



# Markt Dirlewang

## 1. Änderung des Bebauungsplans Dirlewang “Nord-West III“

Stand: 06.02.2023

### Bestandteile des Bebauungsplans

1. Planzeichnung M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
  - I Präambel
  - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
  - III Begründung
  - IV Grünordnungsplanung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung
  - V Verfahrensvermerke

Planverfasser:

**Thomas Lauterbach**

Dipl. Ing. Landespflege (FH)  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

---

Gerberstraße 1  
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05  
fax: 08392 - 92 42 06  
Mobil: 0177 - 55 345 17  
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



## 2. Textteil

### I Präambel

#### Satzungsbeschluss

Der Markt Dirlawang erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S.82) die

### 1. Änderung des Bebauungsplans Dirlawang „Nord-West III“

bestehend aus Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

#### Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

#### Markt Dirlawang

Dirlawang, den ....., .....

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)



## II Satzung (Festsetzungen durch Text)

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.10.2022, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.  
§ 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 finden keine Anwendung.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Mischgebiet (MI):  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,7 festgesetzt.  
**Im Baufeld 06 wird eine GRZ von maximal 0,6 und eine GFZ von maximal 1,1 festgesetzt.**

### § 4 Bauweise

- 4.1 Im Bereich des Bebauungsplanes gilt entsprechend § 22 der BauNVO die offene Bauweise.  
4.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
4.3 Pro Haus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. **Im Baufeld 06 ist die Anzahl auf maximal 11 Wohneinheiten beschränkt.**

### § 5 Höhe der baulichen Anlage

Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.  
**Im Baufeld 06 darf die Firsthöhe max. 13,40 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.**  
Die Traufhöhe darf max. 6,40 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenfassade mit der Unterkante der Dachhaut.  
**Im Baufeld 06 darf die Traufhöhe max. 7,40 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenfassade mit der Unterkante der Dachhaut.**  
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf in der Gebäudemitte höchstens 0,35 m über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen.  
**Im Baufeld 06 darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß in der Gebäudemitte höchstens 1,45 m über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen.**



## § 6 Gestaltung der Gebäude:

- 6.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2 Der First des Hauptgebäudes muss über die Längsseite des Baukörpers führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung ist ein Hinweis.
- 6.3 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Einzelgauben, Steh- oder Schleppgauben, müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.  
**Im Baufeld 06 dürfen Gauben sowie der überdachte Laubengang auf der Ostseite des Gebäudes auch mit einer Blechverkleidung eingedeckt sein.**
- 6.4 Die Summe der Einzelgauben darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.  
**Im Baufeld 06 darf die Summe der Einzelgauben ein Drittel der Trauflänge überschreiten.**
- 6.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
**Im Baufeld 06 sind Dacheinschnitte zulässig.**
- 6.6 Die Außenfassaden sind mit hellem Putz bzw. bei Holzfassaden naturbelassen oder mit holztypischen Farben zu versehen. Grelle Anstriche sind unzulässig.
- 6.7 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegelmaterial oder Betondachsteinen in naturziegelroten, braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu erfolgen.
- 6.8 Bei untergeordneten Anbauten sind auch abweichende Dachformen in Form von Flach- und Pultdächern erlaubt.

## § 7 Abstandsflächen

Auf den Baugrundstücken wird ein Baufenster festgesetzt. Das Baufenster gilt nur für die Hauptgebäude. Hier soll durch eine Energieeffiziente Bauleitplanung die gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude bei einer Solarenergienutzung ausgeschlossen werden. Die vorgeschlagene Orientierung der Gebäude bestimmt die Nutzbarkeit der verfügbaren solaren Gewinne.  
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenze bis zu 1,50 m auf 40 Prozent der Baukörperlänge für nachstehende Gebäudeteile zugelassen werden: Vordächer / Erker Quergiebel (Widerkehr) / Treppenstufen.

## § 8 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- 8.1 Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.2 Bei Garagen muss der Abstand zur Straße mindestens 5 m betragen. Die Garagenvorfläche ist als Stellplatz auszubilden.
- 8.3 Die Garagenlänge darf an der Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten. Die Garagenhöhe entlang der Grenze muss der Maßgabe der Bay. Bauordnung entsprechen.
- 8.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.  
**Im Baufeld 06 sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.**
- 8.5 Garagen und Nebengebäude, wenn keine Grenzbauten, dürfen eine max. Firsthöhe von 5,50 m nicht überschreiten.
- 8.6 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dachform, Firstrichtung und Dachneigung frei wählbar. Außerdem ist die Ausführung von Flachdächern erlaubt.
- 8.7 Bei Garagen, die entlang öffentlicher Straßen errichtet werden, muss mindestens 1,00 m Abstand zur Grenze eingehalten werden.



## § 9 Nebenanlagen

- 9.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## § 10 Einfriedung

- 10.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune ohne Sockel zugelassen. Die Zaunhöhe darf max. 110 cm betragen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch eingewachsene Maschendrahtzäune ohne Sockel in Kombination mit Hecken und Sträuchern zulässig. Die Zaunhöhe im Bereich der Sichtdreiecke darf maximal 0,80 m betragen.

