

Gemeinde

Unterdießen

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Feuerwehrhaus

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Prells/ Briceño

QS:

Aktenzeichen

UND 2-27

Plandatum

18.06.2024 (Satzungsbeschluss)
16.01.2024 (Entwurf)
22.11.2022 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
	2.1 Lage	4
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Eigentumsverhältnisse	5
	2.4 Erschließung	5
	2.5 Emissionen.....	6
	2.6 Flora/ Fauna.....	7
	2.7 Boden.....	7
	2.8 Denkmäler.....	8
	2.9 Wasser.....	9
	2.10 Sonstiges	10
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	10
	3.2 Flächennutzungsplan	10
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	11
	3.4 Städtebauliche Rahmenpläne.....	12
	3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	12
	3.6 Bodenschutz	12
	3.7 Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist	13
4.	Städtebauliches Konzept	13
5.	Planinhalte	14
	5.1 Art der baulichen Nutzung	14
	5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
	5.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	15
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
	5.5 Bauliche Gestaltung	15
	5.6 Verkehr und Erschließung	15
	5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	16
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	22
	5.9 Immissionsschutz	23
	5.10 Altlasten, Bodenschutz	24
	5.11 Flächenbilanz	24
6.	Alternativen	24
7.	Verwirklichung der Planung	25
	7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen	25
	7.2 Hinweise zur Umsetzung.....	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Um die Aufgaben der Feuerwehr weiterhin erfüllen zu können, benötigt die Gemeinde Unterdießen ein **neues Gebäude für die Unterbringung ihrer Feuerwehr**, das den aktuellen Anforderungen entspricht – als Ersatz für das nicht mehr zeitgemäße Anwesen in der Ellighofer Straße 6. In der Gemeinde sind derzeit 30 Feuerwehrleute ehrenamtlich aktiv, das bestehende Gerätehaus für das einzige Feuerwehrfahrzeug der freiwilligen Feuerwehr Unterdießen verfügt allerdings nur über eine Garderobe, nicht aber über sanitäre Anlagen oder einen Aufenthaltsraum. Das als Garage anzusehende Gerätehaus ist außerdem für die Unterbringung eines modernen Feuerwehrautos, das als Ersatz für das 30 Jahre alte Einsatzfahrzeug erworben werden soll, deutlich zu klein.

Für diesen Zweck konnte die Gemeinde ein Grundstück (Fl.Nr. 369 Gkg Unterdießen) südlich des Hauptortes unmittelbar östlich der Kreisstraße LL18 erwerben. Da für dieses im **planungsrechtlichen Außenbereich** kein Baurecht besteht und eine privilegierte Zulassung nach § 35 BauGB nicht in Betracht kommt, bedarf es einer entsprechenden Bauleitplanung.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für die benötigte Teilfläche des Grundstücks sollen die **planungsrechtlichen Voraussetzungen** für den Bau des Feuerwehrhauses geschaffen werden. Die Anlagen sind dann als Vorhaben gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu werten.

Geplant ist die Festsetzung einer **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“**.

Die verkehrliche und technische **Erschließung** ist durch die Kreisstraße LL18 sichergestellt.

Nach Einschätzung bzw. Bewertung durch die Regierung von Oberbayern steht das Vorhaben **den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen**.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Siedlungsfläche des Ortsteils Unterdießen, östlich der LL18. Für die Feuerwehr wird eine Fläche von ca. 3.700 m² des Grundstückes Fl.Nr. 369 Gemarkung Unterdießen benötigt. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Süden befindet sich eine Hofstelle, im Osten jenseits der LL18 sowie im Norden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nächste Wohnbebauung bilden die Einfamilienhäuser im Sonnenweg und Dorfäcker in ca. 100 m Entfernung. Der Ortskern ist ca. 500 m entfernt.

Die verkehrliche Erschließung ist über die LL18 gesichert. Ein Neubau von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.10.22

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist weitgehend eben, derzeit als **landwirtschaftliches Grünland** genutzt und ohne Gehölzbestand.

Südlich davon grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung an. Die übrigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich der Kreisstraße sind diese jedoch teilweise Bauerwartungsland: der Flächennutzungsplan sieht östlich der Kreisstraße eine südliche Erweiterung der Wohnbauflächen vor.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl.Nr. 369, Gkg Unterdießen konnte im Vorfeld von der Gemeinde zu diesem Zwecke erworben werden.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Kreisstraße LL18) verkehrlich und technisch erschlossen werden:

Die **verkehrliche Erschließung** und die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz sind unmittelbar über die LL18 gesichert.

Allerdings ist der berührte Teil der Kreisstraße aktuell als **freie Strecke** definiert und daher nicht zur unmittelbaren Erschließung der anliegenden Grundstücke vorgesehen. Entlang der Straße gelten zunächst die **Bauverbotszone** von 15 m (Art. 23 BayStrWG) und die **Baubeschränkungszone** von 30 m (Art. 24 BayStrWG) jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Da davon auszugehen ist, dass durch die Feuerwehr die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, zumal Sichtverhältnisse und Straßenraumgestaltung in diesem Bereich als unproblematisch angesehen werden, kann der **Bebauungsplan unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde** eine konfliktfreie Lösung schaffen.



