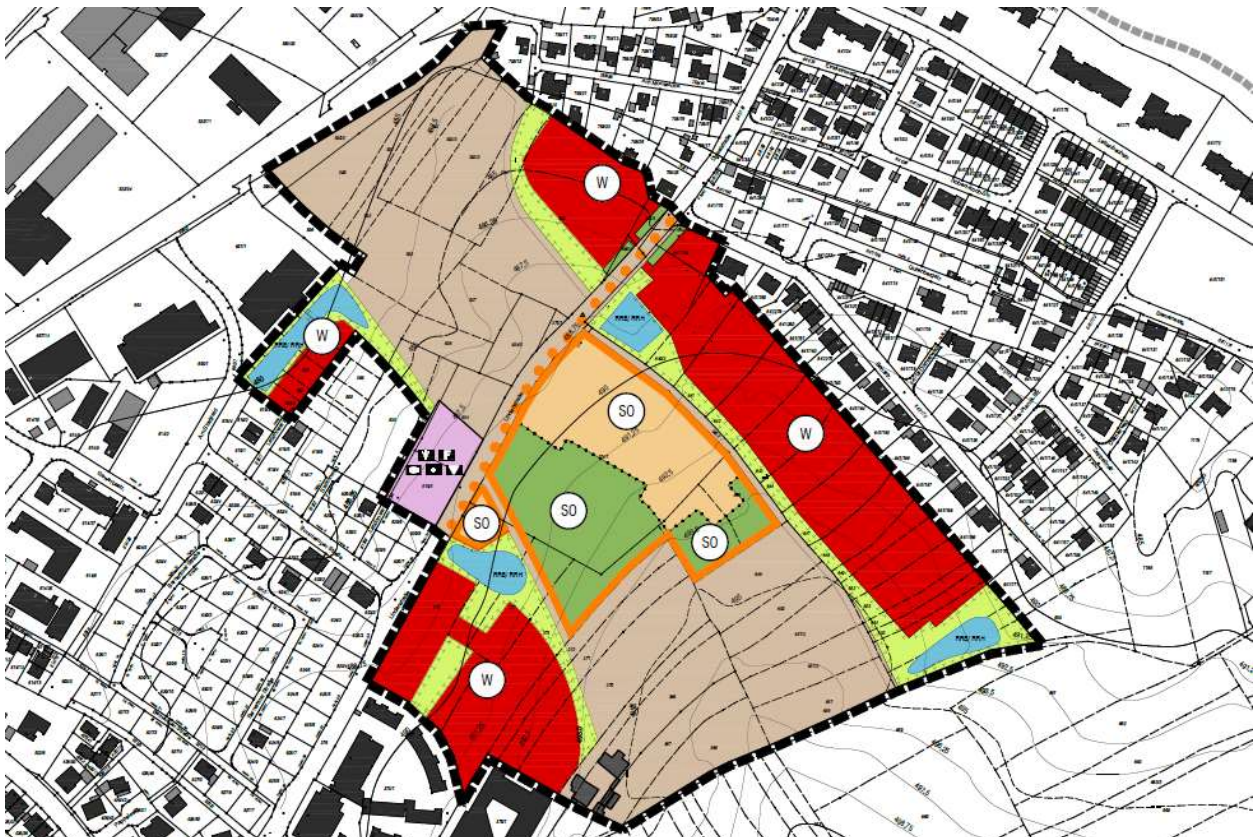
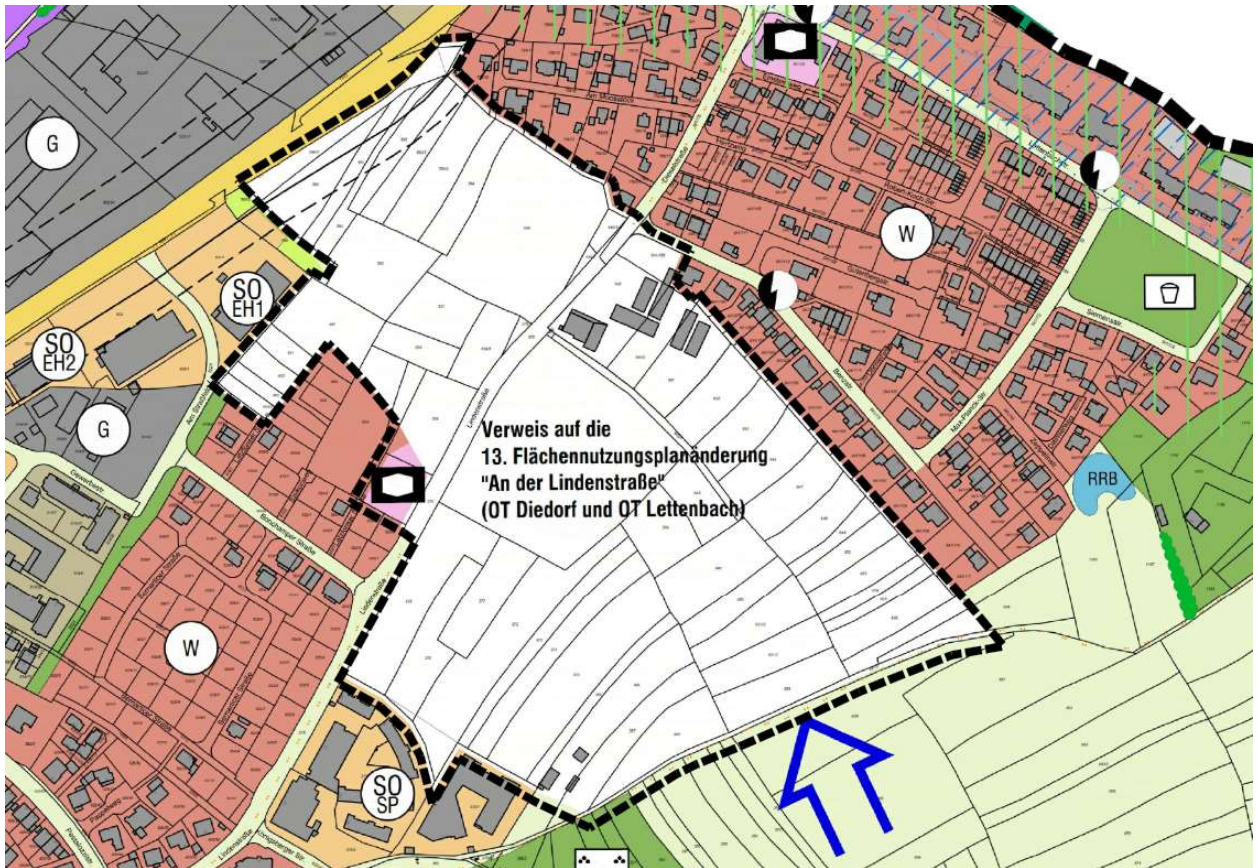


Abbildung 1: Wirksamer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (oben) und 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (unten), o. M.

2.4 Bestehende Bebauungspläne und weitere Planungen

2.4.1 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.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen folgende weitere Bebauungspläne an: Bebauungsplan Nr. 38 „Seniorenzentrum“ und Bebauungsplan Nr. 53 „Westlich der Lindenstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 38 grenzt lediglich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Der Bebauungsplan Nr. 53 überschneidet sich für den Bereich des Regenrückhaltebeckens mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

2.4.2 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.

2.4.3 Bestehende Baugenehmigung

Für die Fl.-Nr. 374/1, Gemarkung Diedorf, liegt für eine Teilfläche eine bestandskräftige Baugenehmigung für eine Maschinenhalle im nördlichen Grundstücksbereich vor. Gemäß der aktuellen Planung liegt diese innerhalb des sonstigen Sondergebietes „landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“.

3. 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 2013/2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

Der Markt Diedorf liegt laut dem LEP 2013/2018 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).

