
MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4

„Alter Postweg“

Ortsteil Kreppen, Gemarkung Biburg

**C) BEGRÜNDUNG
MIT D) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

Auftraggeber: Markt Diedorf

Fassung vom 29.07.2025

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22127
Bearbeitung: SK

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Übergeordnete Planungen	7
4. Beschreibung des Planbereichs	11
5. Planungskonzept	13
6. Begründung der Festsetzungen.....	13
7. Immissionsschutz	19
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	19
9. Flächenstatistik	21
D) UMWELTBERICHT	22
1. Grundlagen	22
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	23
3. Bestandsermittlung und Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	24
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	30
5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	30
6. Überwachung	33
7. Beschreibung der Methodik	33
8. Zusammenfassung	34

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Marktgemeinde Diedorf verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses durch die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ im Ortsteil Kreppen zu schaffen. Die geplante Erweiterung korrespondiert dabei mit der Notwendigkeit der Gemeinde, den Wohnraumbedarf der wachsenden Bevölkerung ortsnah, langfristig sowie nachhaltig zu sichern. Die zukünftig zulässige Bebauung soll dem Ziel einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung nachkommen. Der Grundstückseigentümer möchte auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit begrenzter Grundfläche errichten. In der Planung wurde insbesondere die Lage am Hang sowie am Ortsrand berücksichtigt, um das Wohnhaus zum einen in die Landschaft zu integrieren und zum andern die wasserwirtschaftlichen Belange, wie das anfallende Oberflächenwasser, zu berücksichtigen. Aufgrund der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen, ist ein orts- und landschaftsverträglicher Übergang zwischen Bebauung und Außenbereich gegeben. Im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ werden baurechtliche, verkehrliche und naturschutzfachliche Anforderungen sowie die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung berücksichtigt. Das Vorhaben wäre aktuell nicht zulässig, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2023 vom Marktgemeinderat gefasst und am 28.07.2023 bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren ohne parallele Änderung des Flächennutzungsplans, da die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 aus den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt wird (vgl. Kapitel 2.3).

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit benachrichtigt sowie insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Der Auslegungszeitraum erfolgte vom 07.08.2023 bis 15.09.2023.

Anschließend erfolgt das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

2.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Hinweis: Die Änderungen sind in den textlichen Festsetzungen blau markiert.

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden u.a. folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

Planzeichnung:

- Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden (Wall zum Afangen des Oberflächenwassers)
- Aufnahme einer Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern im Norden

Textliche Festsetzungen:

- Ergänzung von Gutachten
- Änderung der Festsetzungen zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports (§ 4 (2) Nr. 2)
- Entfall der Festsetzung zu ehemals § 5 (2) (Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie) und Verweis auf die Stellplatzsatzung des Marktes
- Änderung zu „Dachform von Garagen und Carports“ (§ 7 (1) 4)
- Entfall der Festsetzung zu nicht verschmutztem Niederschlagswasser (ehemals § 8 (2) 2)
- Ergänzung von Festsetzungen zum Niederschlagswasser (§ 8 (2) und (3))
- Ergänzung § 9 (2) Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen
- Aufnahme von Festsetzungen für Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern (im Norden des Geltungsbereiches) (§ 10 (4))
- Ergänzung zum Natur- und Artenschutz (§ 11)
- Änderung zu Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 12)
- Ergänzungen zu „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits überwiegend als neue Wohnbaufläche mit einer Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Erschließungsstich welcher über den Alten Postweg erfolgt ist als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieser wurde im Zuge des Ausbaus des Alten Postwegs, vollumfänglich als gemeindliche Verkehrsfläche für die Grundstückszufahrt errichtet. Weiter ist der nördliche und nordöstliche Teilbereich als zu erhaltenende oder zu entwickelnde standortgemäße Ortsrandeingrünung verzeichnet. Zusätzlich sind in der nordöstlichen Ecke des Planungsumgriffs Gehölzstrukturen vermerkt, welche auch außerhalb des Planungsgebiets weiter in Richtung Nordosten verlaufen. Südlich und westlich grenzen bestehende Wohnbauflächen und nördlich neue Wohnbauflächen an das Gebiet. Östlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Das geplante Vorhaben stimmt folglich

mit den vorbereitenden Planungen des Flächennutzungsplans überein und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

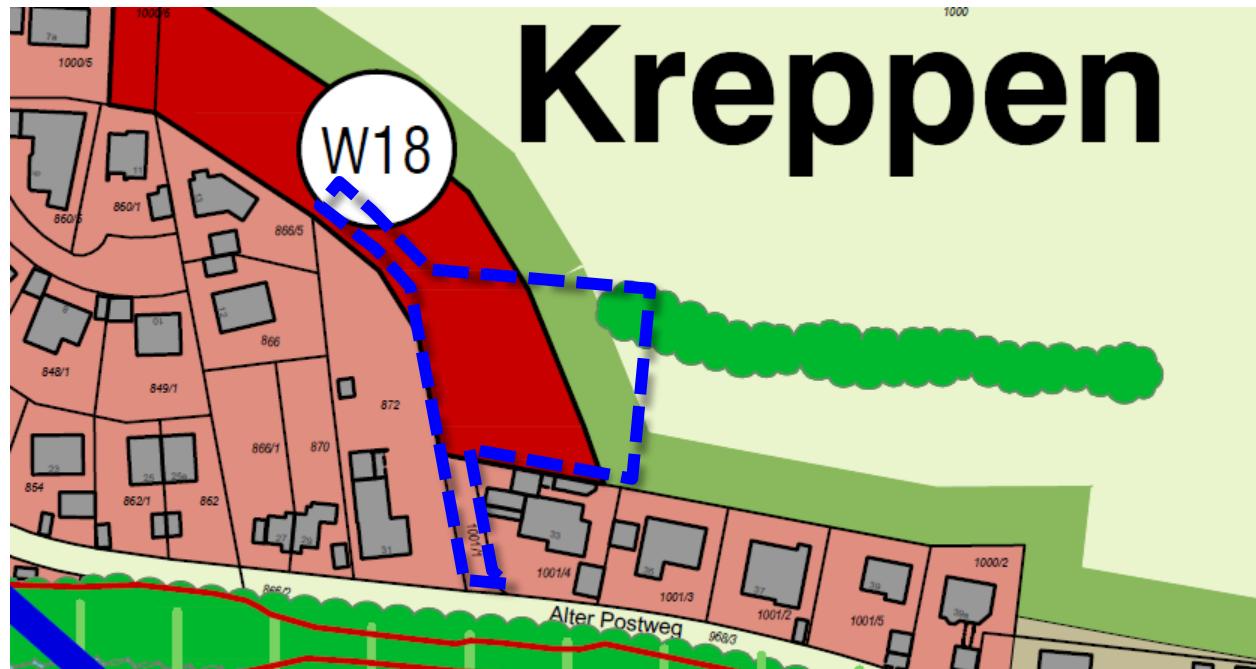


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan i. d. F. v. 12.02.2019 mit Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 (blau gestrichelt), o. M.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Alter Postweg“