Abb. 2 Ortsdurchfahrt (rot) und freie Strecke (grün), ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Straßeninformationssystem, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.10.22

Die Anbindung an den ÖPNV spielt für die freiwillige Feuerwehr eine zu vernachlässigende Rolle.

Die **technische Erschließung** (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind in der öffentlichen Straße vorhanden oder herstellbar.

Die Gemeinde hat keine eigene Trinkwassergewinnungsanlage und ist Mitgliedsgemeinde des Wasserzweckverbands Obere Singoldgruppe, der sein Trinkwasser von den Stadtwerken Landsberg am Lech bezieht. Die Stadtwerke Landsberg KU sind seit 2008/2009 für die technische und kaufmännische Betriebsführung des WZV Obere Singoldgruppe zuständig. Die **öffentliche Wasserversorgung** der Gemeinde durch die Stadtwerke Landsberg KU ist sichergestellt.

Ein **Niederspannungskabel** berührt die äußerste südwestliche Ecke des Plangebietes. Westlich des mehr als 9 m breiten Straßen-Flurstücks, das selbst nicht von der Bauleitplanung erfasst wird, verläuft eine **20kV-Freileitung**. Auch der 8 m-Schutzbereich berührt das Plangebiet insofern nicht. Bei der nachfolgenden Ausführungsplanung und der Bauausführung sowie der Bepflanzung sind Kabel und Leitungen zu berücksichtigen (s. Abschnitt 7.2 „Hinweise zur Umsetzung“ → vorhandene Infrastruktur).



Abb. 3 20kV-Freileitung (bezeichnet mit „A4K“), Quelle: LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Stand 19.04.23

2.5 Emissionen

von externen Emittenten verursachte Immissionen:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch **landwirtschaftliche Flächen und eine Hofstelle** mit Rinderhaltung geprägt ist. Es ist v.a. den Immissionen ausgesetzt, die von diesen Nutzungen ausgehen. Die Nutzung für ein Gerätehaus für die freiwillige Feuerwehr, das **nicht für den dauerhaften Aufenthalt** vorgesehen ist, sondern nur einsatzbezogen genutzt wird, kann als wenig empfindlich gegenüber den Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs eingestuft werden, sodass planungsbedürftige Konflikte nicht zu erwarten sind.

von innergebietlichen Emittenten verursachte Immissionen:

Von dem Feuerwehrgelände gehen v.a. **im Einsatzfall Emissionen** aus – durch Anfahrt der Einsatzkräfte sowie die ggf. von Martinshorn begleitete Ausfahrt auf die Kreisstraße. Die Lage am Ortsrand trägt insofern der Minimierung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen Rechnung.

2.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet ist weitgehend eben, derzeit als landwirtschaftliches **Intensivgrünland** genutzt und **ohne Gehölzbestand**.

Es sind weder kartierte Biotop, noch Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen. Dies geht auch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan hervor, in den der Landschaftsplan (Verfasser Dr. Zettler und Aalto, heute Lars-Consult) integriert ist.

Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die baulichen Anlagen der Hofstelle im Süden geprägt.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Eine Begehung am 08.04.2020 ergab **keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten** des Offenlandes. Weder wurden beispielsweise die Feldlerche noch die Wiesenschafstelze vorgetroffen. Die angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle und die westlich verlaufende Erschließungsstraße sind als Störkulisse zu werten. Verbleibende störungsarme Flächen sind nicht ausreichend groß als Nahrungshabitat. Erst östlich der Hofstelle und des von dort nach Norden verlaufenden Feldweges konnte die Feldlerche nachgewiesen werden. Das Plangebiet selbst wird lediglich vom Mäusebussard und der Saatkrähe als Nahrungshabitat aufgesucht.

Folglich sprechen keine artenschutzrechtlichen Belange gegen die Umsetzung des Vorhabens.

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit

Die weiträumig von **eiszeitlichem Schotter/ Kies** geprägten Böden der Lechterrasse lassen i.d.R. eine uneingeschränkte **Versickerung von Niederschlagswasser** zu. Für eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte vor.

2.7.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können (Stellungnahme vom 22.02.2023).

2.8 Denkmäler

2.8.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und in dessen näherem Umfeld werden **archäologische Fundstellen nicht vermutet**. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

In gut 600 m Entfernung befinden sich im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, gelegen am westlichen Rand der Siedlungsfläche, untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde, die als Bodendenkmal geschützt sind (D-1-8030-0034).

2.8.2 Baudenkmäler

Im Umgebungsbereich des geplanten Feuerwehrhauses sind **keine Baudenkmäler** vorhanden: die kath. Pfarrkirche St. Nikolaus – Turm und Kern des Langhauses aus der 2. Hälfte des 15. Jhd. (D-1-81-143-1) – sowie das Schulhaus von 1912/13 (D-1-81-143-13) sind ca. 650 m vom Plangebiet entfernt.