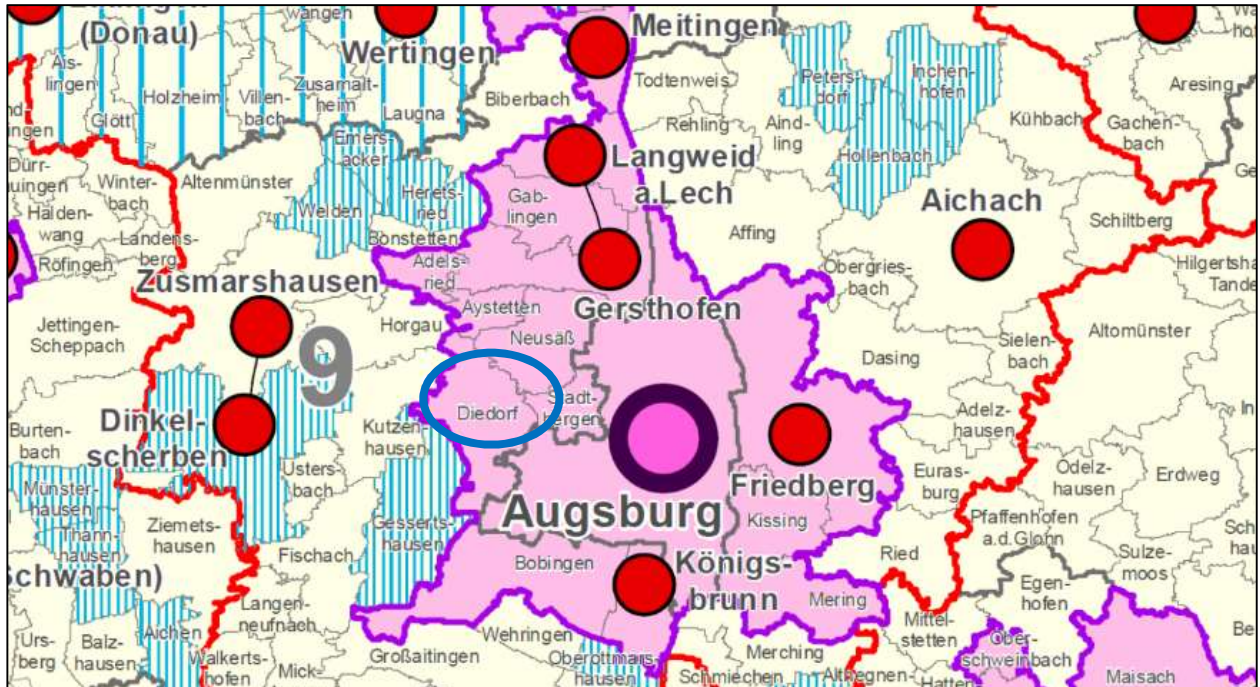


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018

3.1.1 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).

3.1.2 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)

3.1.3 Verkehr

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

3.2 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 2013/2018 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013/2018 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.

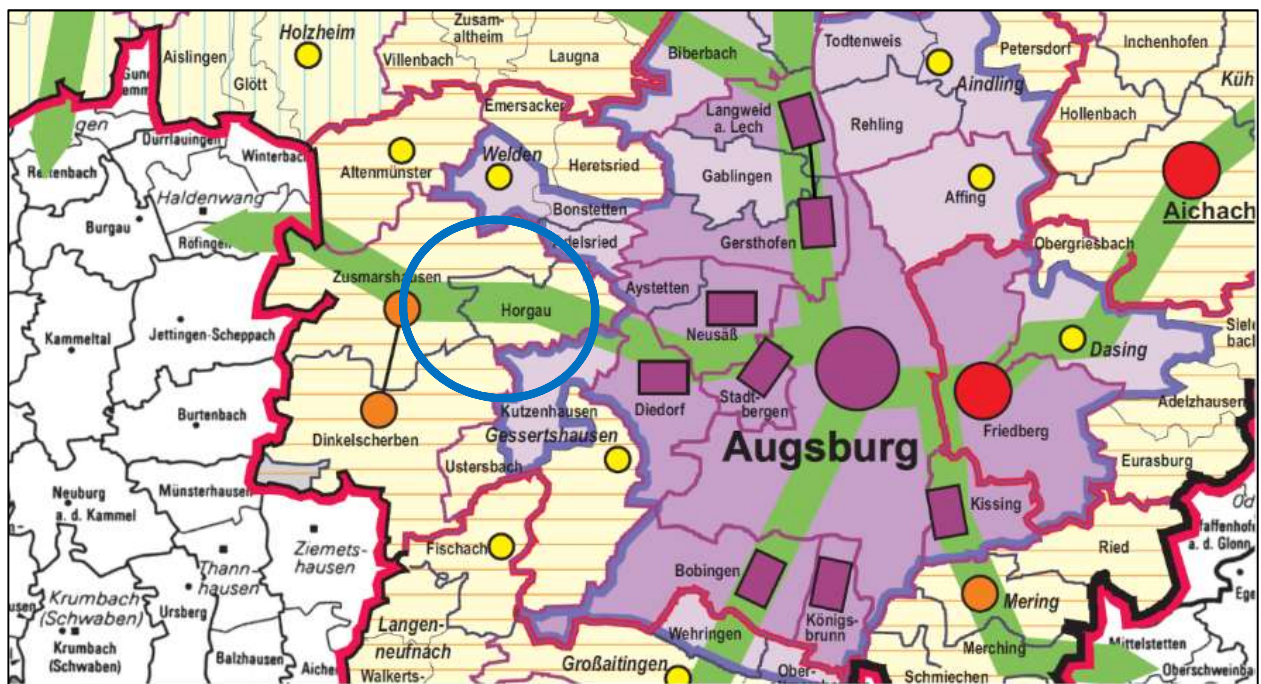


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- 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 Siedlungsbranchen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (BV 1.5 (Z))

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 166.000 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), 618/2, 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 Lebensmittelmarkt die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