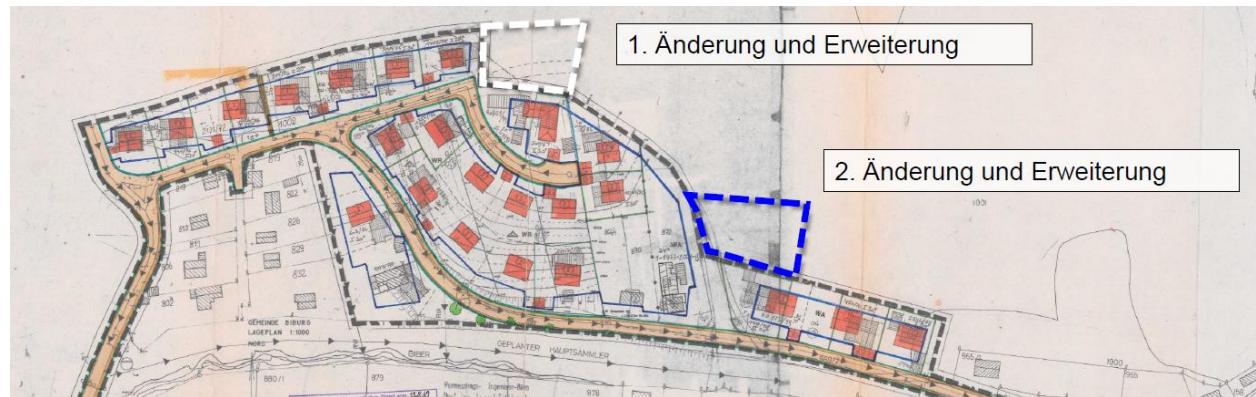


Abbildung 2: Übersicht des Ursprungsbebauungsplans und der bisherigen Änderungsbereiche, o. M.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 für den Bereich einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1000 (Gemarkung Biburg) schließt nordöstlich an den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ aus dem Jahre 1969 an. Dieser wurde im Jahre 2011 bereits durch eine Teilfläche im Norden geändert und erweitert.

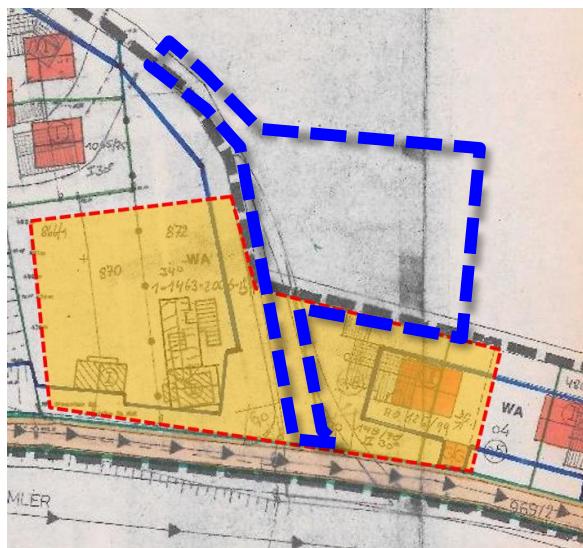


Abbildung 3 Bebauungsplan Nr. 4 „Alter Postweg“ i. d. F. v. 13.08.1969 mit Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung (blau gestrichelt), o. M.

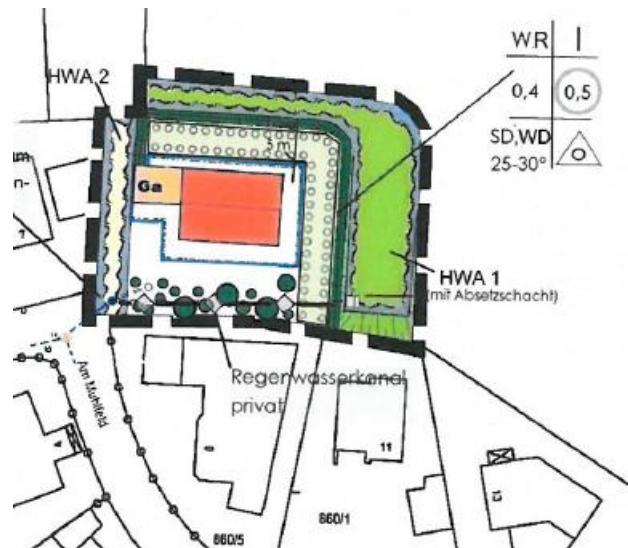


Abbildung 4: BP Nr. 4, 1. Änderung und Erweiterung (i. d. F. v. 26.07.2011); o. M.

Grundlegende Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans an den Änderungsbereich angrenzend, sind Folgende:

- WA (Allgemeines Wohngebiet)
- GRZ 0,4 und GFZ 0,5 im Westen und 0,8 im Süden
- II-geschossig (als zwingend festgesetzt)
- Sattel- und Walmdächer (25-38°)
- Max. OK EG 40 cm über nat. Gelände, an der Hangseite

In der ersten Änderung und Erweiterung aus dem Jahre 2011, welche sich nordwestlich der 2. Änderung und Erweiterung befindet, wurden die grundsätzlichen Festsetzungen weitestgehend übernommen. Es wurde entsprechend der umliegenden Planbereiche ein reines Wohngebiet festgesetzt, die Dachneigung mit 25-30° entsprechend übernommen und es ist in diesem Bereich lediglich ein I-geschossiges Gebäude zulässig.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der 1. Änderung und Erweiterung bleiben außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung unberührt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ sind für den Markt Diedorf in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Diedorf wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Verdichtungsraum“ definiert.