Wegen der Entfernung ist von dem Vorhaben **keine Beeinträchtigung** der Denkmäler zu befürchten.

Aufgrund der abseitigen Lage zum Ort unterliegt auch das Ortsbild keiner besonderen Gefährdung, soweit eine adäquate Eingrünung der Fläche sichergestellt wird.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 06.10.22

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 10/2022) **keine Grundwassermessstellen** des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Die nächstgelegenen Messstellen östlich Denklingen, südlich Waal und bei Honsolgen besitzen für das Plangebiet keine Aussagekraft. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle. Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen. Auch dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen direkt im Planungsgebiet vor (Stand 21.03.2023). Bei Bohrprofilen in ca. 200 m Entfernung wurde das Grundwasser bei ca. 18,0 m unter der GOK erschlossen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet auf Grundwasser gestoßen wird. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

2.9.2 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch den Ortskern von Unterdießen, rd. 550 m östlich des Plangebietes, verläuft der Wiesbach, ein Gewässer 3.Ordnung (lt. Gewässerkulisse 2011).

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen, basierend auf dem BayernAtlas, nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Eine Betroffenheit, selbst durch Hochwassergefahrenflächen des 1.000-jährigen Hochwassers (HQ_{extrem}), ist nicht gegeben.



Abb. 5 Hochwassergefahren $HQ_{\text{häufig}}$ (dunkelblau)/ HQ_{100} (mittelblau)/ HQ_{extrem} (hellblau), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.10.2022

2.10 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotop, Bau- und Bodendenkmäler) sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

3.1.1 Landesplanung:

Mit einer Voranfrage der Gemeinde an die Regierung von Oberbayern konnten mögliche landesplanerische Einwände gegen die Planung von vornherein ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Anbindegebots des Landesentwicklungsprogramm (LEP), Ziel 3.3 gab die Regierung von Oberbayern folgende Bewertung ab:

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich etwas abgesetzt südöstlich von Unterdießen. Die vom Plangrundstück (Fl.-Nr. 369) nächstgelegene Bebauung liegt ca. 40 m entfernt. Südlich des Plangebiets grenzen die bebauten Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Sofern sich der/die Baukörper des geplanten Feuerwehrhauses innerhalb des Grundstückes weitestmöglich nach Westen orientieren, wird aus landesplanerischer Sicht im konkreten Fall grundsätzlich kein Zielkonflikt mit dem LEP-Ziel 3.3 begründet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand steht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung:

Im Regionalplan der Region München sind für den Bereich im Südosten der Siedlungsflächen von Unterdießen keine räumlich konkreten Aussagen in Form von Zielen der Raumordnung vorhanden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zu beanspruchende Bereich ebenso wie die weitere Umgebung als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Nordwestlich des Plangebiets ist in Erweiterung des derzeitigen Siedlungskörpers eine Wohnbaufläche dargestellt, auf der bislang keine Bebauung vorhanden ist.

Die Kreisstraße LL18 ist als **überörtliche Hauptverkehrsstraße** dargestellt. Im Westen dieser Straße ist eine begleitende **strukturelle Begründung** geplant. Im Bereich der LL18 verläuft eine **Hochspannungsfreileitung**.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen, wurde ein **Änderungsverfahren eingeleitet**, mit dem der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren den veränderten Zielsetzungen angepasst werden soll.