## § 11 Entwässerung

- 11.1 Abwasserbeseitigung:  
Das häusliche Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird der kommunalen Kläranlage in Mindelheim im Trennsystem zugeführt.  
Hierbei sind bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, vom Bauherrn folgende Normen zu beachten:
- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
  - DIN EN 752
- 11.2 Niederschlagswasserbeseitigung:  
Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (private und öffentliche Flächen) ist über eine Mulden- oder Rigolenversickerung über den belebten Oberboden auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Sofern Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind prüffähige Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt mit Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:
- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
  - Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
  - Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.
- 11.3 Oberflächenwasser  
Aufgrund der topographischen Lage muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass nach den Wassergesetzen der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächen- u. Schichtwassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert



werden darf (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz). Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.

## § 12 Sichtdreiecke

- 12.1 Im Bereich der Erschließungsstraßeneinmündungen müssen die von der zulässigen Geschwindigkeit abhängigen Sichtbeziehungen gemäß RAST 06 gewährleistet sein. Die Höhe von baulichen und nicht baulichen Anlagen ist auf Dauer unter 80 cm zu halten.
- 12.2 Sichtbehinderungen im Bereich von Grundstückszufahrten sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Bepflanzung in diesem Bereich darf 0,90 m nicht überschreiten. Sichteinschränkende Gehölze sind regelmäßig zurückzuschneiden.

## § 13 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Altortbebauung und der Mischgebiete ausgehen sind zu dulden.

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

Der Mindestabstand der Bebauung im Mischgebiet zum Stall der Hofstelle auf Flur-Nr. 610/1, Gem. Dirlawang, (115 GV) muss mindestens 43 m betragen, damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

**Diese Beschränkung gilt nicht für das Baufeld 06. Hier gelten die Festsetzungen des Immissionsschutzgutachtens des Ingenieurbüros Koch aus Fürstenfeldbruck vom 06.07.2022, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist.**

**In der Planzeichnung sind hier Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen. An den betroffenen Fassadenbereichen in diesen Flächen mit Geruchsbelastungen von >10% nach der Tabelle des Anhangs 7 der TA Luft müssen sogenannte architektonische Selbsthilfemaßnahmen wie „nicht-öffenbare Fenster“ oder aber der Wegfall von Balkonen umgesetzt werden.**



## § 14 Grünordnung

- 14.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge und Terrassen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- 14.2 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot für Bäume erlassen.  
Um eine Durchgrünung zu erzielen, muss pro 300 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden. Für Bäume gilt die Mindestqualität ‚Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm‘.
- 14.3 Als Ortsrandeingrünung sind im Übergang zur offenen Landschaft auf einem 3 m breiten Streifen auf 70% der Grundstückslänge 2-reihige Gehölzpflanzungen mit den Arten der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen.  
**Im Bereich des Baufeldes 06 hat die Ortsrandeingrünung eine Breite von 5 m.**
- 14.4 Artenschutz:  
Bei der Grundstücksbepflanzung sollten ausschließlich Bäume und Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzenlisten 1 und 2 verwendet werden.  
Sträucher sollten eine Mindestgröße 70-90 cm haben.  
Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

### Pflanzenliste 1:

Bäume 1. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
Salix alba – Silber-Weide  
Tilia cordata – Winterlinde  
Ulmus glabra - Bergulme

Bäume 2. Ordnung:  
Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyraister – Wildbirne  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Heimische Obstbäume

### Pflanzenliste 2:

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Salix caprea – Salweide  
Sambucus nigra – Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball  
Heimische Wildrosen

## § 15 Denkmalschutz

- 15.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



## **§ 16 Hinweise**

- 16.1 Der geotechnische Bericht des Büros Grundconsult Thomas Hahn, München, vom 21.11.2019, der als Anlage 1 dieser Satzung beiliegt, ist bei der Errichtung von Erschließungsanlagen, Gebäuden und jeglichen Veränderungen des Geländes zu beachten.
- 16.2 Falls im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden, sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 (Bodenschutz) zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere die Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen. Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.