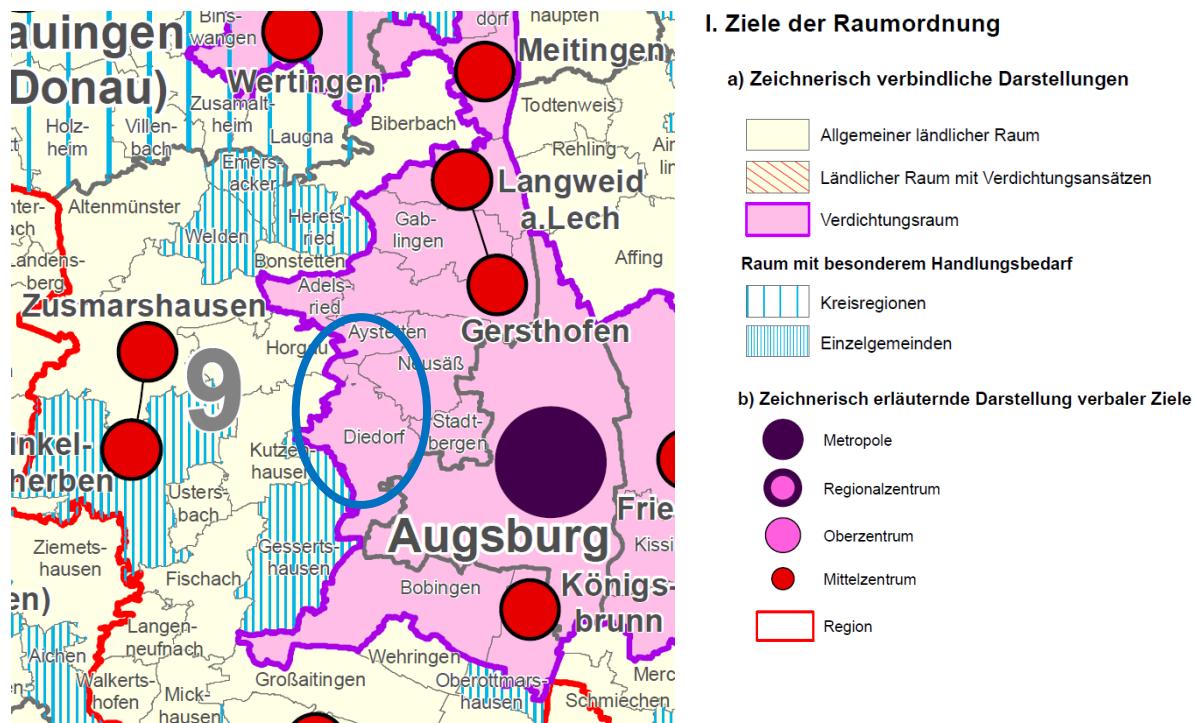


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ (LEP 2023 in der Fassung vom 15.11.2022), o. M.

3.1.1 Raumstruktur

(LEP 2023/ 2.2.7) Entwicklung und Ordnung von Verdichtungsräumen

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...]

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. [...]

Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches durch das vorliegende Baugebiet, entspricht durch seine Lage und Ausgestaltung dem o. g. Grundsatz.

(LEP 2023/ 3.1) Flächensparen

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

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

3.1.2 Siedlungsstruktur

(LEP 2023/ 1.2.6) Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Nachdem das Bauvorhaben im direkten Anschluss an den bebauten Bereich errichtet wird, können bestehende Erschließungswege genutzt werden. Ein Ausbau des bestehenden Straßennetzes ist nicht erforderlich.

(LEP 2023/ 3.3) Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nachdem die Ausweisung des Wohngebietes an zwei Seiten an vorhandene Wohnbebauung anschließt, erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft. Es erfolgt eine verträgliche Ortsabrundung im Sinne der Zielvorgaben des Flächennutzungsplans.

3.1.3 Verkehr

(LEP 2023/ 4.2) Siedlungsinfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den bestehenden „Alten Postweg“.

3.1.4 Nachhaltigkeit

(LEP 2023/ 1.1.2) Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(LEP 2023/ 1.1.3) Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Den vorgenannten Zielen und Grundsätzen wird insbesondere durch die Festsetzung einer kompakten Bauweise und geringen Grundfläche entsprochen. Durch die zulässige Höhe der Gebäude und Geschossflächenzahl wird dennoch ausreichend Wohnraum ermöglicht. Zudem erfolgt die Ausweisung direkt in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Neue Erschließungsformen sind aufgrund der bestehenden Erschließung nicht erforderlich. Weitere

nachhaltige Aspekte sind die Installation von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, bzw. -nutzung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung sowie eine festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern.

(LEP 2023/ 1.3.1) Klimawandel

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrs-entwicklung [...]

Trotz der naturnahen Lage des Planungsgebiets ist der Bahnhof Diedorf in ca. 12 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Hierdurch besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV und die Stadt Augsburg (Metropole); dies ermöglicht wiederum eine autoreduzierte Mobilität.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält. Raumstrukturell liegt der Markt Diedorf im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Augsburg und bildet einen Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum.

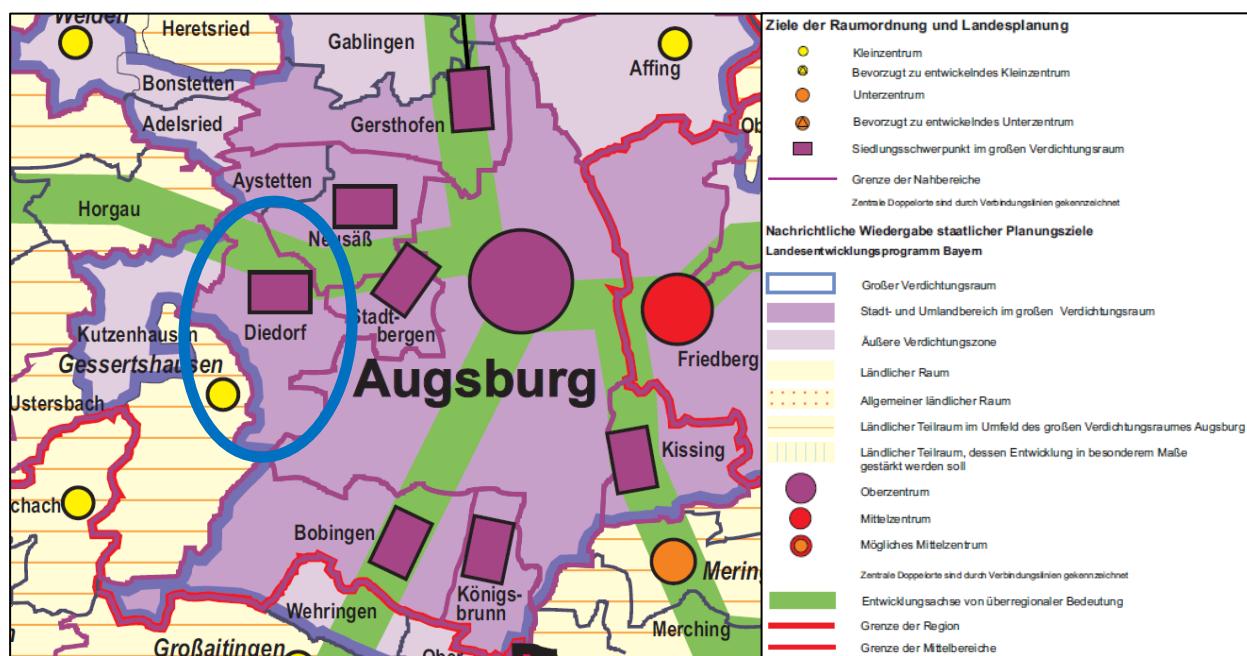


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1. Raumstruktur

Allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes der Region Augsburg enthalten in Bezug auf den hier aufgestellten Bebauungsplan folgendes:

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A 11 (G))

Der Auszug der Karte 3, „Natur und Landschaft“, aus dem Regionalplan zeigt, dass östlich, südlich und westlich von Kreppen das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – westliche Wälder“ liegt. Durch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich keine direkten Auswirkungen für dieses, da sich das Planungsgebiet in ca. 125 m Entfernung an der nächstliegenden Stelle befindet.