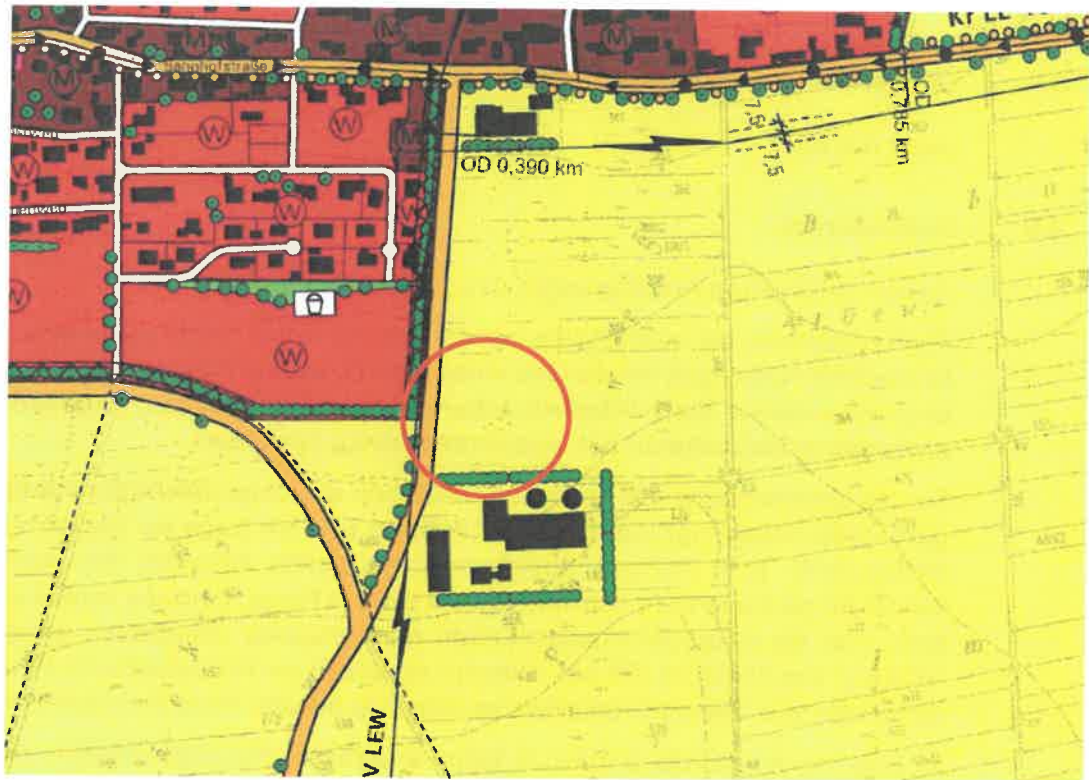


Abb. 6 Ausschnitt aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan – Änderungsbereich markiert (ohne Maßstab)

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet wie auch die unmittelbare Umgebung bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Für den nördlichen Streifen der im Flächennutzungsplan noch unbebaut dargestellten Wohnbaufläche besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich Dorfäcker“, der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Für das Plangebiet besteht außerhalb einer evt. Privilegierung nach § 35 BauGB derzeit **keinerlei Baurecht**. Für die städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Flächen ist daher die **Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich**.

Für die bauliche Nutzung des Plangebietes einschlägig ist eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (**Abstandsflächensatzung**), aktuell vom 26.05.2021. Die Satzung über die Gestaltung, die Ausstattung, die Größe und die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (**Stellplatzsatzung**) vom 05.07.2010 einschließlich der Änderungssatzung vom 29.06.2022 definiert Abweichungen von der GaStellV lediglich für Wohngebäude und ist daher für vorliegenden Plan nicht relevant.

Das Gebiet ist über die Kreisstraße **angebunden**, die in diesem Bereich als freie Strecke definiert ist, sodass die in Abschnitt 2.4 dargelegten **Bauverbots- und Baubeschränkungszone** nach Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten sind.

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Einschlägige Städtebauliche Rahmenpläne oder Konzepte liegen für das Gebiet nicht vor.

3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

(nicht relevant)

3.6 Bodenschutz

Zu den besonderen Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB:

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung** bestehen.

Für die Unterbringung der Feuerwehr bestehen allerdings **besondere Anforderungen an die Flächengröße, die Erschließung und die Lage im Verkehrsnetz** (Erreichbarkeit). Eine Nutzung bestehender Baulücken innerhalb der Wohngebiete kommt für die Feuerwehr von vorneherein nicht in Frage. Einziges zentral gelegenes bzw. über die Hauptverbindungsstraßen erschlossenes Grundstück ausreichender Größe ist das Flurstück 378 am Verknüpfungspunkt der Kreisstraßen LL18 und LL19/ Bahnhofstraße. Dieses Grundstück ist jedoch in privater Hand und nicht verfügbar.

Im Ergebnis konnte die Gemeinde **keine adäquaten Flächen** ermitteln, die für den genannten Zweck wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die die Integration der Feuerwehr zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung der Gemeinde **verfügbar**.

3.7 Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist

Der Gemeinderat hat am 10.03.2020 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen.

Da Außenbereichsflächen einbezogen werden und keine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, kommt nur eine Aufstellung im Regelverfahren in Frage.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine sich nach Norden öffnende Fahrzeughalle mit im Westen angebauten Nebenräumen vor. Das Gebäude ist allseits umfahrbar. Die Stellplätze für die Feuerwehrbediensteten sind dabei am südlichen und östlichen Rand des Grundstücks angeordnet, um das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge nicht zu behindern. Zur ausgeräumten Agrarlandschaft hin ist eine Eingrünung vorgesehen, die auch Versickerungsmulden aufnehmen kann.

Die Lage an der Kreisstraße sichert eine gute Erreichbarkeit durch die Bediensteten und ermöglicht die direkte Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge auf die Kreisstraße. Dies trägt zur Verringerung der Belastungen der Wohnbevölkerung innerhalb der Ortslage bei. Manche der üblicherweise mit Martinshorn gefahrenen Strecken werden den Ortskern nicht mehr berühren. Durch die Lage an der Verknüpfung von LL19 und LL16 sind eine günstige Erreichbarkeit des Ortskerns von Unterdießen und zügige Verbindungen nach Oberdießen, Asch und zur Bundesstraße 17 gewährleistet.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die freiwillige Feuerwehr hat die Gemeinde entschieden, eine selbständige **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festzusetzen. Eine mögliche Integration in andere Baugebiete scheidet wegen der Lage am Ortsrand aus.