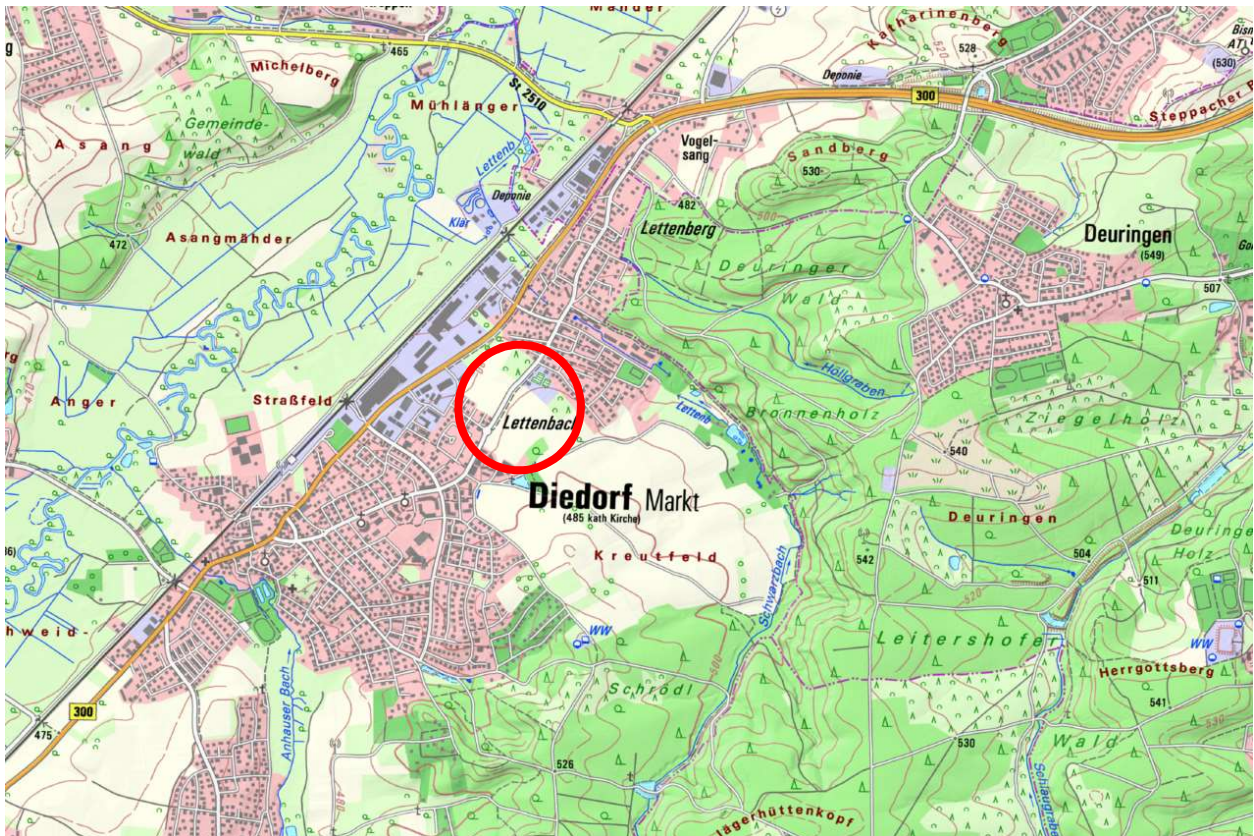


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bundesstraße B 300, einen Lebensmittelmarkt sowie zu Teilen durch Wohnbebauung des Ortsteils Lettenbach
- Im Osten durch die Wohnbebauung des Ortsteiles Lettenbach

- Im Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und bestehende Bebauung (Altenheim)
- Im Westen durch bestehende Bebauung (Seniorenzentrum) und Wohnbebauung des Ortsteiles Diedorf

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Ackerland) genutzte Gelände fällt von 497 m ü. NN im Südosten auf 480 m ü. NN im Nordwesten ab.

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende Einzelgehölze am südlichen Ortsrand von Lettenbach, entlang des Anwandweges im Osten und entlang der Lindenstraße.

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



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

WA 1.1, WA 1.4 und WA 2

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

Der Bereich des WA 1.2 und WA 1.3 mit einer verdichteten Bauweise wird durch die Planstraße A von der Häuserreihe des WA 1.1 abgegrenzt, sodass die verdichteten Bereiche nicht direkt an den Häuserbestand der Benzstraße angrenzen.

Die an das WA 1.1 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 1.1 wird lediglich eine Geschossigkeit von E+D zugelassen, um eine verträgliche Einbindung des neuen Baugebietes zu erreichen. Das WA 1.1 orientiert sich somit an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im westlich an das WA 2 angrenzenden, 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 zwei Vollgeschosse (E+D und II) ermöglicht.

Die GRZ liegt im Bebauungsplan Nr. 13 „Lettenbach“ bei 0,25 - 0,3. Im WA 1.1, WA 1.4 und WA 2 ist angelehnt an diese Festsetzungen und entsprechend aktuellen Bauanfragen eine Bebauung mit einer GRZ von 0,35 vorgesehen. Die GRZ im Bebauungsplan Nr. 53 „Seniorenzentrum“ liegt bei 0,3 - 0,4; angelehnt hieran ist WA 3 und WA 4 eine GRZ von 0,4 zulässig.

WA 1.2

Das WA 1.2 befindet sich angrenzend an die Lindenstraße und ermöglicht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig. Das WA 1.2 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 1.2 werden zudem keine nachbarschaftsschützenden Belange beeinträchtigt.

WA 1.3

Das WA 1.3 befindet sich sowohl angrenzend an das WA 1.1 als auch an das WA 1.2. Das WA 1.3 und das WA 1.1 werden durch die Planstraße A voneinander abgegrenzt. Im WA 1.3 sind, im Gegensatz zum WA 1.1 und WA 1.2, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, aber keine Einzelhäuser. Mit dieser Festsetzung entspricht die Marktgemeinde Diedorf der aktuellen Nachfrage nach verdichtetem Wohnraum mit kompakten Baugrundstücken und der Nachfrage nach Wohnkonzepten abseits der klassischen Einfamilienhausbebauung.

Für das WA 1.3 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.

Bestehender Gartenbaubetrieb im räumlichen Geltungsbereich des WA 1.2 und Teilflächen des WA 1.1 und WA 1.3

Die Festsetzung eines erweiternden Bestandsschutzes in § 1 Abs. 10 BauNVO soll dem bestehenden Gartenbaubetrieb Wörner eine hinreichende Rechtssicherheit geben. Der Gartenbaubetrieb wird erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans und nach erfolgreichem Umlegungsverfahren verlagert werden können. Neben der Erneuerung vorhandener Anlagen und der Zulässigkeit untergeordneter Erweiterungen soll dabei insbesondere auch eine Verlagerung des Betriebs innerhalb des Plangebiets und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden, soweit dies für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen o.Ä. erforderlich wird. Der erweiterte Bestandsschutz erlischt mit einer Verlagerung des bestehenden Gebiets an einen Standort außerhalb des Plangebiets.

Der Gartenbaubetrieb ist mit der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar, wie schon die ausnahmsweise Zulässigkeit in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO zeigt. Hinzu kommt, dass der Gartenbaubetrieb schon bisher unmittelbar an ein qualifiziertes beplantes Allgemeines Wohngebiet angrenzt und in seinem Immissionspotential aufgrund der vorhandenen Immissionsorte beschränkt ist, bleibt die Allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt.

WA 3 und WA 4

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 3 und WA 4.

Im WA 3 und WA 4 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. Es sind mindestens 20 % an Wohnungen so zu planen und zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Im WA 3 und WA 4 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). Weitere Entzerrung bietet die breite Erschließungsstraße mit beidseitigen Fußwegen, Baumpflanzungen, und einem großen Platz, der auch als Aufenthaltsfläche genutzt werden kann.

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 folgende Zweckbestimmungen vorgesehen ist: Kindergarten, Feuerwehr, sozialen / gesundheitlichen / kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Der Markt Diedorf hat so die Möglichkeit, zukünftig flexibel und bedarfsgerecht die Fläche für Gemeinbedarf zu nutzen. So wird u.a. zum Beispiel der Bau eines Kindergartens /

Kindertagesstätte / Kinderhort ermöglicht, welcher aufgrund der Anzahl an zuziehenden Familien notwendig sein könnte. Weiterhin wird u.a. aber auch der Bau eines Feuerwehrhauses, welches aktuell einen dringenden Bedarf hat, ermöglicht. Eine aktuelle Planung eines Feuerwehrhauses ist im derzeitigen städtebaulichen Entwurf enthalten (der städtebauliche Entwurf ist jedoch nicht rechtsverbindlich).

Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ zur Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Pferdepensions- und Ackerbaubetriebs mit forstlichen Nutzungen befindet sich südlich der Lindenstraße auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und überlagert sich mit dem Geltungsbereich für den Bauantrag des Bullenmaststalls. Auf dieser und darüberhinausgehenden Flächen soll nun ein landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb entstehen, für welchen ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird.

Das sonstige Sondergebiet teilt sich in vier Teilbereiche auf: SO 1 mit der Reithalle und der Maschinenhalle, SO 2 mit Betriebsleiterwohnen, SO 3 mit Pferdekoppeln, Führanlage und Reitplatz sowie SO 4 mit einem Direktvermarktungsladen. Durch die Aufnahme des sonstigen Sondergebietes in das Plangebiet ist es dem Markt Diedorf möglich, die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Pensionspferdebetriebes durch konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen und weiteren Festsetzungen positiv zu steuern.