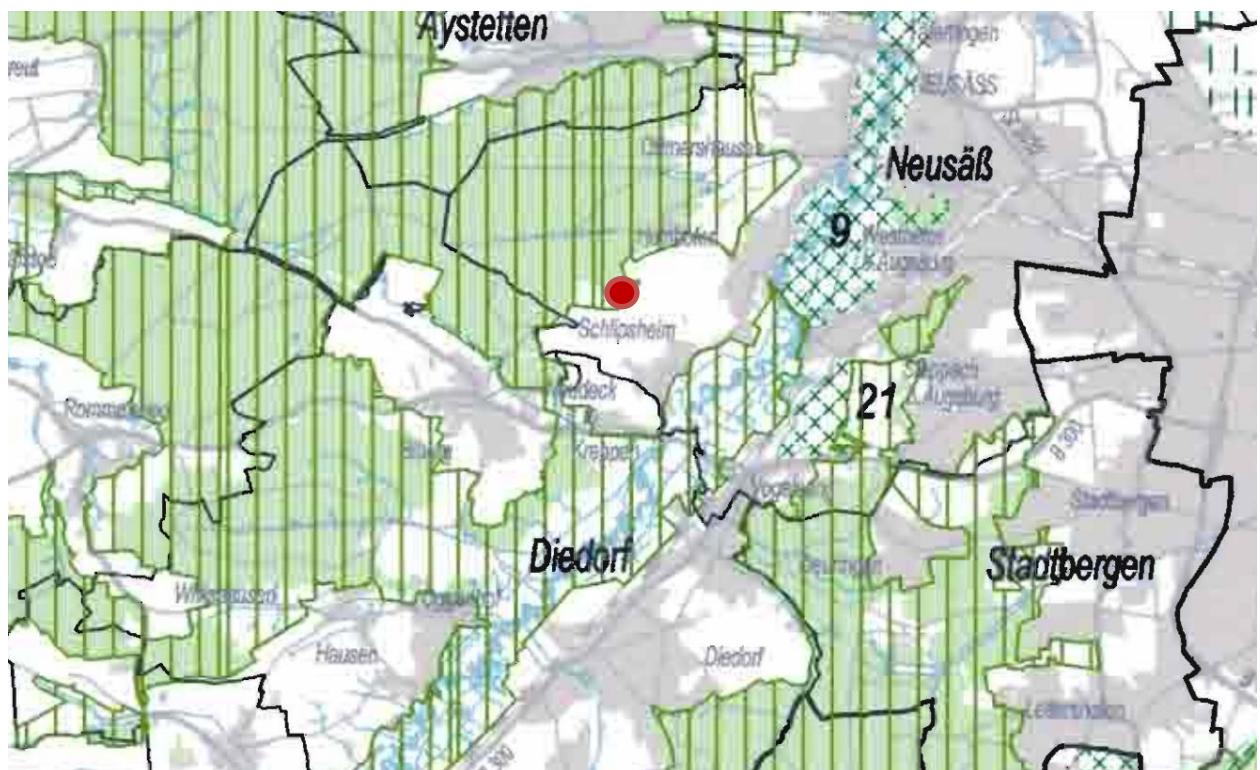


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9) mit Lage Plangebiet (roter Punkt), Karte 3, Natur und Landschaft; o. M.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Marktgemeinde Diedorf, im Ortsteils Kreppen. Er ergibt sich im Detail aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von ca. 2.913 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1001/1 sowie Teilflächen der Flurnummer 1000 und 1000/9. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Biburgs der Marktgemeinde Diedorf.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 8: Topographische Karte vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Siedlung Kreppen im Markt Diedorf. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch bereits bestehende Wohnbebauung
- Im Westen durch bereits bestehende Wohnbebauung

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet befindet sich an einem südwestexponierten Hang, der von Nordosten nach Südwesten leicht abfällt. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich im Nordosten auf

etwa 483 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Südwesten auf ca. 475 m ü. NHN in der geplanten Erweiterung ab.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Naturpark der westlichen Wälder. Die westlichen Wälder fungieren laut dem Waldfunktionsplan als Frischluftreservoir, naturbetonter Lebensraum, überregionaler Erholungsraum und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und es befinden keinerlei Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs. Nordöstlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich Gehölzstrukturen.



Abbildung 9: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Kreppen gehört zur Marktgemeinde Diedorf und befindet sich im Verdichtungsraum Augsburg. Aufgrund der unmittelbaren Nähe stellt die geplante Wohnbebauung einen attraktiven Wohnstandort dar. Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt für die ortsansässige Bevölkerung und in direkter Anbindung an eine bestehende Wohnbebauung.

Das städtebauliche Konzept ergibt sich aus den vorhandenen Strukturen und schließt eine nachhaltige und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit ein. Die Festsetzung der vorliegenden 2. Änderung orientieren sich stark an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie der 1. Änderung und Erweiterung. Somit soll gewährleistet werden, dass sich das Bauvorhaben in den Bestand einfügt.

Zur Einbindung des neuen Wohnhauses in die Landschaft, wird nach Osten hin ein sieben Meter breiter Grünstreifen festgesetzt. Dieser soll mit Gehölzstrukturen bepflanzt werden um so einen fließenden Übergang zu den bereits bestehenden Feldgehölzen als auch in die dahinterliegende Landschaft zu schaffen.