### III Begründung

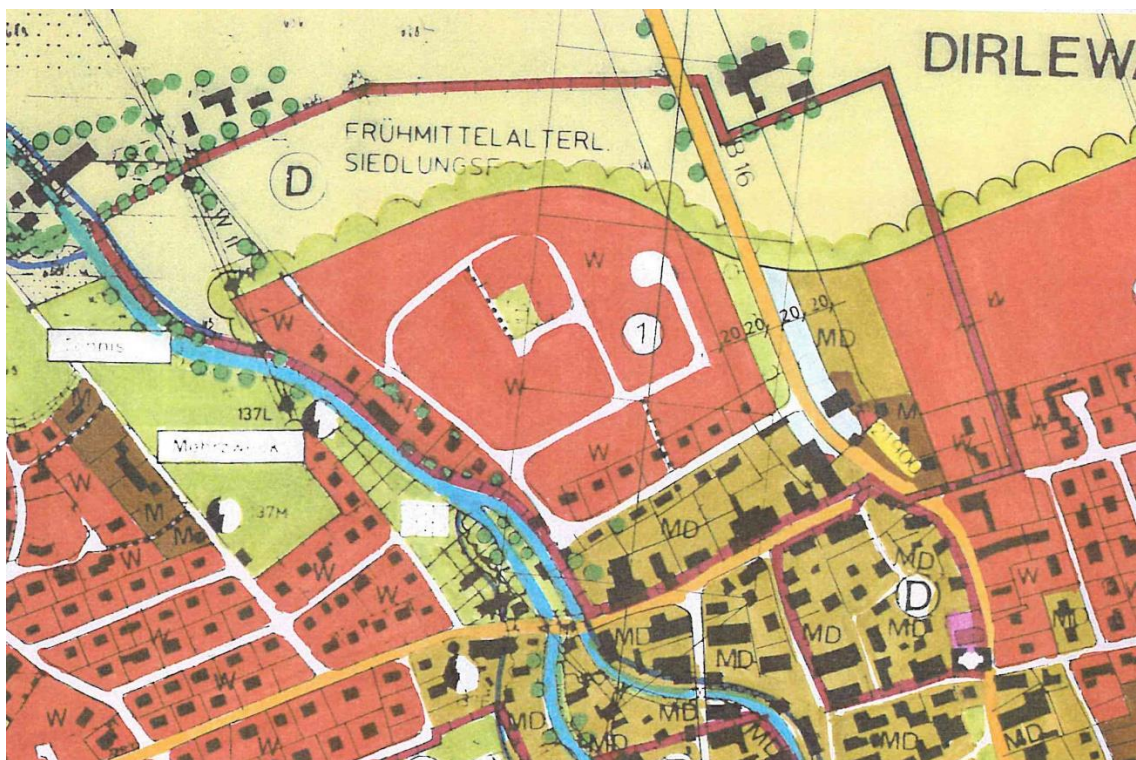
#### 1 Planungsrechtliche Voraussetzung

##### 1.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat des Marktes Dirlewang hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang Nord-West III“, am nördlichen Ortsrand von Dirlewang beschlossen.

##### 1.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Dirlewang als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit Ortsrandeingrünung, dargestellt. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.



Flächennutzungsplan ohne Maßstab

##### 1.3 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört der Markt Dirlewang zum allgemeinen ländlichen Raum. Unter Grundsatz 2.2.5 wird für den ländlichen Raum vorgegeben, dass die Entwicklung die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und ordnen soll. Seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnbauflächen für die am Ort ansässige Bevölkerung zu schaffen. Somit entspricht die Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.

Das Mischgebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am Ortsrand, es entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges nach den Vorgaben des LEP unter Punkt 3.3. Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau-Iller, 1987).



## 2 Geltungsbereich

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt ca. 6.838 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde in der Planzeichnung mit einer grau gestrichelten Linie gekennzeichnet.
- 2.3 Das Planungsgebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an die Gemeindeverbindungsstraße Dirlawang – Apfeltrach und im Westen und Süden an die vorhandene Bebauung an.
- 2.4 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:
- |                                    |      |        |
|------------------------------------|------|--------|
| Gemeindeverwaltung Markt Dirlawang | i.M. | 0,6 km |
| Versorgungsläden                   | i.M. | 1,0 km |
| Grundschule Dirlawang              | i.M. | 0,6 km |
| Kindergarten                       | i.M. | 0,6 km |
- 2.5 Nach Angabe des Baugrundgutachtens stehen im geplanten Baugebiet würmeiszeitliche Niederterrassenschotter, welche überwiegend aus mittelgrobem Kies bestehen, an. Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Baumbestand ist direkten Umgriff nicht vorhanden. Östlich des Umgriffs befinden sich entlang der Gemeindeverbindungsstraße Dirlawang – Apfeltrach 3 Bäume, von denen der mittlere für die Zufahrtstraße zum Baugebiet gefällt werden muss.



Dirlawang, Luftbild



### 3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Dirlawang das Ziel einer maßvollen baulichen Entwicklung, insbesondere für die im Gemeindegebiet ansässigen Bürger und Gewerbetreibenden.

In den vergangenen Jahren wurden die innerörtlichen Baulücken im Ortsteil Dirlawang bereits alle wieder geschlossen. Bestehende, ältere Anwesen wurden abgebrochen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Auch ein ehemaliger Verbrauchermarkt wurde zu Wohnzwecken umgebaut. Durch diese privaten Investoren wurden so alleine im Ortsteil Dirlawang 45 Wohnungen errichtet, die zwischenzeitlich bereits alle verkauft bzw. vermietet sind.

Auch die Bauplätze in den Baugebieten, die in den vergangenen Jahren durch den Markt Dirlawang ausgewiesen wurden, wurden zwischenzeitlich bereits alle veräußert.

Weitere innerörtliche Baulücken zur Neuausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sind nicht vorhanden.

Da aufgrund sehr starker Nachfrage seitens der Bevölkerung und von Gewerbetreibenden weitere Bauflächen benötigt werden, ist eine Ausweisung der dafür notwendigen Flächen lediglich am Ortsrand möglich.