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

Östlich angrenzend an das WA 3 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. 52 m. Die angrenzende Koppel weist einen Mindestabstand von 70 m auf. Diese Abstände werden von der neuen Bebauung im WA 3 und WA 4 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 3 und WA 4 außer Betracht bleiben (siehe auch BayVGH, Urt. v. 12.07.2004, 25 B 98.3351 Rn. 33 juris).

5.1.1 Einwohnerzahl

Folgende Tabelle zeigt die aus den für die einzelnen Wohnbaugebiete festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) errechneten Grund- und Geschossflächen sowie die etwa anzunehmende Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden und Einwohnerzahlen.

Bei den Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte und je Reiheneinheit wird bei 90 % der Häuser von einer und bei 10 % der Häuser von zwei Wohnungen im Wohngebäuden ausgegangen. Daher wird im WA 1.1, WA 1.3, WA 1.4 und WA 2 mit 1,1 Wohnung in Wohngebäuden pro Haus gerechnet. Im WA 1.2 wird mit max. 5 Wohnungen in Wohngebäuden gerechnet.

Im WA 3 und WA 4 wird bei den im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Häusern von etwa 48 Wohnungen in Wohngebäuden ausgegangen (8 Häuser mit je 6 Wohnung in Wohngebäuden).

Pro Wohnung in Wohngebäuden werden 2,5 Einwohner angenommen.

	WA 1.1	WA 1.2	WA 1.3	WA 1.4	WA 2	WA 3 + 4
Grundfläche	2.860	930	2.640	1.800	2.325	3.920
Geschossfläche	4.090	2.660	6.030	2.590	3.320	11.765
Wohneinheiten	13	20	29	9	17	48
Einwohner	33	50	73	23	43	120

5.2 Verkehrskonzept

Im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3 und WA 4 sind öffentliche Erschließungsstraßen vorgesehen. Lediglich im Bereich der Planstraße A sind zur Erschließung von hinterliegenden Bereichen des WA 1.1 und WA 1.3 zwei private Stickerschließungen vorgesehen.

Im WA 2 ist bei den Verlängerungen der Latzfonser 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 1.1/1.3, WA 1.4 und im WA 2 ist jeweils eine Wendeanlage mit einer ausreichenden Größe vorgesehen, sodass zweiachsige Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) problemlos wenden können (bei einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist ggf. ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich).

WA 3 und WA 4 werden durch eine insgesamt 16,50 m breite Verkehrsfläche erschlossen, die als verlängerte Blickachse von der Bonchamper Straße aus einsichtig ist. Die neue Verkehrsfläche wird direkt in den bestehenden Kreisverkehr münden. Zwar soll der ruhende Verkehr im WA 3 und WA 4 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 und in private Verkehrsgrünflächen (Fußweg, Längsparken, Grünstreifen mit Gehölzen) vorgesehen. Die Gliederung ist im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

2,50 m (Fußweg) + 2,50 m (Längsparken mit Begleitgrün) + 6,50 m (Fahrbahn) + 2,50 m (Längsparken mit Begleitgrün) + 2,50 m (Fußweg) = 16,50 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.

Die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf sowie des SO 1, SO 3 und SO 4 erfolgt über die bestehende Lindenstraße. Das SO 2 wird über den landwirtschaftlichen Anwandweg „LA 2“ erschlossen.

5.3 Grünordnungskonzept

Versiegelung

Die Versiegelung durch private Verkehrsflächen wie private Stellplätze, Parkflächen, Zufahrten zu Garagen und Abstellflächen 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. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das SO 1, da hier eine Versiegelung der Betriebswege- und Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Pensionspferdebetrieb notwendig sind.

Grün-/Ausgleichsflächen

Alle Wohngebiete erhalten eine öffentliche, großzügige Eingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen und teilweise auch zur Lindenstraße hin. Diese Grünflächen dienen als Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes. 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 geschlossene Baum- und Strauchgruppen auf einer Wiesen- oder Rasenfläche (siehe hierzu auch 5.4 „Ausgleichsflächen“).

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 Regenrückhaltemaßnahme RRH1 wird unterirdisch realisiert und eine Bepflanzung der Ausgleichsfläche A 2.1 und A 2.2 ist daher weiterhin möglich ist. Die Regenrückhaltemaßnahmen RRH2 und RRH3 werden als sehr flach angelegte Maßnahmen hergestellt, sodass auch in diesem Bereich eine Bepflanzung der Ausgleichsflächen

A1 und A4 möglich ist. Um den Belangen der Unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen, werden die Ausgleichsflächen im Bereich RRH2 und RRH3 jeweils nur zu 50% als Ausgleichsfläche angerechnet.

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.

Auf den privaten Grundstücksflächen der Wohnbauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3 und WA 4 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen, sodass auch durch die privaten Grünflächen eine Durchgrünung der Wohnbauflächen entsteht.

Im sonstigen Sondergebiet SO 3 ist die Herstellung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Entwicklung von versetzten Strauchgruppen mit einer Länge von 8 m bis 12 m mit einem Abstand von 10 m bis 20 m. In diesen Zwischenbereichen sind Obstbäume zu pflanzen.

Straßenraumbegleitend zur Lindenstraße besteht bereits einseitig eine Bepflanzung mit Lindenbäumen. Diese Bepflanzung (ausschließlich mit der Gattung ‚Tilia‘) soll auf der anderen Straßenseite fortgesetzt werden, sodass hier zukünftig eine Lindenallee entstehen kann, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Fußwege / Anwandwege

Im Bereich das WA 1.2 und WA 1.3 wird der existierende Anwandweg am Ortsrand erhalten und nach Südosten verlängert, so dass er an den dort verlaufenden Anwandweg anbindet. Von der Planstraße A ausgehend ist zur Erschließung des Spielplatzes und der Grünflächen der Ausgleichsfläche A1 auch eine Fußwegeverbindung vorgesehen.

Im WA 1.4, 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.

5.4 Ausgleichsflächen für WA 1 bis WA 4, Flächen für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden 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 (Kategorie I): Ackerflächen

Das Baugebiet ist aufgrund des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads als Eingriffstyp A einzustufen.

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit Kategorie I, Eingriffstyp A ein Faktor von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen wird ein Faktor von 0,35 angesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

- Für die Kompensation des Eingriffs durch die Flächen WA 1 bis WA 4, Fläche für Gemeinbedarf und Straßenverkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 18.300 m² bereitzustellen.
- Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1 – A4) mit einer Flächengröße von 19.400 abzüglich 1.100 m² für RRB 2 und RRB (nur zu 50% als Ausgleichsfläche anrechenbar) 3 = 18.300 m²

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Gebiet	Fläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
Bauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4, Flächen für Gemeinbedarf	43.180	0,35	15.110
Öffentliche Verkehrsflächen	6.200	0,35	3.100
Private Verkehrsflächen	310	0,35	155
Summe ≈ 18.300			

Die Entwicklungsziele sowie die Herstellungsmaßnahmen der Ausgleichsflächen A 1, A 2.1, A 2.2, A 3, A 4 und A 5 sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5.5 Ausgleichsflächen für das sonstige Sondergebiet

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden 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 (Kategorie I): Ackerflächen

Das Baugebiet ist aufgrund des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads als Eingriffstyp A einzustufen.