5.2 Verkehrskonzept/ Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende Stichstraße die vom „Alten Postweg“ nach Norden hin wegführt. Ein Neu- oder Ausbau ist somit nicht notwendig. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung für Stellplätze und Garagen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig unter der Voraussetzung, dass diese in Wasserdurchlässiger Bauweise und eine Größe von 25m² nicht überschreiten dürfen. Des Weiteren müssen Garagen und Carports mit einer Dachbegrünung realisiert werden, wenn sie ein Flachdach oder flach geneigtes Dach (max. 5 °) erhalten. Somit werden den Umweltbelangen im Rahmen der Verkehrserschließung und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Markt Diedorf möchte mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“, aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum, Wohnbaufläche für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stellen. Hierzu soll ein bestehender Bebauungsplan für den Bereich einer weiteren Teilfläche mit dem Baurecht für ein zusätzliches Wohnhaus erweitert werden. Aus diesem Grund wird innerhalb des Geltungsbereiches analog der umliegenden Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die unter § 2 (1) Nr. 3 der Textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen (wie z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden nicht zugelassen, da man die Flächen

aufgrund der umgebenden Nutzungen und des Mangels an Wohnraum in erster Linie der Wohnnutzung zuführen möchte und die städtebauliche Lage für diese Nutzungen nicht geeignet erscheint.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der umgebenden Bebauung, der Hang- sowie Ortsrandlage, soll eine massive Bebauung des Hangs vermieden werden und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Um dem Ziel einer flächenparenden Wohnbebauung gerecht zu werden, wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 begrenzt und zwei Vollgeschosse zugelassen. Das zweite Vollgeschoss muss sich dabei im Dachgeschoss befinden (E+D).

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei privaten Verkehrs- und Hofflächen sowie die Begrünung von Garagen und Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis max. 5 °, wird es aus Sicht der Gemeinde als vertretbar gesehen, dass die zulässige GRZ von 0,3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Zufahrten, etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden darf.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 begrenzt. Hierdurch soll eine angemessene Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden.



Abbildung 10: Verlauf der Höhe 479 m ü. NHN. (rote Linie) (o. M.)

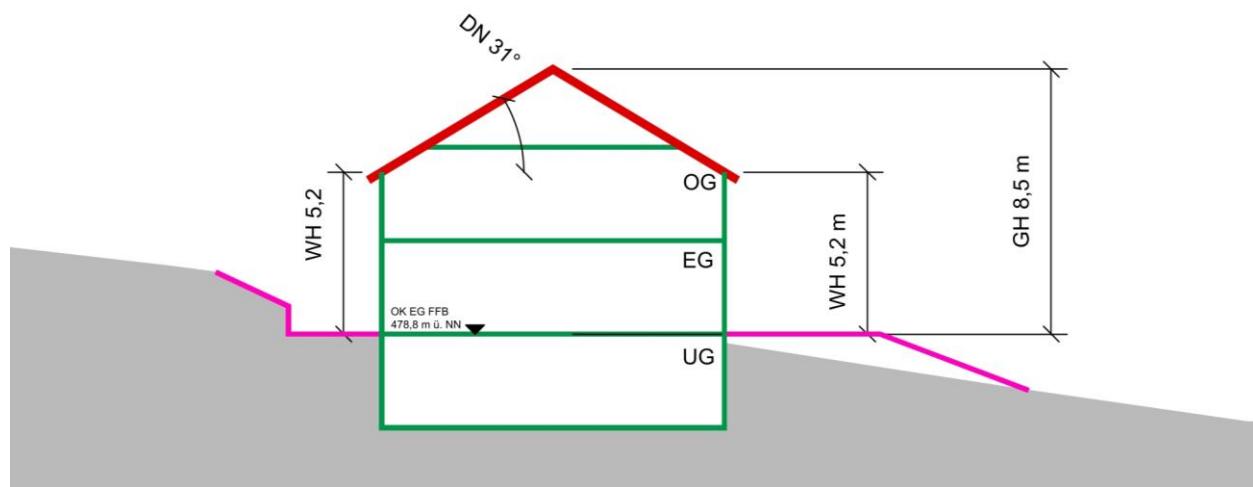


Abbildung 11: schematischer Schnitt eines durch die getroffenen Festsetzungen möglichen Neubaus (o. M.)

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Um ein Herausragen des Baukörpers aufgrund der Hanglage zu vermeiden, wurde eine maximale Höhe für die Oberkante Fertigfußboden EG (OK FFB) mit 478,8 m ü. NHN festgelegt. Diese Höhe darf unter- aber nicht überschritten werden. In Abbildung 10 ist der Verlauf der Höhenlinie 479 ü. NHN abgebildet, an welcher sich die Festlegung des Wertes orientiert. Entsprechend wurde auch eine Dachneigung mit 25 – max. 38° festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzungen ermöglichen in Kombination mit den Gestaltungsfestsetzungen eine ebenerdige Erschließung und ein kaum sichtbares Kellergeschoss. Das Dachgeschoss wäre dann als zusätzlicher Wohnraum voll nutzbar. Dennoch ist hierdurch sichergestellt, dass talseitig lediglich zwei Geschosse sichtbar wären.

6.3 Bauweise und Grenzabstände

Im gesamten Planungsumgriff ist eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Doppel- und Mehrfamilienhäuser sind nicht vorgesehen. Hierdurch werden die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung aufgenommen. Um ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten, wird die Bebauung des Grundstücks über die Festsetzung einer Baugrenze beschränkt. Die Errichtung von Gebäuden ist dabei ausschließlich innerhalb dieser Baugrenze zulässig. Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind zusätzlich in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer max. Fläche von insgesamt 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig, wenn sie in wasserdrückiger Weise errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche. Um ein städtebaulich offenes Wohngebiet sicherzustellen und gleichzeitig den Bauherrn nicht zu sehr einschränken, wird zudem die Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden (wie Gartenhäuser, Fahrradschuppen etc.) geregelt. Diese dürfen eine Gesamtgröße der Grundfläche von max. 10 m² und eine Wandhöhe von max. 3,0 m je Anlage nicht überschreiten und sind aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Diese Vorgabe richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Diedorf in der aktuellen Fassung. Die Festsetzungen bezüglich Garagen und Stellplätzen dienen dem Ziel, ein ausreichendes und dennoch flächenschonendes Parkangebot auf Privatgrundstücken zu gewährleisten, um so ein überhöhtes ruhendes Verkehrsaufkommen im öffentlichen Bereich zu vermeiden, da dieses das Ortsbild stört. Zudem sind Garagen und Carports, wenn sie mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach (bis max. 5°) errichtet werden, zu begrünen. Die Errichtung von begrünten Flachdächern wird vom Markt Diedorf ausdrücklich begrüßt, um die Auswirkungen der Versiegelung minimieren zu können.

6.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich einerseits an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“, andererseits orientieren sich die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen an Festsetzungen anderer jüngst entwickelten Baugebiete im Markt Diedorf. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen soll zudem ein ansprechendes Ortsbild sichergestellt werden, gleichzeitig möchte der Markt Diedorf den künftigen Bauherren dennoch nicht zu sehr in ihrer Gestaltungsfreiheit einschränken.