Durch die vorgegebenen Größen der Baufelder in der Planung besteht nicht die Gefahr der Bildung von Einzelhandelsagglomerationen. Durch die Ausweisung des Mischgebietes soll versucht werden, kleinen einheimischen Handwerksbetrieben und Gewerbetreibenden Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinde liegen inzwischen bereits mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden vor.

### 4 Bestandssituation für Natur und Umwelt

#### 4.1 Realnutzung

Das Baugebiet ist im Bestand landwirtschaftlich genutzte Grünfläche ohne Baumbestand. Östlich des Umgriffs befinden sich entlang der Gemeindeverbindungsstraße Dirlawang – Apfeltrach 3 Bäume, von denen der mittlere für die Zufahrtstraße zum Baugebiet gefällt werden muss.

#### 4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### 4.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussage des Marktes Dirlawang im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### 4.4 Boden- und Untergrundverhältnisse

Im Zuge der Planung wurde durch das Geotechnische Büro Grundconsult Thomas Hahn, München, Schürfungen und Sickerversuche durchgeführt:

Ab 0,65 – 1,00 m Tiefe unter Gelände stehen Schmelzwasserkiese an.

Die Schmelzwasserkiese weisen einen Durchlässigkeitsbeiwert zwischen  $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$  m/s und  $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$  m/s auf.



Für den Straßenaufbau liegt der frostsichere Aufbau bei 0,70 m bei einer Belastungsklasse von 0,3.  
Sollte eine höhere Belastungsklasse als 0,3 gewählt werden, muss die erforderliche Stärke des frostsicheren Aufbaus entsprechend erhöht werden.

#### 4.5 Wasser

Im Planungsgebiet liegen keine Überschwemmungsbereiche.  
Bei den bis 3,30 m unter Geländeoberkante angesetzten Schürfen wurde am Erkundungstag kein Grundwasser angetroffen.

#### 4.6 Klima und Luft

Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.

#### 4.7 Mensch

Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 4.8 Immissionen

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Umfeld des Planungsbereiches bestehen keine verkehrliche- oder anderweitigen Anlagen, von denen auszugehen wäre, dass sie die geplante Wohnbebauung durch schädlichen Lärm beeinträchtigen könnten. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind für das Planungsgebiet nicht notwendig.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

Der Mindestabstand der Bebauung im Mischgebiet zum Stall der Hofstelle auf Flur-Nr. 610/1, Gem. Dirlawang, (115 GV) muss mindestens 43 m betragen, damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Diese Beschränkung gilt nicht für das Baufeld 06. Hier gelten die Festsetzungen des Immissionsschutzgutachtens des Ingenieurbüros Koch aus Fürstenfeldbruck vom 06.07.2022, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Sollten in der weiteren Planung andere Baukörper, wie die im Gutachten als Berechnungsgrundlage angenommenen Baukörper, geplant werden, so ist eine Aktualisierung des Gutachtens und des Bebauungsplanes notwendig.

In der Planzeichnung sind hier Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Nach Tabelle 22 des Anhang 7 der TA Luft ist für ein Mischgebiet ein Immissionswert von maximal 10% zulässig. Dieser Wert kann nicht an allen Fassaden des geplanten Gebäudes eingehalten werden (siehe Gutachten). An den betroffenen Fassadenbereichen in diesen Flächen mit Geruchsbelastungen von >10% nach der



**Tabelle des Anhangs 7 der TA Luft müssen sogenannte architektonische Selbsthilfemaßnahmen wie „nicht-öffenbare Fenster“ oder aber der Wegfall von Balkonen umgesetzt werden.**

- 4.9 Landschaftsbild  
Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.
- 4.10 Denkmalschutz  
Im südlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs befindet sich das Bodendenkmal D-7-7929-0054 ‚Gräber der Urnenfelderzeit und des frühen Mittelalters. Für Bauvorhaben im Bereich der vorhandenen Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig.

## 5 Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland für Familien und Kleingewerbe zu schaffen, entwickelt und dementsprechend als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets wurden abweichend von § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 5.2 Zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere bis große Grundstücke ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen. Die relativ großen Baufenster ermöglichen zudem eine weitgehend flexible Gebäudesituierung.
- 5.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen wird eine GRZ von 0,40 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.  
**Zur Schaffung von Wohnraum mit reduziertem Flächenverbrauch ist im Baufeld 06 eine GRZ von maximal 0,6 und eine GFZ von maximal 1,1 festgesetzt.**
- 5.4 Für die jeweiligen Baufenster wurde zudem die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit „2“ festgesetzt, um zum Beispiel in den Einfamilienhäusern jeweils eine Einliegerwohnung oder auch eine gemeinschaftliche Errichtung eines Wohngebäudes etwa von zwei Generationen, zu ermöglichen. Im Baufeld 03 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 9 festgesetzt, da hier entlang der Mindelheimer Straße auch größere Baukörper möglich sind.
- 5.5 Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudebezugshöhen sich an der Geländesituation orientieren. Die Höhenfestlegung der Gebäude bezieht sich auf die Straßenkante und sieht vor, dass vom Gebäudeeingang aus ein leichtes Gefälle zur Straße möglich ist, damit ankommendes Regenwasser geordnet vom Gebäude weg abfließen kann.