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit Kategorie I, Eingriffstyp A ein Faktor von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen wird ein Faktor von 0,4 bis 0,5 angesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

- Für die Kompensation des Eingriffs durch die Flächen des sonstigen Sondergebietes SO 1, SO 2 und SO 4 innerhalb des Bebauungsplanes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 5.275 m² bereitzustellen.
- Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen der Flurstücke 823, 824, 825 und 826 Gemarkung Diedorf, die in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A6) mit einer Flächengröße von 5.390 m² gekennzeichnet sind.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Gebiet	Fläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
Sonstiges Sondergebiet SO1	11.420	0,4	4.570
Sonstiges Sondergebiet SO2	400	0,5	200
Sonstiges Sondergebiet SO4	1.010	0,5	505
			Summe 5.275

Das Entwicklungsziel sowie die Herstellungsmaßnahmen der Ausgleichsflächen A 6 sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2

Für die Wohnbauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4 und WA 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzungen zwischen WA 1 und WA 2 unterscheiden sich dahingehend, dass in allen Bereichen des WA 1 keine Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Diese Nutzung ist mit der angrenzenden bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung des Ortsteiles Lettenbach nicht in Einklang zu bringen, da Schank- und Speisewirtschaften für dieses Umfeld untypisch sind. Im WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften in Nähe zur Fläche für Gemeinbedarf und zum WA 3 und WA 4 vorstellbar.

Für das WA 1 und das WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, um z.B. ein unter diese Kategorie fallendes Nagelstudio im Wohnhaus zu ermöglichen.

Für das **WA 1** sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Diese Nutzungen sind mit der Bestandsbebauung an den Ortsrändern und der neu entstehenden Wohnbebauung insbesondere im Hinblick auf neu entstehenden Immissionen nicht vereinbar.

Für das **WA 2** sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Diese Nutzungen sind mit der Bestandsbebauung an den Ortsrändern und der neu entstehenden Wohnbebauung insbesondere im Hinblick auf neu entstehenden Immissionen nicht vereinbar.

Allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4

Im WA 3 und WA 4 sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB), Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB), Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, welche aufgrund der zulässigen Nutzungen erforderlich sein könnten.

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.

Zugleich sind im WA 3 und WA 4, 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 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.

Flächen für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Zweckbestimmungen zulässig: Kindergarten, Feuerwehr, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Der Nutzungskatalog wird bewusst offengelassen und nicht eingeschränkt, sodass der Markt Diedorf die Fläche zukünftig bedarfsgerecht, d.h. nach aktuellem Erfordernis, nutzen kann.

Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“

Der in der Planzeichnung mit SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Ansied-

lung eines landwirtschaftlichen Pferdepensions- und Ackerbaubetriebs mit forstlichen Nutzungen. Die Zulässigkeit der forstlichen Nutzungen stellt einen untergeordneten Anteil gegenüber des Pferdepensions- und Ackerbaubetriebs dar.

- Im SO 1 ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig: Reithalle sowie Pferdeboxen mit Paddocks mit Vor- und Eingangsbereich, einem Pferdepensions- und Ackerbaubetrieb dienliche Anlagen wie Sozialräume, Aufenthaltsräume für Personal etc., Maschinen- und landwirtschaftliche Lagerhalle, Mistlege mit max. 200 m² (mit oder ohne Überdachung).
- Im SO 2 ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garagen zulässig.
- Im SO 3 ist die Errichtung von Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ dienen, insbesondere: Pferdekoppeln, Führanlage (mit oder ohne Überdachung), Reitplatz mit Lichtmasten mit einer Gesamthöhe von maximal 10,0 m, Streichelzoo mit Ponys und Kleintieren und einem Stall. Der Stall darf maximal mit einer Grundfläche von 30 m² und nicht in Massivbauweise (Beton, Ziegel, etc.) errichtet werden, zulässig ist ausschließlich Holzbau mit Holzverschalung.
- Im SO 4 ist die Errichtung eines Direktvermarktungsladens mit Präsentations- und Schulungsräumen sowie Gastronomie zulässig.
- Im SO 1, SO 2 und SO 4 sind Stellplätze und im gesamten Sondergebiet sind untergeordneten Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen, zulässig.

Dieser festgesetzte Nutzungskatalog entspricht dem konkreten Vorhaben innerhalb des sonstigen Sondergebietes. Aufgrund der teilweisen sehr konkreten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen im sonstigen Sondergebiet ist eine Steuerung bezüglich der möglichen Konflikte zwischen Wohnbebauung und angrenzendem landwirtschaftlichem Pensionspferdebetrieb seitens der Marktgemeinde Diedorf gut möglich.

Bezüglich des erweiterten Bestandsschutzes für den bestehenden Gartenbaubetrieb im räumlichen Geltungsbereich des WA 1.2 und Teilflächen des WA 1.1 und WA 1.3 wird auf 5.1 „Städtebauliches Planungskonzept“ verwiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Für die Wohnbauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4 und WA 2 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die bereits zulässigen Grundflächenzahlen der umliegenden Baugebiete gemäß Bebauungsplan. Für das WA 3 und WA 4 mit einer verdichteten Bauweise wird die Obergrenze von einer Grundflächenzahl 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet ausgeschöpft. Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 zulässig. Diese Grundflächenzahl ist für eine flexible und bedarfsgerechte Bebauung erforderlich (z.B. Umsetzung des jetzigen Entwurfs zum Feuerwehrhaus, siehe städtebaulicher Entwurf).

Da das sonstige Sondergebiet mehrere Grundstücke umfasst und eine Grundflächenzahl aufgrund dessen nicht zweckmäßig ist, werden für die baulichen Anlagen maximal zulässige

überbaubare Grundflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächen basiert zum einen auf einer verträglichen Einbindung des landwirtschaftlichen Pensionspferdebetriebes in die bestehende Struktur und zum anderen auf dem aktuellen Planungskonzept zum Pensionspferdebetrieb. Im SO 1 ist eine Grundfläche für den Hauptbaukörper (Reithalle und Maschinenhalle mit Vor- und Eingangsbereich sowie landwirtschaftliche Lagehalle) von maximal 2.050 m² zulässig. Im SO 1 ist eine Grundfläche für die Nebenbaukörper (Pferdeboxen mit Paddocks) von maximal 2.200 m² zulässig. Im SO 2 ist eine Grundfläche für bauliche Anlagen von maximal 400 m² zulässig. Im SO 4 ist eine Grundfläche für bauliche Anlagen von maximal 300 m² zulässig.

Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Für die Wohnbauflächen werden unterschiedliche Haustypen festgesetzt. Die Haustypen orientieren sich jeweils an der Bestandsbebauung an den Ortsrändern bzw. an den Festsetzungen der Bebauungspläne für die angrenzenden Gebiete. Hierdurch wird eine Einbindung der neuen Wohnbauflächen in die bestehende Struktur erzielt.

Im WA 1.3, WA 1.4, WA 2 und SO 4 ist Haustyp 1 mit einer Wandhöhe von 4,0 m und einer Gesamthöhe von 9,0 m mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss, zulässig. Zudem ist für die genannten Wohnbauflächen Haustyp 2 mit einer Wandhöhe von 6,75 m und einer Gesamthöhe von 9,0 m mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, zulässig.

Diese beiden Haustypen sind auch für das SO 2 mit Betriebsleiterwohnen zulässig, mit der Abweichung, dass eine Gesamthöhe von jeweils 9,50 m zulässig ist. Diese abweichende Festsetzung erfolgt, da im SO 2 Dachneigungen bis 55° zulässig sind (für die anderen Bereiche nur 45°) und somit eine höhere Gesamthöhe benötigt wird.

Im WA 1.1 sind in Anlehnung an die bereits bestehende Wohnbebauung bauliche Anlagen mit einer Wandhöhe von 4,0 m und einer Gesamthöhe 8,0 m mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss, zulässig.

Im WA 1.2, für welches eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen wird, sind bauliche Anlagen mit einer Wandhöhe von 6,75 m und einer Gesamthöhe von 11,50 m mit maximal drei Vollgeschossen, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachraum liegen muss, zulässig.