Für die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude sind symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 25-38° festgesetzt. Grund hierfür ist, dass die bereits bestehende Ortsbebauung vorrangig diesen Kriterien entspricht und sich der geplante Neubau somit homogen in das Ortsbild eingliedern wird. Auch für Garagen und Carports sind zulässige Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über dem bestehenden Gelände oder Wall nicht überschreiten, um das straßenprägende Erscheinungsbild nicht negativ abzuwerten.

Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedungen muss ein Freiraum von mindestens 15 cm verbleiben, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu garantieren.

Als unzulässig gelten flächenhafte oder geschlossene Einfriedungen (wie zum Beispiel Matzenzäune oder Betonmauerwerke), da diese das Ortsbild insbesondere im ländlichen Raum massiv negativ beeinflussen und eine abweisende Wirkung hervorrufen.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße durch Fortführung und Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Alter Postweg“.

6.6.2 Niederschlagswasser, wildabfließendes Wasser

Aufgrund der topographischen Lage und den dadurch erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen beruhen die Entwässerungsmaßnahmen auf dem Entwässerungskonzept der Firma SWECO GmbH von Mai 2023.

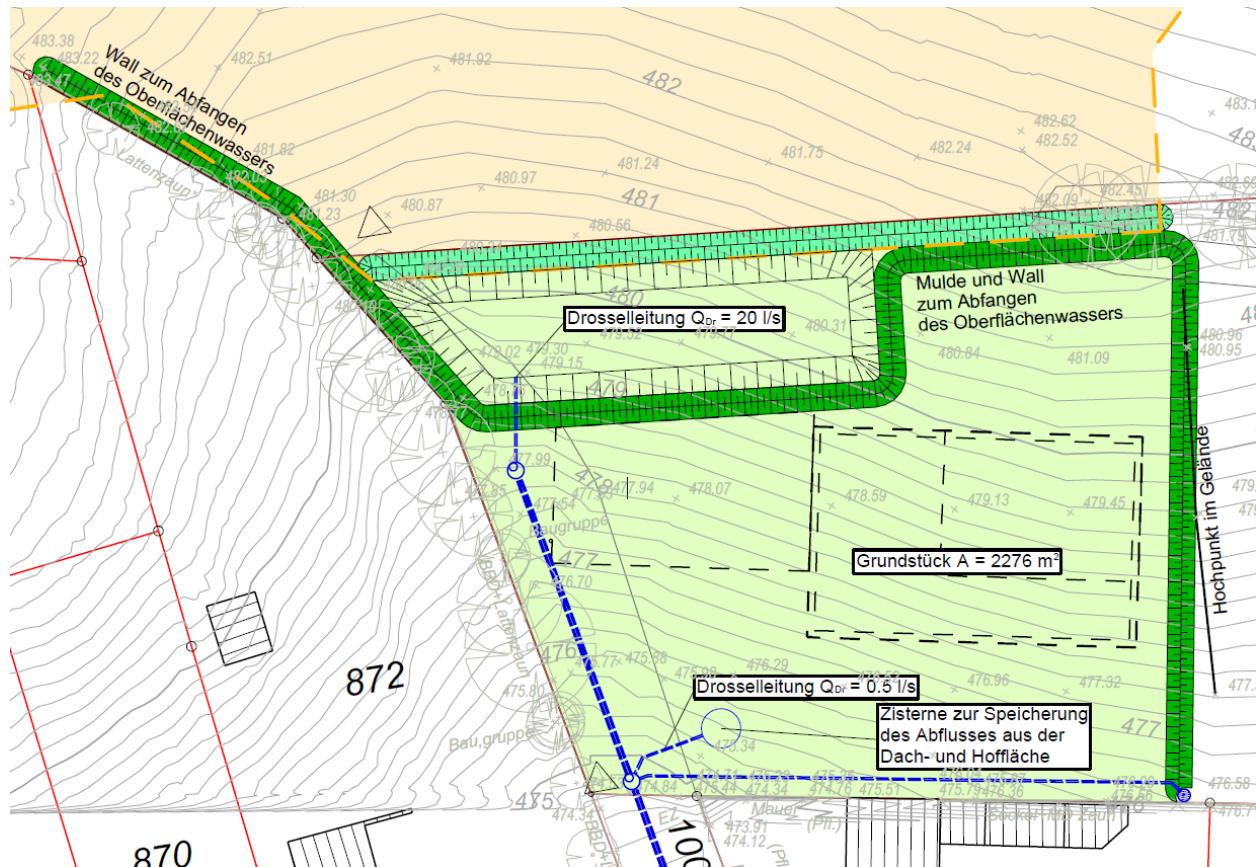


Abbildung 12: Auszug Entwässerungskonzept SWECO GmbH; Stand 24.05.2023 (o. M.)

Dieses sieht aufgrund der Hanglage und den dadurch erwarteten Niederschlagsmengen ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebiets vor. Dabei wird das Regenwasser im Regenrückhaltebecken gesammelt und über eine Drosselleitung in den noch zu verlängernden Regenwasserkanal auf Fl. Nr. 1001/1 Gem. Biburg abgeleitet.

Des Weiteren wird ein Rückhalt des Niederschlagswassers aus den Dach- und Hofflächen festgesetzt, der über den Einbau einer Zisterne zur Speicherung des Abflusses erfolgt. Die Zisterne wird ebenfalls über eine Drosselleitung in den o. a. Regenwasserkanal auf dem Grundstück Fl. Nr. 1001/1 Gem. Biburg abgeleitet.

Durch beide Maßnahmen wird die Gefahr von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen, insbesondere unter Berücksichtigung der Hanglage, verringert und kompensiert. Die Planung hat somit einen positiven Effekt auf die gegenwärtige Oberflächenwassersituation und das wildabfließende Wasser. Die Situation der Unterlieger und der öffentlichen Kanalisation wird hierdurch verbessert.

6.6.3 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert. Die Marktgemeinde gehört zum Abwasserzweckverband Schmuttertal.