- 5.6 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußböden (RFB) regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Firsthöhen (9,00 m) die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D), als auch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.

**Im Baufeld 06 sind ist eine maximale Firsthöhe von 13,40 m mit maximal 3 Vollgeschoßen zulässig.**

- 5.7 Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt.
- 5.8 Um den Straßenraum zu entlasten, wurden Festsetzungen für zu erstellende Pkw - Stellplätze getroffen. D.h. zum einen wird die Anzahl von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Zum anderen gewährleistet ein 5 m Abstand zwischen Straßenrand und Garagen, dass vor den Garagen geparkte Autos nicht in den Straßenraum ragend abgestellt werden.

## 6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 6.838 m<sup>2</sup>

Nettobauland (WA)	ca.	5.222 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung Nordseite	ca.	201 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	<u>1.415 m<sup>2</sup></u>
Bruttogesamtfläche	ca.	6.838 m <sup>2</sup>

## 7 Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Folgende Maßnahmen zur Grünordnungsplanung werden vorgesehen:

Herstellung einer räumlich wirksamen, qualitativ hochwertigen Eingrünung in Richtung Norden zur freien Landschaft auf privaten Flächen mit Pflanzbindung ausschließlich mit heimischen Gehölzen.

Festsetzung einer m<sup>2</sup>-bezogenen Pflanzbindung auf privaten Flächen mit Laubbäumen zur Gebietsdurchgrünung des Planungsgebietes.

## 8 Erschließung und Infrastruktur

- 8.1 Die Baugrundstücke werden von Osten her über die Mindelheimer Straße erschlossen.
- 8.2 Die Wasserversorgung erfolgt aus der örtlichen zentralen Wasserversorgung des Marktes Dirlawang.
- 8.3 Die häuslichen Schmutzwässer werden an die bestehende gemeindliche Abwasserentsorgungsleitung (Trennsystem) angeschlossen.



- 8.4 Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorgaben des Geotechnischen Berichtes versickert.
- 8.5 In den Bereichen mit hoher Belastungsintensität (Verkehrsflächen) kann bewusst auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden, um potenzielle Einträge von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden. Entsprechendes Oberflächenwasser ist zu sammeln und kontrolliert abzuführen und nach entsprechender Vorreinigung zu versickern.
- 8.6 Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke gesichert.

## **9 Nachfolgelasten**

Durch das ausgewiesene Baugebiet entstehen dem Markt Dirlewang für zusätzliche Verwaltungseinrichtungen, schulische Erweiterungen sowie Einrichtungen für die Jugend (Kindergarten bzw. Sportanlagen) keine finanziellen Belastungen.



## **IV Grünordnungsplanung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung**

### **1 Grünordnungsplanung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele der Grünordnungsplanung**

Der Gemeinderat des Marktes Dirlawang hat in der Sitzung vom 01.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dirlawang Nord-West III“, am nördlichen Ortsrand von Dirlawang mit einer Größe von 6.608 m<sup>2</sup> beschlossen.

Die Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen ohne jegliche Gehölzstrukturen. Östlich des Umgriffs befinden sich entlang der Gemeindeverbindungsstraße Dirlawang – Apfeltrach 3 Bäume, von denen der mittlere für die Zufahrtstraße zum Baugebiet gefällt werden muss.

Durch grünordnerische Maßnahmen soll versucht werden die Bebauung in den Landschaftsraum einzubinden und insbesondere die negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Über die Eingriffsregelung werden naturschutzfachlich höherwertige Flächen ausgewiesen, die den Eingriff, der durch die Veränderung des Landschaftsbildes und durch die räumliche Abtrennung der Fläche entsteht, kompensieren sollen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Eingriff umweltverträglich zu gestalten. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 bearbeitet.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

- Die geplante Bebauung in das Landschaftsbild einzubinden.
- die geplante Bebauung in das Ortsbild und den Ortsrand einzufügen.
- durch eine landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes einen verträglichen Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft zu schaffen.

#### **1.2 Räumliche Abgrenzung und Planungsinhalte**

Im Planumgriff liegt die Flur-Nr. 631 TF der Gemarkung Dirlawang und die Flur-Nr. 623 TF (Fußweg). Das Planungsgebiet grenzt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung, im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten an die Gemeindeverbindungsstraße Dirlawang – Apfeltrach.

Der Bebauungsplan „Dirlawang Nord-West III“, am nördlichen Ortsrand von Dirlawang hat einer Flächengröße von ca. 6.838 m<sup>2</sup>.

#### **1.3 Planerische und rechtliche Vorgaben**

Siehe Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan

#### **1.4 Schutzgebiete**

Siehe Punkt 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan





## 2 Umweltbericht mit Eingriffsregelung

### 2.1 Scoping und Methodik

Im Scoping-Verfahren werden die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt. Bei der Bestandserhebung wird auf die geologische Karte, die topographische Karte, den Flächennutzungsplan und Erhebungen vor Ort zurückgegriffen.