Im WA 3 und im WA 4 ist ein verdichteter Wohnungsbau vorgesehen. Damit entsprechende Geschossigkeiten umgesetzt werden, um dieses Ziel zu erreichen, werden im WA 3 und WA 4 Mindest- und Höchstmaße für die Vollgeschosse festgesetzt. Entsprechend des Baubestandes (Seniorenwohnheim) werden im WA 4 als Mindestmaß zwei Vollgeschosse und als Höchstmaß vier Vollgeschosse festgesetzt. Für das WA 3 gilt ein Mindestmaß von zwei Vollgeschossen und ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen. Hierdurch wird eine Staffelung ins Plangebiet hinein geschaffen. Die Wandhöhen werden für das WA 3 auf maximal 9,50 m und für das WA 4 auf maximal 12,50 m und die Gesamthöhen für das WA 3 auf 13,50 m und für das WA 4 auf 16,50 m festgesetzt. Für das WA 3 und WA 4 wird bestimmt, dass die Wandhöhen in geringfügigem Maße ausnahmsweise überschritten werden dürfen, soweit auf Grund der Nutzung im Pflegebereich im EG und OG aus technischen und rechtlichen Gründen größere Geschosshöhen notwendig sind.

Wie auch für die Festsetzung der Grundflächen im sonstigen Sondergebiet gilt, dass die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen zum einen einer verträglichen Einbindung des

landwirtschaftlichen Pensionspferdebetriebes in die bestehende Struktur dienen und zum anderen dem aktuellen Planungskonzept zum Pensionspferdebetrieb entsprechen. Für das SO 1 sind daher folgende Gesamthöhen zulässig: Reithalle einschließlich Vor- und Eingangsbereich mit einer Gesamthöhe (GH) von maximal 11,0 m, Maschinen- und landwirtschaftliche Halle mit einer Gesamthöhe (GH) von maximal 13,0 m, für an der Reithalle / Maschinen- und landwirtschaftliche Lagerhalle angebauten Nebenanlagen (wie Pferdeunterstände) eine maximale Höhe von 6,0 m. Die Außenwand bzw. Außenstützen der an der Reit- und landwirtschaftlichen Maschinenhalle angebauten Nebengebäude dürfen eine maximale Gesamthöhe von 3,60 m aufweisen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, ohne eine Wand- und Gesamthöhe zu bestimmen. Dies soll eine möglichst flexible Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche ermöglichen (z.B. benötigt ein Feuerwehrhaus höhere Wandhöhen als ein Kindergarten).

Höhenbezugspunkte

Im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4, auf der Fläche für Gemeinbedarf und im SO 4 muss die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (FFB), gemessen in der Mitte des Gebäudes, höhengleich mit der jeweiligen Oberkante Fahrbahnbelag der zugeordneten Erschließungsstraße 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 Marktgemeinde wurde sich für eine Höhenfestsetzung mit Bezug auf die Oberkante Fahrbahnbelag der zugeordneten Erschließungsstraße entschieden.

Für das SO 1 gilt die Festsetzung, dass die Oberkante der Erdgeschossplatte der Maschinen- und landwirtschaftlichen Lagerhalle hangaufwärts 492,25 m ü.NN. nicht überschreiten darf. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Maschinen- und landwirtschaftlichen Lagerhalle nicht zu weit aus dem Gelände herausragt und das Höhenniveau der umliegenden Bebauung weit überschreitet.

Für das SO 2 mit Betriebsleiterwohnen gelten die bereits beschriebenen Festsetzungen für die übrigen Wohnbauflächen; der Höhenbezugspunkt bezieht sich im SO 2 auf den landwirtschaftlichen Anwandweg LA 2, da dieser die zugeordnete Erschließungsstraße darstellt.

Geschossflächenzahl

Entsprechend der kleinteiligen und maximal zweigeschossigen Bebauung wird für das WA 1.1, WA 1.4 und WA 2 eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Für das WA 1.3 mit Doppelhaus- und Reihenhausbebauung wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im WA 1.2 mit Mehrfamilienhausbebauung und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig. Entsprechend der verdichteten drei- bis viergeschossigen Bebauung im WA 3 und WA 4 ist hier eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.

Für das sonstige Sondergebiet wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt, dass hier eine zulässige überbaubare Grundfläche (GR) und keine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt wurde.

6.3 Bauweise, Grenzabstände

Bauweise

Für alle Wohnbauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4, auf der Fläche für Gemeinbedarf und im SO 2 und SO 4 wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit überwiegend kleinteiliger bis verdichtete Wohnbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Für das SO 1 wird aufgrund der notwendigen Länge und Kubatur der Reithalle mit landwirtschaftlicher Maschinenhalle eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei welcher Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

In Anlehnung an die jeweilige Struktur der bestehenden Bebauung wird bestimmt, dass im WA 1.4 und WA 2 sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser und im WA 1.1, WA 1.2, WA 3 und WA 4, auf der Fläche für Gemeinbedarf und im sonstigen Sondergebiet SO 2 nur Einzelhäuser zulässig sind. Eine Ausnahme bildet hier das WA 1.3; um auch für diesen Bereich eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen und dem dringend benötigten Bedarf an Wohnraum bereitzustellen, sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Wohnbauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4 und WA 2 angrenzend an die bestehende Bebauung wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Hierdurch wird ein einheitliches Bild zum öffentlichen Raum geschaffen und es erfolgt eine Anlehnung an die Festsetzungen der umliegenden Baugebiete. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4, SO 1, SO 2, SO 4 und auf der Fläche für Gemeinbedarf zur Flexibilisierung der Gestaltung des Grundstückes hingegen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für die verdichteten Bereiche WA 1.2, WA 3 und WA 4 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um die überbauten Bereiche im sonstigen Sondergebiet zu regeln wird festgesetzt, dass im SO 1 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Nebenkörper nur Pferdeboxen mit Padocks (Pferdeunterstände) zulässig sind. Um eine gewisse Flexibilität für das sonstige Sondergebiet zu erhalten wird festgesetzt, dass die im SO 1 festgesetzte Mistlege mit einer max. Grundfläche von 200 m² (unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche) um bis zu 10 m verschoben werden darf. Zudem wird zur Flexibilisierung festgesetzt, dass im SO 1, SO 2 und SO 4 die überbaubaren Grundstücksflächen unter zwingender Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächen (GR) bis zu 5,0 m verschoben werden dürfen. Durch die Verschiebung darf keine zusätzliche Versiegelung entstehen.

Für das sonstige Sondergebiet wird zudem die maximal zulässige Versiegelung geregelt. Im SO 1 mit Reithalle und landwirtschaftlicher Maschinenhalle gilt, dass maximal 60 % der Betriebsfläche versiegelt werden dürfen. So kann sichergestellt werden, dass außerhalb der baulichen Anlagen nicht die komplette Fläche für Fahrwege etc. versiegelt wird, sondern auch 40 % an nicht versiegelten Bereichen entstehen. Im SO 2, in welchem das Betriebseiterwohnen zulässig ist, dürfen außerhalb der baulichen Anlagen maximal 40 % versiegelt werden. Auch hier ist sichergestellt, dass die Fläche im Bereich des Betriebsleiterwohnens nicht vollständig versiegelt wird. Für das SO 3 mit der Hauptnutzung als Pferdekoppeln wird festgesetzt, dass diese nicht versiegelt werden darf; ausgenommen hiervon ist die Fläche für die

Führanlage angrenzend an das SO 1. Für das SO 4 hingegen wird festgesetzt, dass dieses vollständig versiegelt werden darf. Die Überschreitung der Regelobergrenze GRZ 0,8 für SO-Gebiet nach § 17 Abs. 1 BauGB wird durch die angrenzenden Ausgleichsflächen A4 und die Nichtversiegelung des SO 3 Pferdekoppeln ausgeglichen.

Abstandsflächen

Für die Wohnbauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, auf den Flächen für Gemeinbedarf sowie im gesamten sonstigen Sondergebiet gilt die Abstandflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Eine Ausnahme im Planungsgebiet bildet das WA 3 und das WA 4. Um die erwünschte und gebotene städtebauliche Nachverdichtung erzielen zu können, werden die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf eine Tiefe von 0,4, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt.