6.7 Private Grünflächen

Im Osten des Plangebiets wird ein 7,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt, welcher mit heimischen Laub- und Obstbäumen zu bepflanzen ist und zu einer lockeren und charakteristischen Ortseingrünung entwickelt werden soll. Nördlich des geplanten Wohnhauses wird ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich soll einerseits das Regenwasserrückhaltebecken (RRH) errichtet werden, andererseits befinden sich hier im Nordosten bestehende Gehölze, welche zu erhalten sind. Es wird zudem empfohlen nördlich des RRH ebenfalls Gehölzpflanzungen innerhalb des Walls vorzunehmen, um eine zusätzliche Oberflächenwasserrückhaltung zu begünstigen. Aus dieser Empfehlung wurde eine Festsetzung abgeleitet, dass in diesem Bereich „Fläche mit Bindungen für die Anpflanzungen von Sträuchern“ die Pflanzung einer ein- bis zweireihigen Hecke vorzunehmen ist. Laut den Fachbehörden ist die Hecke aus Hartriegel (Cornus) und/oder Haselnuss (Corylus avellana) herzustellen. Die Wurzeln der Pflanzungen stabilisieren dabei den Untergrund und verringern somit die Gefahr von Erdrutschen. Durch ihren Schattenwurf, ihre Wurzeln und die verbundene Wasseraufnahme begünstigen die geplanten Pflanzungen weiter ein stabiles Bodenklima, welches sich begünstigend auf ein Übermaß an Oberflächenwasser auswirkt. Im Westen wird eine 2 m breite Grünfläche festgesetzt, um einen Abstand zum angrenzenden Gehölzbestand sicherzustellen.

6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Insbesondere bei Baumaßnahmen ist das Schutzbau Boden stark betroffen. Aus diesem Grund ist das Gelände in seinem natürlichen Verlauf weitestgehend zu erhalten. Veränderungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Um dies zu gewährleisten, sind Geländeänderungen lediglich im Bereich der Gebäudeumgriffe und der Grundstückszufahrten bis zur jeweils max. festgesetzten Höhe der OK FFB EG zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den natürlichen Geländeverlauf anzugeleichen (d. h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) oder Stützmauern bis max. 1,20 m zu überwinden. Sollten Stützmauern und Böschungen erforderlich sein, so sind diese naturnah herzustellen (z. B. durch die Verwendung von Natursteinen). Betonwände oder Gitterkörbe sind aufgrund ihres brachialen Charakters und der negativen Auswirkungen auf das ländliche Ortsbild nicht zulässig. Alternativ können Böschungen mit Neigungswinkel von maximal 1:1,5 (Höhe:Länge) naturnah hergestellt werden.

6.9 Natur- und Artenschutz

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzbau Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzwerte sind unter D) im Umweltbericht aufgeführt.

Im Ergebnis der im Umweltbericht erfolgten Bewertung des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbilds erfolgt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) im vereinfachten Verfahren. Die Planung wird unter anderem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise erfolgte die Abarbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. des o. g. Leitfadens (S. 12 f.). Nachdem alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden konnten, ist kein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Marktgemeinde Diedorf hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 15.03.2024, Auftrags-Nr. 8 629.1 / 2024 - JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Verkehrslärm nicht überschritten.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Minimierung der Bodenversiegelung durch eine geringe GRZ,
- Minimierung der Bodenversiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,

- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Garagen und Carports mit Flachdächern, bzw. flach geneigten Dächern, bis max. 5° Dachneigung,
- Eingrünung im Osten mit heimischen Laub- und Obstbäumen,
- Festsetzung von Maßnahmen zum Regenrückhalt und Schutz vor wildabfließendem Wasser,
- Erhalt von bestehenden Gehölzen,
- Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen.

Solarenergie

Der Markt Diedorf liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

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

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Eigentümer sind beispielsweise seit 2020 gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG (Gebäudeenergiegesetz) verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieranlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist durch den Bauherrn, bzw. dessen Beauftragten im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall ebenfalls durch den Bauherrn, bzw. dessen Beauftragten geprüft werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 2.913 m ²	100,0 %
Bauflächen	ca. 1.386 m ²	47,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 268 m ²	9 %
Private Grünflächen	ca. 1.259 m ²	43,5 %

D) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Alter Postweg“ befindet sich in nördlicher Ortsrandlage des Ortsteils Kreppen, nordwestlich von Diedorf und ist über den bestehenden – Alten Postweg erschlossen. Das Plangebiet ist im Süden und Westen von Wohngebieten begrenzt. Im Norden und Osten schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gelände fällt von Nordost nach Südwesten ab. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig auf der Fl. Nr. 1001/1 (Gemarkung Biburg, Marktgemeinde Diedorf), teilweise auf den Flurnummern 1000 (Gemarkung Biburg, Marktgemeinde Diedorf) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2856,5 m². Die Planungsfläche befindet sich im Naturpark Augsburg westliche Wälder.

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll im Ortsteil Kreppen der Marktgemeinde Diedorf ein bestehender Bebauungsplan durch eine Teilfläche für ein Wohnhaus erweitert werden. Dadurch soll dem bestehenden Wohnraummangel insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Aufgrund der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, der Grundstücksverfügbarkeit und der städtebaulich vorteilhaften Lage erfolgt die Neuausweitung eines Allgemeinen Wohngebiets nördlich des „Alten Postwegs“ auf einer intensiv genutzten Ackerfläche. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan (RP)

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Dabei ist insbesondere das Anbindungsgebot zur Vermeidung von Zersiedelung relevant. Der Regionalplan trifft keine plangebietsspezifischen Aussagen zu Natur und Landschaft.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Diedorf ist das Plangebiet bereits als neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Weiter ist der nordöstliche Teilbereich als zu erhaltende oder zu entwickelnde standortgemäße Ortsrandeingrünung verzeichnet. Folglich stimmt das geplante Vorhaben mit den vorbereitenden Planungen des Flächennutzungsplans überein. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

1.3.3 Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Der Markt Diedorf befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – westliche Wälder“ (ID: NP-00006). Im Süden des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 125 m, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg -Westliche Wälder“ (ID: LSG-00417.01). In ca. 60 m Entfernung befindet sich südlich des Plangebietes ein amtlich kartiertes Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7630-1197-001).

1.3.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Bedeutung bzw. Erheblichkeit.**

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht weiter betrachtet:

- Art und Menge an Strahlung: Das ermöglichte Vorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der hinzukommenden häuslichen Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit dem ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Es sind derzeit keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, die durch eine Kumulierung der Auswirkungen zu weiteren Auswirkungen führen würden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

3. BESTANDSERMITTLUNG UND UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Bedeutung bzw. Erheblichkeit.**

3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.1.1 Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet wurde im März/April 2024 fachgutachterlich durch Dr. Hermann Stickroth untersucht mit folgendem Ergebnis:

Die Planungsfläche ist ein reiner Ackerstandort, der mit Wintergetreide bestellt war. Dem Bewuchs nach zu schließen - es war kaum ein „Unkraut“ zu entdecken - wird er intensiv und konventionell bewirtschaftet. Er ist ca. 45 m breit und besitzt von Nord nach Süd – also zum Ort hin - ein Gefälle von etwa 13%.

Am oberen Rand des Ackers stockt im östlichen Bereich eine Baumhecke, die sich auf 125 m noch weiter in Richtung Schmuttertal erstreckt; diese ist nicht biotopkartiert. Im Bereich des Planungsgebiets ist sie struktur- und artenarm. Eine Strauchschicht fehlt weitgehend. Da sie in der freien Natur liegt, ist deren Fällung oder Rodung gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 Bay-NatSchG verboten.