Tab. 1: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Klima und Lufthygiene	Frischlufzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	Ableitung aus der topographischen Karte und aus dem Landschaftsplan
Boden	Versiegelung, Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karten, Bodengutachten
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser, Versiegelungsgrad	Landschaftsplan, Bodengutachten und Sickerversuche
Arten und Lebensräume – Flora und Fauna	Lebensraumtypen, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild Fernwirkung	Landschaftsbildauswertung anhand von Fotos
Mensch - Erholung - Gesundheit	Erholungsgebiet Gesundheit	Schalltechnische Untersuchung Erhebungen vor Ort
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler (Bodendenkmal)	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schutzgebiete	Biotop	FIN-Web



## **2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Landschaftsbild**

Bestand:

Die Planungsflächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen. Die Flächen liegen nördlich im Anschluss der bestehenden Bebauung. Östlich grenzen die Mindelheimer Straße und weitere Landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Bewertung:

Innerhalb des direkten Planungsgebietes fehlen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen. Der Bereich ist nutzungsbedingt weitgehend ausgeräumt.

Prognose:

Die Erweiterung des bebauten Gebietes führt zu einer Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Dirlwang. Der Ortsrand soll von den bebauten Grundstücken über eine Hecke mit heimischen Gehölzen allmählich in die Landschaft überleiten.

Durch die bereits bestehende Bebauung verändert sich das Landschaftsbild nur gering.

### **2.2.2 Mensch**

Bestand und Bewertung:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keinen direkten Erholungswert.

Prognose:

Durch die Bebauung sind keine Einschränkungen zu erwarten.

### **2.2.3 Klima und Lufthygiene**

Bestand:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im Allgäu sind Niederschläge über 1000 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter.

Bewertung:

Die Flächen dienen dem Luftaustausch.

Prognose:

Die maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung wird mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinen Kaltluftstaus führen, da die Hauptwinde von Westen kommen.

Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Insgesamt ist der Eingriff nicht so erheblich, das mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen wäre.

Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene sind nicht zu erwarten.



#### **2.2.4 Geologie und Boden**

**Bestand:**

Laut geologischer Karte ist das Gebiet von würmeiszeitlichen Niederterrassenschottern geprägt. Im Westen sowie im Osten um den Galgenberg steht Obere Süßwassermolasse (OSM) aus dem Tertiär an. Diese Schichten sind durch ihre sandig-tonig-schluffige Beschaffenheit geprägt.

**Bewertung:**

Durch die Flächenversiegelung der Neubauten erfolgt ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen. Bei den Baumaßnahmen werden natürlich gelagerte Bodenschichten gestört und in ihrem biologischen Wirkungsgefüge beeinträchtigt.

**Prognose:**

Während der Baumaßnahme erfolgen Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Die einzelnen Oberbodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten. Die Randbereiche der Grundstücksnutzung müssen sich höhenmäßig dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Die Flächenversiegelung wird bei der Ausgleichflächenberechnung berücksichtigt.

#### **2.2.5 Wasser: Oberflächen- und Grundwasser**

**Bestand und Bewertung:**

Im direkten Planungsumgriff sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Im Planungsumgriff ist von einer Grundwasserfließrichtung von Südost nach Nordwest auszugehen. Bei den bis 3,30 m unter Geländeoberkante angesetzten Schürfen wurde am Erkundungstag kein Grundwasser angetroffen.

**Prognose:**

Die Baumaßnahmen haben keinen direkten Einfluss auf das Grundwasser.

#### **2.2.6 Arten und Lebensräume**

**Bestand:**

Die Flächen sind im Bestand intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen ohne jegliche Gehölzstrukturen. Östlich des Umgriffs befinden sich entlang der Gemeindeverbindungsstraße Dirlewang – Apfeltrach 3 Bäume, von denen der mittlere für die Zufahrtstraße zum Baugebiet gefällt werden muss.

**Bewertung:**

Die ausgeräumten Strukturen mit geringer Artenvielfalt sind ökologisch von geringer Bedeutung.

**Prognose:**

Durch die Durchgrünung des Baugebietes und die landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes wird die Artenvielfalt im Planungsumgriff erhöht.



### **2.2.7 Wechselwirkungen**

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Bodenversiegelung und der Veränderung der Bodenoberfläche. Die Bodenversiegelung stellt einen Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss.

Entlang des Ortsrandes tritt durch die zusätzliche Wohnbebauung eine bauliche Verdichtung ein.

Vorübergehende Belastungen während der Bauphase wirken sich mit temporär hohen Lärm- und Staubemissionen vor allem auf die Anwohner aus.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Eingriff zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

### **2.2.8 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes**

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und die bestehende Ortsrandsituation bliebe unverändert erhalten.

Durch den Gemeinderatsbeschluss den Bebauungsplan zu erweitern wird die Nullvariante daher in Laufe des Verfahrens nicht weiterverfolgt.