Diese Festsetzung wird getroffen, da hier seitens des Marktes Diedorf ein verdichteter Wohnungsbau in Anlehnung an die bereits bestehende verdichtete Bebauung des Seniorenzentrums vorgesehen ist. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraumbedarfs und einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sieht der Markt Diedorf für das WA 3 und das WA 4 eine verdichtete Bauweise vor, welche durch die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 H realisierbar ist. Die Planung soll verdichteten und erschwinglichen Wohnraum in der Metropolregion Augsburg und in der Nähe des Innenorts von Diedorf schaffen.

Um sicherzustellen, dass die abstandsflächenrechtlichen Faktoren der Belichtung, Belüftung, des Brandschutzes sowie des sozialen Wohnfriedens nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, wird mit Hilfe von Geländeschnitten ein Nachweis geführt, dass ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die Wandhöhe des unmittelbaren Nachbargebäudes freigehalten werden muss, um die genannten Schutzgüter nicht zu beeinträchtigen.

Zwischen dem Seniorenzentrum Diedorf und dem WA 4 (mit einer maximalen Wandhöhe von 12,5 m) überlappen die 45°-Winkel der beiden Geschosswohnungsbauten. Die Lichteinfallswinkel treffen jedoch nicht auf die gegenüberliegende Gebäudeseite. Von einer Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter ist daher nicht auszugehen. Diese Situation trifft auch auf die Abstandsflächen zwischen dem Altenheim Kursana und dem WA 3 zu.

Die Verkürzung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden WA 3 und WA 4 ist geboten, um die städtebaulich gewünschte Dichte erzielen zu können. Gleichzeitig strebt der Markt Diedorf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) Satz 1 BauGB an.

6.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzung zur Anordnung und Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen. Diese Regelungen umfassen u.a. die Anzahl an herzustellenden Stellplätzen je Wohnung im Wohngebäude sowie die Regelung von Besucherstellplätzen. Generell gilt, dass für jedes Einzelhaus, jede Doppelhaushälfte und jedes Wohngebäude einer Hausgruppe zwei Stellplätze je Wohnung im Wohngebäude herzustellen sind. Im WA 1.2, WA 3 und WA 4 sind zusätzlich zu den zwei Stellplätzen je Wohnung im Wohngebäude noch weitere 10 % an Stellplätzen für Besucher bereitzustellen. Werden im WA 3 und WA 4 Seniorenwohnungen errichtet, sind je Wohnung im Wohngebäude

ein Stellplatz zuzüglich 10 % für Besucher zu errichten, sodass ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen vorhanden ist.

Für das SO 1 wird festgesetzt, dass mindestens 15 Stellplätze zu errichten. Da die Anzahl der Stellplätze für einen Pensionspferdebetrieb nicht aus der Stellplatzsatzung des Marktes Diedorf hervorgehen, wird ein gewisses Mindestmaß von 15 Stellplätzen für den Besucher-verkehr des SO 1 festgesetzt. Für das SO 4 wird auf die Stellplatzsatzung des Marktes Diedorf verwiesen (Stellplatzregelung im Rahmen der Stellplatzsatzung möglich).

Stellplätze sowie Tiefgaragenabfahrten haben einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um hier ein einheitliches Bild zum Straßenraum zu wahren und einen ausreichenden Wartebereich für aus dem Stellplatz heranfahrende und herausfahrende Fahrzeuge zu schaffen.

6.5 Anforderungen an Wohngebäude

Im WA 1.1, WA 1.3, WA 1.4, WA 2 und SO 2, d.h. angrenzend und in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung, sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte und je Reiheneinheit ist entsprechend nur eine Wohnung im Wohngebäude zulässig. Für das WA 1.2, in welchem vorrangig Mehrfamilienhäuser untergebracht werden sollen, sind je Wohngebäude maximal fünf Wohnungen im Wohngebäude zulässig; dies entspricht vier Wohnungen in Wohngebäuden in den ersten beiden Geschossen und einer Wohnung im Dachgeschoss.

Für das WA 3 und das WA 4 wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mindestens 20 % an Wohnungen so zu planen und zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass tatsächlich ein vorgegebener Anteil von 20 % für die vorgesehene Benutzergruppe errichtet wird.

6.6 Gestaltungsfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind, je nach Gebietstyp und je nach Haustyp unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Im WA 1.1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des direkten Angrenzens an die bestehende Bebauung der Benzstraße, welche im Bestand durch Satteldächer mit Dachneigung 25° - 45° geprägt ist. Da im Mittel ein Abstand von 26,0 bis 29,0 m zwischen den bestehenden Hauptgebäuden der Grundstücke an der Benzstraße und den südwestlich gelegenen Baugrenzen der Neubebauung besteht und sich auch die Dachneigung an der bestehenden Bebauung orientiert, sind die nachbarschützenden Belange aus Sicht der Marktgemeinde Diedorf ausreichend berücksichtigt.

Für die Wohnbauflächen sind bei Haustyp 1 geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig (WA 1.3, WA 1.4 und WA 2). Für Haustyp 2 sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 5°- 25° zulässig (WA 1.3, WA 1.4, WA 2). Aus städtebaulichen und

gestalterischen Aspekten sind an der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Doppelhaushälften (WA 1.3, WA 1.4 und WA 2) sowie Reihenhäuser (WA 1.3) mit derselben Dachneigung, -eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.

Für die Wohnbauflächen mit Haustyp 3 (WA 1.2 mit Mehrfamilienhäusern) sind aufgrund einer möglichst flexiblen Bebauung und in Anlehnung an die Festsetzungen zum angrenzenden WA 1.3 geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° - 45° zulässig.

Für die Wohnbauflächen WA 3 und WA 4 am Ortsrand von Diedorf sind aufgrund einer möglichst flexiblen Bebauung Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° - 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Für das sonstige Sondergebiet SO 2, in welchem Betriebsleiterwohnen zulässig ist, sind Haustyp 1 und Haustyp 2 zulässig. Es sind bei Haustyp 1 geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 25° - 55° und bei Haustyp 2 dieselben Dachformen mit einer Dachneigung von 5° - 25° zulässig. Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen orientiert sich an den Festsetzungen zum angrenzenden WA 1.3. Ausnahme bildet die maximale Dachneigung von 55°; so können auch sehr steile Dächer entstehen, welche charakteristisch für ein Bauernhaus im Anschluss an eine landwirtschaftliche Betriebsfläche sind.

Für das sonstige Sondergebiet SO 1 mit Reit- und Maschinenhalle und das SO 4, in welchem der Direktvermarktungsladen zulässig ist, sind in Anlehnung an die angrenzenden Wohnbauflächen WA 3 und WA 4 Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° - 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Zur Einbindung der neuen Wohnbauflächen in das bestehende Ortsbild an den Ortsrändern von Diedorf und Lettenbach wurden diverse Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zur Dacheindeckung, zu Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern, zu Dachaufbauten, zu Anbauten und zu Einfriedungen getroffen. Die Festsetzungen dienen einer harmonischen und ortstypischen Gestaltung und orientieren sich dabei an den bestehenden Bebauungsplänen für die Umgebungsbebauung. Die konkreten Festsetzungen zu den genannten Themen können den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb des Plangebietes herrscht ein zu Teilen stark bewegtes Gelände vor. Dieses soll in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief im Wesentlichen erhalten bleibt. Höhenunterschiede des Ursprungsgeländes sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauer auszugleichen. Erforderliche Abböschungen sind so auszuführen, dass sie in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Diese Geländeänderungen (z. B. auch zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) dürfen max. +/- 0,5 m betragen. Aufschüttungen und Abgrabungen (z. B. zur Freilegung von Kellergeschossen) sind hierbei nicht zulässig. Eine Ausnahme von diesen Regelungen gilt für das SO 1; hier sind aufgrund der Kubatur und Länge der Reithalle mit Maschinenhalle voraussichtlich Geländeänderungen von mehr als +/- 0,5 m notwendig, um eine durchgängig höhengleiche Halle zu konstruieren. Auch die höhengleiche Befahrbarkeit der Betriebsflächen muss für einen landwirtschaftlichen Betrieb gegeben sein.