Die **baurechtliche Zulässigkeit** ist insofern auf Nutzungen des Gemeinbedarfs im Zusammenhang mit den Aufgaben der Feuerwehr beschränkt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bedarfsbezogen mit einer **Grundfläche (GR) von 500 m²** festgesetzt. Für das Feuerwehrhaus mit zwei Fahrzeugständen, Lager- und Technikräumen, Umkleiden und Sanitärräumen sowie einem Aufenthaltsraum mit Küche ist eine Bruttogeschossfläche von 450 m² bei Abmessungen von 32 m auf 14 m vorgesehen.

Die Stellplätze für die Pkw der Einsatzkräfte sowie die Zufahrten und Bewegungsflächen benötigen einen erheblichen Anteil der Gesamtfläche, sodass die zulässige **Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75** zugelassen wird. Damit ist bei einer Grundstücksgröße (= Geltungsbereich) von 3.480 m² ein eindeutig bestimmtes Summenmaß der Versiegelung von 2.325 m² bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Wesentlichen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bestimmt, da die Anlagen aufgrund der Ortsrandlage weithin sichtbar sein werden und nur bei begrenzter Höhe durch eine adäquate Eingrünung eingebunden werden können. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist aufgrund der Anforderungen einer Fahrzeughalle nicht zielführend. Als Grundlage für die Satzung hat die Gemeinde eine Vorplanung erstellt, die von einer maximalen Höhe von 6,525 m ausgeht. Höhere Gebäudeteile sind nicht vorgesehen. Für die **Wandhöhe ist ein Maximalmaß von 6,5 m** vorgegeben – 4 m werden einseitig für die Torhöhe benötigt. Mit einem außermittigen First lässt sich die **Firsthöhe auf 7 bis max. 9 m** begrenzen. Um die Flexibilität zu erhöhen, wird eine nach Art und Umfang begrenzte **Ausnahmeregelung für feuerwehrspezifische technische Anlagen** vorgesehen werden. Im Rahmen einer Ermessenentscheidung, welche auch die Auswirkungen auf das Ortsbild berücksichtigt, können damit einzelne, die ansonsten festgelegten Höhen überschreitende Anlagen zugelassen werden, wenn solche sich im Laufe der Objektplanung als notwendig herausstellen sollten.

Die Wand- und Firsthöhen werden auf den Erdgeschoßrohfußboden bezogen, der seinerseits die Ausfahrt der Fahrzeuge berücksichtigen muss, sodass eine zwingende Kopplung an das Gelände besteht; Geländeänderungen hatte die Gemeinde in dem weitgehend ebenen Gelände nicht für regelungsbedürftig erachtet. Einer Anhebung oder Absenkung des Geländes sind angesichts der zu befahrenden Fahrzeugstände enge Grenzen gesetzt. Um den Belangen des Ortsbildes und des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wurde ergänzend eine Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes auf (je) 0,5m festgesetzt.

5.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche wird der Standort der baulichen Anlagen im Zentrum des Geltungsbereichs vorgegeben während die Randbereiche für Stellplätze und Eingrünungsflächen vorgesehen sind. Die Bauweise ist nicht explizit festgesetzt. Aus der Positionierung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich die offene Bauweise.

Die **Abstandsflächen** richten sich nach den Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung. Der Bebauungsplan trifft keine abweichenden Vorgaben.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf die **eigens dafür festgesetzten Flächen** beschränkt. Dies dient vorrangig der Sicherung bepflanzbarer Freiflächen, insbesondere in Grenznähe. Für Garagen besteht außerhalb der Hauptnutzung (Garage für die Feuerwehrfahrzeuge) kein Bedarf.

Bezüglich der **Anzahl** der erforderlichen Stellplätze trifft der Bebauungsplan keine eigenen Regelungen. Die Gemeinde hat einen Bedarf von etwa 26 Stellplätzen ermittelt um bei Gemeinschaftsübungen, Vereinsversammlungen oder sonstigen Veranstaltungen ausreichend Flächen anbieten und eine Beeinträchtigung der Kreisstraße ausschließen zu können.

Sonstige Nebenanlagen sind nicht regelungsbedürftig.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf der Basis des Art. 81 BayBO (Örtliche Bauvorschriften) stellen ein Mindestmaß an Kontinuität in der Entwicklung des Siedlungsgefüges sicher. Sie sollen der neuen Feuerwehr aber auch einen **verbindenden Gestaltungsrahmen** geben, welcher der traditionellen regionalen Bauweise entlehnt ist. Mit den Vorgaben für die Dachgestaltung (Form, Neigung) soll der Eingriff in das Bild der traditionellen Kulturlandschaft begrenzt werden. Gerade die **Ortsrandlage** in der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft gebietet insbesondere eine besondere Sensibilität im Umgang mit dem Dach, das eine besondere Fernwirkung entfaltet.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße, die unmittelbar an das Plangebiet anschließt. Die Festsetzung von Erschließungsflächen ist insofern nicht erforderlich. Als Hinweis werden die **straßenrechtlich gebotene Bauverbotszone und die freizuhaltenden Sichtflächen** aufgenommen.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung (Wasserleitung im Bereich der Kreisstraße) ist gesichert. Für die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanal) ist ein

ca. 150 m langer Anschluss an das bestehende Netz zu errichten. Leitungsführung und Dimensionierung der Leitungen und Anschlüsse (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Um der Bodenversiegelung entgegen zu wirken und die Grundwasserneubildung nicht mehr als unbedingt erforderlich einzuschränken, ist festgesetzt, dass Teile der Zufahrten und die Stellplätze in **wasserdurchlässiger Befestigung** auszuführen sind. Dies betrifft den rückwärtigen Bereich südlich und östlich des Gebäudes, der v.a. der Zufahrt mit Pkw und der Umfahrung des Gebäudes dient. Für den unmittelbaren Ausfahrtbereich der Einsatzfahrzeuge wird auf diese Vorgabe verzichtet.