## **2.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation**

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen sind innerhalb der Bauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

### **2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze für die 3 m breite Ortsrandeingrünung.
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen innerhalb der Grundstücke.
- Ausbildung der Zäune ohne Sockel und mit 10 cm Abstand zum Boden.

### **2.3.2 Schutzgut Wasser**

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen.
- Schichtgerechte Lagerung und Widereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

### **2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild**

- Lockere Pflanzung mit heimischen Gehölzen auf 3 m Breite entlang des neuen Ortsrandes.
- Rückschnitt von Gehölzen innerhalb der Sichtschutzpflanzung nur nach arttypischem Habitus, kein kastenförmiger Rückschnitt in der freien Landschaft.



## 2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

Als Ausgleichsfaktor trifft 0,5 zu, da der Eingriff mit einer GRZ von 0,4 (Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt.

### 2.4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor für Typ A	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Mischgebiet GRZ 0,4 bzw. 0,6	6.637,00	6.637,00	0,5	3.318,50
Ortsrandeingrünung	201,00			
Ausgleichsflächenbedarf gesamt				3.318,50
Gesamtumfang B-Plan	6.838,00			

Ausgleichsflächenbedarf: 3.318,50 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche Flur-Nr. 776, Gemarkung Apfeltrach  
(Gesamtgröße 12.175 m<sup>2</sup>) 3.318,50 m<sup>2</sup>

Ausgleichsflächen nachgewiesen: **3.318,50 m<sup>2</sup>**

### 2.4.2 Ausgleichsflächen

Das Grundstück Flur-Nr. 776 der Gemarkung Apfeltrach weist insgesamt eine Größe von 12.175 m<sup>2</sup> auf. Von dieser Fläche wurde bereits eine Teilfläche von 1.422 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche für das Baugebiet „An der Römervilla“ abgebucht.

Die Flur-Nr. 776, Gemarkung Apfeltrach, liegt am ABSP-Schwerpunktgebiet Mindel-Westernachtal. Es handelt sich um einen Niedermoorstandort. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Apfeltrach ist sie als mögliche Aufforstungsfläche gekennzeichnet.

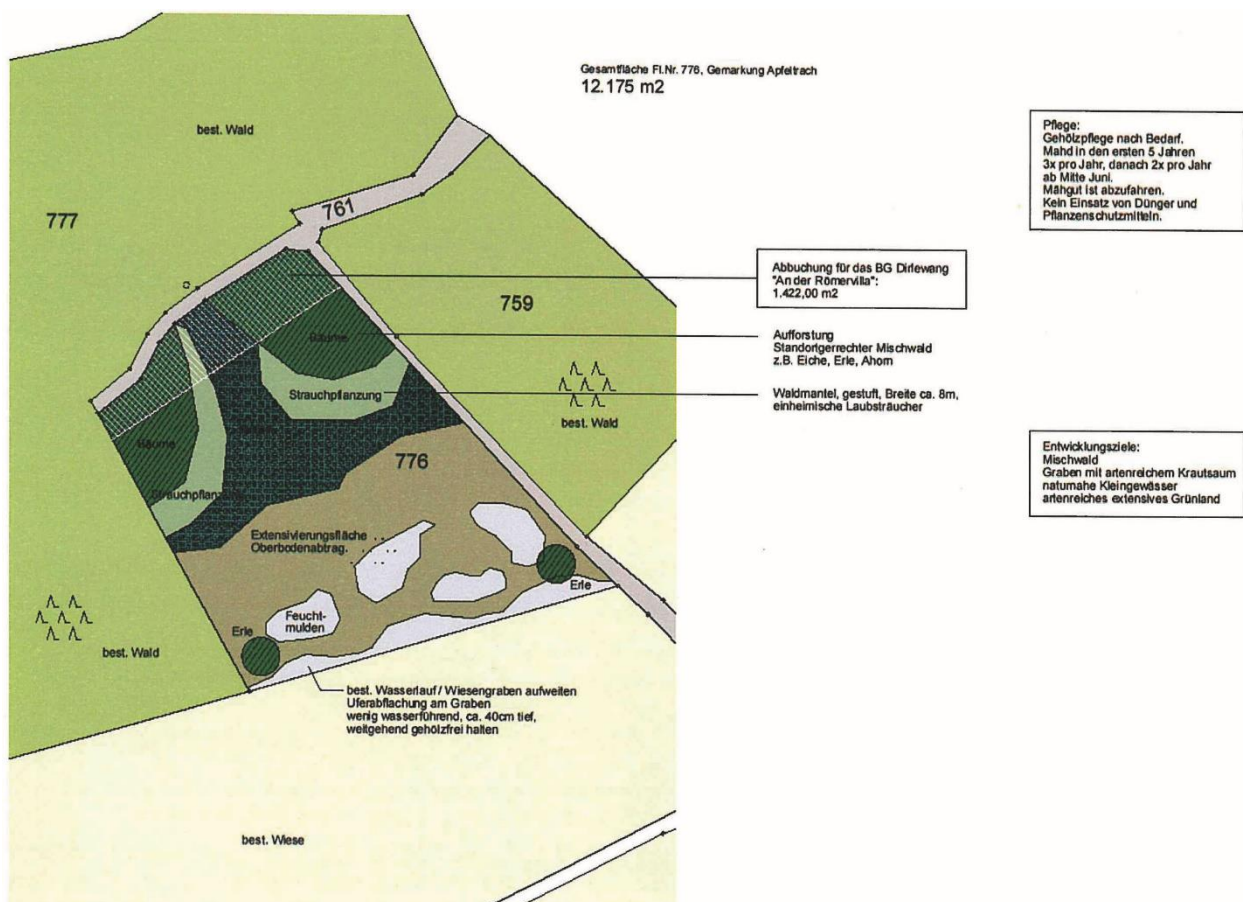
Die Planung der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 776, Gemarkung Apfeltrach, wird im Zuge der Bauleitplanung mit aktualisiert.