6.8 Öffentliche und private Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen wurden bereits in den Kapiteln 5.3, 5.4 und 5.5 beschrieben.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen § 10 zu entnehmen.

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 gem. § 3 EEWärmeG 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 Solarthermieanlagen 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 kWh/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 gegebener Wirtschaftlichkeit von der swa Netze GmbH.

Die Telekommunikationsanschlüsse werden durch die Telekom verlegt.

8.3 Abfallentsorgung

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

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	166.000 m²	100,0 %
1. Planung	101.710 m²	61 %
1.1 Wohnbauflächen	40.000 m²	24 %
WA 1.1	8.175 m ²	
WA 1.2	2.660 m ²	
WA 1.3	7.540 m ²	
WA 1.4	5.180 m ²	
WA 2	6.640 m ²	
WA 3	4.510 m ²	
WA 4	5.295 m ²	
1.2 Gemeinbedarfsfläche	3.180 m²	2 %
1.3 Sonstiges Sondergebiet	25.650 m²	15 %
SO 1	11.420 m ²	
SO 2	3.200 m ²	
SO 3	10.020 m ²	
SO 4	1.010 m ²	
1.2 Öffentliche Verkehrsflächen	7.530 m²	5 %
Straße A	2.500 m ²	
Straße B	575 m ²	
Straße C	1.420 m ²	
Straße D	3.035 m ²	
1.3 Landw. Anwandwege	4.690 m²	2,5 %
1.4 Private Verkehrsflächen	310 m²	0,5 %
1.5 Öffentliche Grünflächen	950 m²	0,5 %
1.6 Ausgleichsflächen	19.400 m²	11,5 %
A 1	8.810 m ²	
A 2.1	1.365 m ²	
A 2.2	1.940 m ²	
A 3	2.190 m ²	
A 4	4.075 m ²	
A 5	1.020 m ²	
2. Bestand	64.290 m²	39 %
2.1 Flächen für die Landwirtschaft	52.610 m²	32 %
2.2 Betrieb auf Fl.-Nrn. 367, 368 (TF), 369 (TF)	7.805 m²	4,5 %
2.3 Öffentliche Verkehrsflächen	3.875 m²	2,5 %

D) 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 166.000 m² und weist eine deutliche Hanglage auf. Das Plangebiet ist durch eine GRZ von 0,35 bis 0,6, eine großzügige Eingrünung und eine flächensparende Erschließung geprägt. Des Weiteren beinhaltet der Planungsumgriff ein sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“.

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

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende 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 (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2018), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (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

Es wird auf C)2.3 „Darstellung im Flächennutzungsplan“ verwiesen.

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 keine 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.

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.

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

Bewertung:

Aufgrund des Erhalts der Gehölzstrukturen und der Schaffung von zahlreichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als 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 Bebauung 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 Bebauung einschließlich der notwendigen Erschließungsstraßen kommt es anlagebedingt zu einer Absenkung der Grundwasserneubildungsrate. Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen (z. B. geringer Versiegelungsgrad, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze) gemindert.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser öffentliche Regenrückhaltemaßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen 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 / Luft

Bestandsaufnahme:

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 1.000 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 der neuen Wohngebiete und stellenweise zusätzliche Durchgrünung durch Ausgleichsflächen (WA 3 und WA 4) wiederum fördert die Entstehung von Frischluft und wirkt temperaturregulierend.

Bewertung:

Angesichts der Vorbelastungen und der Eingrünung und Durchgrünung in Form der Ausgleichsflächen bestehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. In direkter Nachbarschaft im Osten und Westen befinden sich Wohngebiete und im Norden 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 Bauentwicklung 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 Anwoh-

ner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden und der Gebäude im sonstigen Sondergebiet 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.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die neuen Gebiete in den Landschaftsraum eingebunden. Der erholungsrelevante Freiraum wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht weiter eingeschränkt, sondern durch die zahlreichen Grünflächen, die Neuanlage eines Spielplatzes und von Wegeverbindungen verbessert.

Bewertung:

Die 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 an den Ortsteil Lettenbach und 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.

Auch das sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ fügt sich durch die konkreten Vorhaben zur überbaubaren Grundfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung in das Landschaftsbild ein.

Bewertung:

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

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 Umweltsrelevanz 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 bezüglich der Wohnbauflächen würden die Flächen 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 jedoch bestehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der genehmigte Bullenmaststall umgesetzt werden. Dies würde zu einem erhöhten Immissionsverhalten innerhalb des Planungsgebietes führen. Durch die Planung wird nun die Zulässigkeit eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ geregelt. Diese Regelung ist insbesondere bezüglich des Immissionsverhaltens verträglicher mit der geplanten Wohnbebauung.

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

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen

Schutzgut Boden und Fläche

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasengitter, Schotterrasen)
- Festsetzung von Flächen, die nicht versiegelt werden dürfen (innerhalb des sonstigen Sondergebietes)
- Erhalt des natürlichen Geländes (ausgenommen SO 1)

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)
- Regenrückhaltemaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- 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 von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die Bebauung des Plangebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt (siehe C)5.4 und C)5.5)

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Erweiterung der Wohnbauflächen an den jetzigen Ortsrändern der beiden Ortsteile Diedorf und Lettenbach bietet sich städtebaulich an. Die Wohnbauflächen sind bereits über die bestehende Lindenstraße gut erschlossen. In Anlehnung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und aufgrund der zahlreichen Grünflächen fügen sich die geplanten Wohnbauflächen verträglich in das Ortsbild ein.

Am Ortsrand von Diedorf bietet sich eine verdichtete Bebauung in Anlehnung an das bestehende Seniorenzentrum an. Der Markt Diedorf hat einen hohen Bedarf an Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) sowie an Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (Senioren, Menschen mit Behinderungen, Integratives Mehrgenerationenwohnen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

Auch die Fläche für Gemeinbedarf ist auf der geplanten Fläche städtebaulich sinnvoll, da hier beispielsweise der Bedarf für einen Kindergarten oder eine Fläche für die Feuerwehr geschaffen werden könnte, für welche es derzeit kaum alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb der Marktgemeinde gibt.

Für das sonstige Sondergebiet wurden im Vorfeld der Planung sowie im Verlauf der Planung verschiedene Planungsalternativen diskutiert und aufgezeigt. Schlussendlich wurde die vorliegende Variante gewählt, da diese die verträglichste Variante für die umliegende und geplante Wohnbebauung darstellt (Vergleich Bullenmaststall).

6. MONITORING

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, sind zu ermitteln, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung sind auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB), insbesondere auch im Hinblick auf eine insektenfreundliche Bepflanzung der Ausgleichsflächen. Fünf Jahre nach Herstellung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ist deren Wirksamkeit zu überprüfen.

Nach Starkregenereignissen ist zu prüfen, ob die getroffenen Regenrückhaltemaßnahmen 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 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
- Flächennutzungsplan des Marktes Diedorf i. d. F. v. 11.06.2019
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 2013 / 2018
- 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/Anregungen 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 Gebiet, welches durch eine deutliche Hanglage gekennzeichnet ist, umfasst eine Fläche von 166.000 m² und wird mit einer GRZ von 0,35 - 0,6 überbaut.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wonach der Änderungsbereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche (W), als Sonderbaufläche (SO), als Flächen für den Gemeinbedarf sowie als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der geplanten Maßnahme betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten und die Wohngebiete über die Eingrünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden.

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.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

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