Im Rahmen der Objektplanung ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Entsprechende Flächen sind im Geltungsbereich vorhanden. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Das bestehende Verkehrsnetz ermöglicht den **Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur**, deren Ausbau in nachfolgenden Planungsstufen detailliert vorbereitet und koordiniert wird. Entsprechende Leitungstrassen sind im Zuge der nachfolgenden Ingenieurplanungen vorzusehen.

5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt nach dem bestehenden System. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Grünordnung basiert im Wesentlichen auf einer Flächenvorgabe für eine **Eingrünung** gegenüber der ausgeräumten Feldflur, verbunden mit Festsetzungen zur Pflanzdichte und -qualität. Die (Mindest-)Breite der Pflanzfläche erlaubt eine Bepflanzung unter Beachtung von Art. 48 AGBGB. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Einzelne konkrete Standortvorgaben zum **Anpflanzen von standortheimischen**

Bäumen erfüllen dabei vorrangig städtebauliche Zielsetzungen. In die zu bepflanzenden Flächen eingegliedert sind die notwendigen Stellplätze, welche dadurch ihrerseits eingegrünt und beschattet werden.

Eine **Grünfläche** dient der Gliederung des Plangebietes, das bestimmungsgemäß durch einen hohen Anteil an befestigten Flächen gekennzeichnet sein wird. Die Begrünung mindert die nachteiligen Folgen einer weitgehenden Versiegelung und ist dazu vorgesehen, Mulden für die Regenwasserversickerung aufzunehmen.

Der Minimierung der Folgen der Befestigung dient die Festsetzung **versickerungsfähiger Beläge**.

Für die Minimierung der Auswirkungen auf Kleinklima und Wasserhaushalt ist die Begrünung geschlossener Fassaden vorgegeben.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen für Kleinsäuger**, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch beschränkte Grundfläche, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

5.7.2 *Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Vorhabens gewertet. Es handelt sich um ca. 3.480 m² Intensivgrünland.

Folgende Abbildung zeigt eine Aufnahme der Eingriffsfläche vom 08.04.2020:



Abb. 7 Eingriffsfläche von Norden, Foto vom 08.04.2020

Bedeutung der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 369 der Gemarkung Unterdießen:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Intensivgrünland
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarmes Grünland

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen

- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fassadenbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$)

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche für Hauptgebäude von 500 m² fest. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 - 3 genannten Anlagen bis zu einem Höchstwert von 0,75 überschritten werden. Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Der Kompensationsfaktor lässt sich auf den unteren Wert von 0,3 verringern.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland Flurstück 369 (TF)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 3.480 m ²	Kompensationsfaktor: 0,3	3.480 x 0,3 = 1.044 m²

Zur Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 1.044 m²** erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer Ökokontofläche zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe.

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 1207 der Gemarkung Denklingen. Sie ist Teil des Ökokontos der Gemeinde Unterdießen. Die insgesamt 20.646 m² umfassende Fläche wurde 2020 ins Ökokonto eingebucht. Es handelte sich um eine intensiv genutzte Viehweide auf der ein naturgemäßer Mischwald angepflanzt worden ist.

Die folgende Aufnahme aus dem Erhebungsbogen des Ökokontos dokumentiert den Zustand der Fläche im Jahr 2020:



Abb. 8 Ausgleichsfläche, Zustand im Jahr 2020

Da keine ökologische Verzinsung vereinbart wurde, wird der Kompensationsflächenbedarf ohne Flächenabschlag von der Ökokontofläche abgezogen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Unterdießen „Am Lech“ erfolgte die Abbuchung von 3.973 m² Ausgleichsfläche. Nach Abbuchung der erforderlichen 1.044 m² Ausgleichsfläche gemäß gegenständlichem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ verbleibt auf Flurstück 1207 eine Ökokontofläche von 15.629 m² die für die Zuordnung zu anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung steht.