Das Entwicklungsziel der Fläche war Mischwald, verbunden mit artenreichem Krautsaum sowie Schaffung von naturnahem Kleingewässer und artenreiches Extensivgrünland. Folgende Maßnahmen wurden im Jahr 2017 durchgeführt:

- teilweise Aufforstung mit standortgerechtem Mischwald,
- Pflanzstreifen, Breite ca. 8 m, aus einheimischen Laubsträuchern als gestufter Waldmantel,
- Uferabflachungen am vorhandenen, wasserführenden Wiesengraben,
- teilweiser Oberbodenabtrag und Feuchtmuldengestaltung

Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf, die Wiese kann in geringem Maß landwirtschaftlich genutzt werden. Sie wird zunächst drei-, nach fünf Jahren dann zwei Mal im Jahr ab Mitte Juni gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.



### 2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit den dargestellten Maßnahmen kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt ausgeglichen werden. Durch die Aufwertung und die Herausnahme von Flächen aus der Nutzung wird ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht.



## 2.5 Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahmen sind zur Eingrünung und als Sichtschutz im Übergang zur offenen Landschaft auf einem 3 m breiten Streifen (5,0 m breit im Bereich des Baufeldes 06) auf 70% der Grundstückslänge 2-reihige Gehölzpflanzungen mit den Arten der nachfolgenden Pflanzenliste 1 und 2 mit autochtonem (standortheimischem) Pflanzgut mit Herkunftsnachweis anzulegen. Die bestehenden, zu erhaltenden Gehölze können dabei angerechnet werden. Der Pflanzabstand beträgt 1,25 x 1,50 m.

### Pflanzenliste 1:

Bäume 1. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Robinia pseudoacacia – Robinie  
Salix alba – Silber-Weide  
Tilia cordata – Winterlinde  
Ulmus glabra - Bergulme

### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyaster – Wildbirne  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Heimische Obstbäume

### Pflanzenliste 2:

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Salix caprea – Salweide  
Sambucus nigra – Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball  
Heimische Wildrosen

## 3 Monitoring

Im Monitoringverfahren überwacht die Gemeinde die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für das Monitoring der Festsetzungen durch den Grünordnungsplan, bzw. Umweltbericht sollen folgende Schwerpunkte 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes überprüft werden:

- Entwickelt sich die Randeingrünung zufriedenstellend und bietet sie ausreichend Sichtschutz?
- Sind alle Arten und Pflanzen angewachsen, oder muss die Pflanzung unter Umständen ergänzt werden?
- Entwickeln sich die Ausgleichsflächen entsprechend den Entwicklungszielen?



## 4 Zusammenfassung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Projektauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	positiv
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume - Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch: Erholung Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	gering	mäßig

Positive Auswirkungen:	Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen:	ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen:	ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen:	mittelschwere Auswirkungen
Hohe Auswirkungen:	dauerhafte und erhebliche Auswirkungen





Dirlewang, den ....., .....

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)

**Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag des Marktes Dirlawang.

Markt Rettenbach, den 06.02.2023, .....

Thomas Lauterbach  
Landschaftsarchitekt  
und Stadtplaner

## Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

---

Gerberstraße 1  
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05  
fax: 08392 - 92 42 06  
Mobil: 0177 - 55 345 17  
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



## V      **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat des Marktes Dirlewang hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang Nord-West III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Bekanntmachung vom ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom ..... um Stellungnahme bis ..... gebeten.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang Nord-West III“ in der Fassung vom ..... wurde mit den beschlossenen Änderungen am ..... gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang Nord-West III“ in der Fassung vom ..... mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
2. Der Gemeinderat des Marktes Dirlewang hat in der Sitzung vom ..... der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang Nord-West III“ in der Fassung vom ..... gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dirlewang, den ....., .....

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)

3. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang Nord-West III“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
4. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Dirlewang Zimmer 14 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Dirlewang, den ....., .....

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)



**Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag des Marktes Dirlewang.

Markt Rettenbach, den 06.02.2023, .....

Thomas Lauterbach  
Landschaftsarchitekt  
und Stadtplaner

## Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

---

Gerberstraße 1  
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05  
fax: 08392 - 92 42 06  
Mobil: 0177 - 55 345 17  
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de