Folgende Teilfläche der Ökokontofläche wird dem gegenständlichen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet:

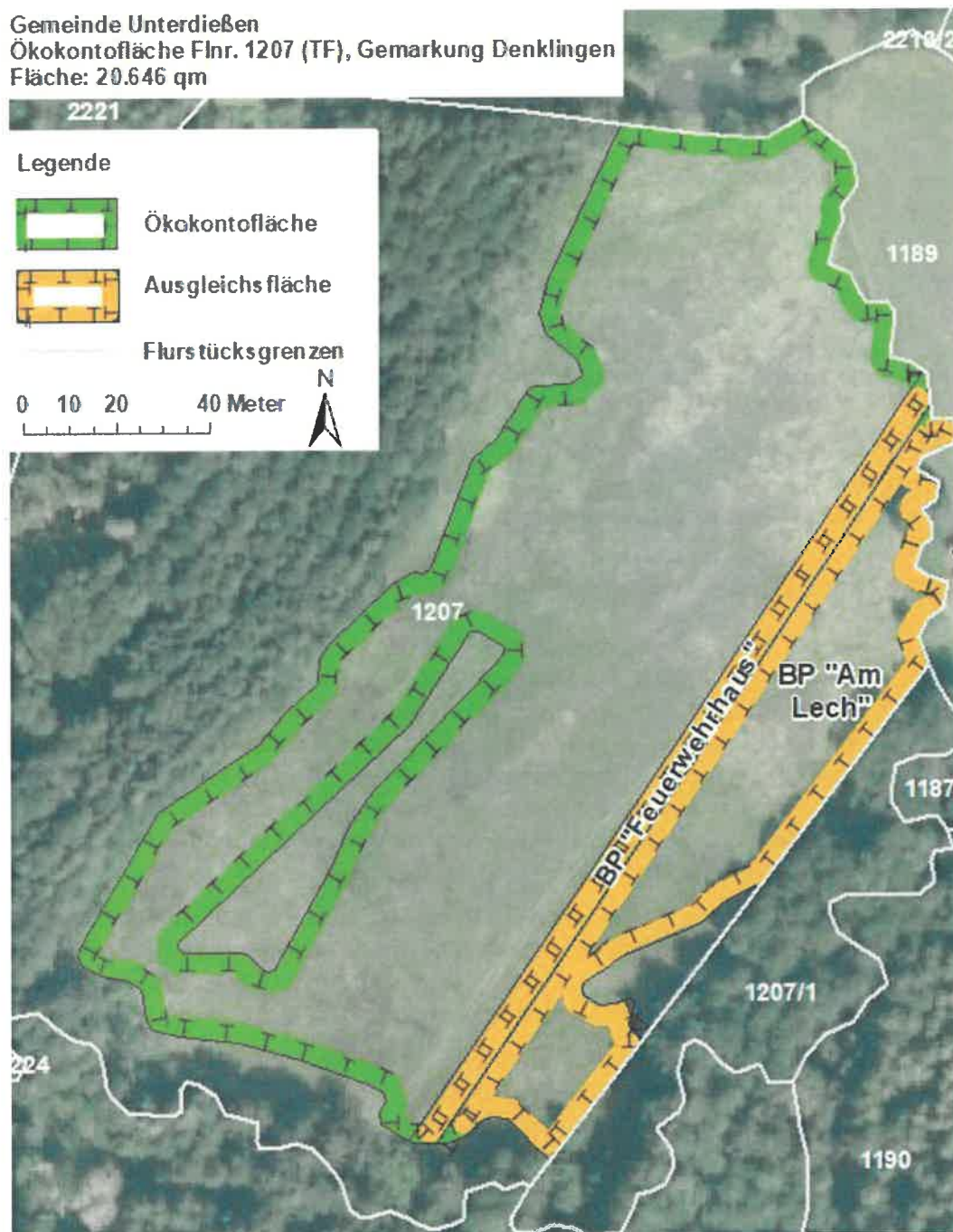


Abb. 9 Ökokontofläche Fl.Nr. 1207, Gmk. Denklingen

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 1207 der Gemarkung Denklingen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Unterdießen.

Gesonderte Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es genügt eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche wird bereits gemäß Ökokonto durchgeführt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs für die ersten 25 Jahre.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Artenschutzrechtliche Belange sprechen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegen die Umsetzung des Vorhabens. Eine Begehung am 08.04.2020 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes. (Vgl. Abschnitt 2.6).

Nachdem das Plangebiet frei von Gehölzen ist, werden Rodungen nicht erforderlich. Es wird jedoch vorsorglich nachrichtlich auf die Verbotstatbestände des § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen.

5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Empfehlung zur Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie durch Ausrichtung des Gebäudes und festgesetzte Dachformen
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

5.9 Immissionsschutz

Angesichts der Nutzung durch die freiwillige Feuerwehr, deren Anlagen einsatzbezogen genutzt werden und **nicht für den dauerhaften Aufenthalt** vorgesehen ist, werden keine regelungsbedürftigen Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb erwartet. Einschränkungen für den Betrieb durch die heranrückende Bebauung sind insofern nicht zu befürchten.

Der Minimierung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung, die **im Einsatzfall von dem Feuerwehrgelände ausgehen**, dient die Lage am Ortsrand. Die Schutzbedürftigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbereich überwiegt das öffentliche Interesse nach einem funktionsfähigen Rettungswesen nicht.

Eine **Sirene** ist für das außerhalb der Siedlungsfläche gelegene Feuerwehrhaus nicht geplant. Die Einrichtung wird auf dem alten Haus in der Ellighofer Straße verbleiben, sodass diesbezüglich keine Veränderung und somit auch keine Beeinträchtigung des Tierwohls zu befürchten ist. Für den Betrieb soll durch eine interne Regelung festgelegt werden, ab wo das **Martinshorn** eingeschaltet werden soll. Da die Feuerwehr Unterdießen vergleichsweise klein und die Liste der Fahrer überschaubar ist, wird die Umsetzung als problemlos erachtet. Für die Tiere können nach Ansicht der Gemeinde auf diese Weise Beeinträchtigungen vermieden und eine Gefährdung des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes ausgeschlossen werden.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in Teil C der Satzung hingewiesen (s. auch Abschnitt 7.2). Materieller Regelungsbedarf im Rahmen der Satzung ist nicht erkennbar.

5.11 Flächenbilanz

Flächenangaben, gerundet:

• Geltungsbereich:	3.480 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche:	0 m ²
• Gemeinbedarfsfläche: davon Grünfläche:	3.480 m ² 1.130 m ²
• überbaubare Fläche:	720 m ²
• Grundfläche	500 m ²

6. Alternativen

Angesichts des Flächenbedarfs für die Feuerwehr einerseits und der beschränkten Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde drängen sich **keine Standortalternativen** auf.

Für das Feuerwehrgerätehaus besteht ein **Bedarf**. Ein Verzicht auf die Planung ist insofern keine Option. Sinnvolle Alternativen zur Art der baulichen Nutzung auf der gewählten Fläche ergeben sich auch nicht, da die **Außenbereichsfläche für eine reguläre Siedlungsentwicklung** nicht geeignet ist.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung (Ver-/ Entsorgung) erfolgen auf der Basis nachfolgender ingenieurtechnischer Planungen.

Das Grundstück befindet sich in der Hand der Gemeinde. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Mit einer zeitnahen Umsetzung ist zu rechnen.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung zu beachten sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere:

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann; (auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG wird hingewiesen),
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt);

bestehende **Mitteilungs-/ Meldepflichten**:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **Denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **Bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG an das Landesamt bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen (Niederspannungskabel in der äußersten südwestlichen Ecke des Plangebietes im Bereich der Ausfahrt bzw. der Grünfläche, 20 kV-Freileitung westlich des Straßenflurstücks). Bei der nachfolgenden Ausführungsplanung und der Bauausführung sowie der Bepflanzung sind das Kabel, die entsprechenden Regelwerke und Unfallverhütungsvorschriften sowie die entsprechenden Kabelschutzanweisungen

zu beachten. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 8,00 m beiderseits der Trasse.

- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten; auf das bei der Gemeinde vorliegende „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) sowie das Merkheft für Baufachleute, herausgegeben vom Verband der Netzbetreiber e.V. wird hingewiesen.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, FGSV-Nr.939 (www.fgsv-verlag.de) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen.

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grundstücksteilungen

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß der gemeindlichen Satzung bzw. den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach dem zu erwartenden Zu- oder Abfahrtsverkehr.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur **Gewinnung von Energie aus der Umwelt** (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien).

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die **Bestimmungen der BayBO** zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Bodenschutz

Die **Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB) sind zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die **zentrale Wasserversorgungsanlage** angeschlossen sein.

Das **Abwasser** ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit **Niederschlagswasser** wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei **wild abfließendem Wasser** für Dritte kommen (§ 37 WHG).

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. **Starkregenereignisse** etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Die **Erkundung des Baugrundes** und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund-, Hang- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Grünordnung

Vorhandener **Baumbestand** ist grundsätzlich zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht

beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Während der gesamten Bauzeit ist nach RAS-LP 4 in der gültigen Fassung zu verfahren.

Artenschutz: Für Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Immissionsschutz

Von den nördlich und östlich angrenzenden **landwirtschaftlich genutzten Flächen** gehen bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis die üblichen, hinzunehmenden Beeinträchtigungen aus. Lärm, Geruchs- und Staubemissionen sind dabei saisonal auch während der Ruhezeiten bzw. an Wochenenden oder Feiertagen zu erwarten.

Empfehlungen:

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der **Regenwassernutzung** als Brauchwasser zur Pflanzflächenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten. Zur Gestaltung der Oberflächen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen hingewiesen.²

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss

² z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (im Internet bestellbar)

mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden. Bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, ist auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen.³

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Unbeschadet der entsprechenden Festsetzung sollen **Lichtquellen** möglichst niedrig angebracht werden und es sollten voll abgeschirmte Leuchten Verwendung finden. Das Schutzglas sollte flach sein, um Streulicht zu vermeiden, und das Leuchtmittel sollte nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden (LEDs ohne Blauanteile), da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabstaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden. Auf die Bestimmungen des Art. 11a BayNatSchG wird hingewiesen.

Gemeinde

Unterdießen, den

01.10.2024

.....

.....
Erster Bürgermeister

³ Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft zum Thema Vogelanzug verweisen (<http://wuawien.at/naturschutz-undstadtoekologie/vogelangrall-anglasflaechen/vogelanprall-anglasflaechen/kategorie-a>).