Auf drei Viertel der Länge setzt sich das Planungsgebiet in weiterer Ackerlandschaft fort, die naturräumlich der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (ABSP 046-A) zuzurechnen ist. Das Planungsgebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01). Nach Norden und Osten beginnt nach ca. 250 m bereits die nächste Bebauung (Schlipsheim, OT Neusäß), nur nach Nordwesten erstreckt sich auf einige Entfernung weitere Feldflur.

Schutzgebiete, sowie geschützte Pflanzengesellschaften, sind im Geltungsbereich ebenso nicht vorhanden wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern, sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Es befinden sich sowohl an der nordöstlichen Ecke als auch am westlichen Rand des Planungsumgriffs Gehölzstrukturen, welche jedoch außerhalb des Planungsgebiets liegen bzw. sofern sie sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden als zu erhalten festgesetzt sind.

3.1.2 Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen, wie beispielsweise die Neupflanzung heimischer Laub- und Obstbäume westlich der Wohnbaufläche, das Anlegen des Regenrückhaltebeckens, sowie das begrünen der Dachfläche der Garagen, erhöhen den Strukturreichtum im Plangebiet, stärken die Habitatemeignung mittel- bis langfristig in ihrer Wertigkeit und erhöhen die biologische Vielfalt. Zur Vermeidung von Tötungen möglicher Fauna setzt der Bebauungsplan eine allgemeine Zeitenregelung zur Baufeldfreimachung fest.

3.1.3 Bewertung

Von einem Vorkommen arten- und naturschutzrechtlich relevanter Arten im Planungsgebiet ist nicht auszugehen. Weder wurden bei der Begehung am 19.3.2024 irgendwelche Feldvogelarten angetroffen, noch erscheint deren Vorkommen aufgrund entgegenwirkender, annehmender Scheuchwirkungen durch den Siedlungsraum und die Baumkulissen hinreichend wahrscheinlich. Eine Schädigung und Störung relevanter Arten ist daher nicht anzunehmen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Tötungen reicht eine allgemeine Zeitenregelung. Die Abräumung des Baufeldes darf nur außerhalb der Brutzeit (nicht im Zeitraum von März bis August) oder unmittelbar nach der Ernte erfolgen. Eine Fällung von Bäumen oder Rodung von Gehölzen ist nicht vorgesehen und durch die Satzung auszuschließen. Die Baumhecke liegt in der freien Natur, daher ist deren Fällung und Rodung auch gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG verboten.

Unter Beachtung der allgemeinen Zeitenregelung kann dem Vorhaben aus Sicht des Arten- und Naturschutzes zugestimmt werden.

Aufgrund der Erhöhung der Strukturvielfalt durch die grünordnerische Festsetzungen und der bisherigen geringen Bedeutung der Planungsfläche für das Schutzwert Tiere, Pflanzen und

biologische Vielfalt ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume auszugehen.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist derzeit Ackerland und besteht überwiegend aus sandigem Lehm. Die folgende Tabelle zeigt die Bodenbewertung laut BayernAtlas auf.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	Sandiger Lehm (sL)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe (IV)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium (D)
Boden- / Grünlandgrundzahl	55
Acker- / Grünlandzahl	51

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	3
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	3,25
BEWERTUNGSERGEBNIS	mittel

Das Plangebiet hat aufgrund der Bodenschätzung und einer Ackerzahl von 51 derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Boden.

3.2.2 Auswirkungen

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die reglementierten überbaubaren Flächen sowohl für den Hauptbaukörper als auch für die Nebenanlagen, ist die Neuversiegelung im Plangebiet minimiert. Durch die Baumpflanzungen wird die Bodenfunktion durch Durchwurzelung verbessert.

3.2.3 Bewertung

Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

3.3 Schutzgut Fläche

3.3.1 Bestandsaufnahme

Durch das Planvorhaben werden bisher unbebaute Flächen für die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommen.

3.3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden aktuell unbebaute Flächen in geringen bis mittleren Maße dauerhaft in Anspruch genommen. Aufgrund der bestehenden Erschließung ist keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsstraßen erforderlich. Durch die Zulässigkeit von zwei Geschossen in Kombination mit der Minimierung der Grundflächenzahl, wird auf eine flächenschonende Wohnraumschaffung geachtet.

3.3.3 Bewertung

Durch die geringe Flächeninanspruchnahme ergeben sich Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete, es werden keine wasserwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Niederschlagswasser insbesondere bei Starkregenereignissen zu rechnen. Aus den Untersuchungen von Sweco und Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH geht hervor, dass eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Gegebenheiten nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser wird – dem geringsten Widerstand folgend – oberflächig abfließen, statt zu versickern.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

3.4.2 Auswirkungen

Zum Schutz des zu erwarteten abfließenden Niederschlagswasser ist im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Daher wird das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Des Weiteren wird ein Rückhalt des Niederschlagswassers aus den Dach- und Hofflächen festgesetzt, der über den Einbau einer Zisterne zur Speicherung des Abflusses erfolgt. Die Zisterne wird ebenfalls über eine Drosselleitung in den Regenwasserkanal auf dem Grundstück Fl. Nr. 1001/1 Gem. Biburg abgeleitet.

Durch beide Maßnahmen wird die Gefahr von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen, insbesondere unter Berücksichtigung der Hanglage, verringert und kompensiert. Die Planung hat somit einen positiven Effekt auf die gegenwärtige Oberflächenwassersituation und das wildabfließende Wasser. Die Situation der Unterlieger und der öffentlichen Kanalisation wird hierdurch verbessert.

Durch die festgesetzte Pflanzmaßnahmen im östlichen Bereich des Plangebiets sorgt das Wurzelwerk für eine zusätzliche Aufnahme und Speicherung des Niederschlagswassers.

3.4.3 Bewertung

Durch die minimierte Neuversiegelung ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser gering. Die festgesetzten Regenrückhaltemaßnahmen stellen eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation insbesondere für Unterlieger und die öffentliche Kanalisation dar. Somit ist die Auswirkung in der Gesamtbetrachtung als **gering** einzustufen.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

3.5.1 Bestandsaufnahme

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Beeinträchtigungen in Form von Bebauungen oder Bepflanzungen die Einfluss auf das Schutzgut Klima / Luft haben. Die Landwirtschaftsfläche, die das Plangebiet umfasst, ist als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen.

Aufgrund der Südhanglage, und der Schneise die Aufgrund des Erschließungsstich im westlichen Bereich des Plangebiets entsteht, kann in diesem Bereich als Kaltluftentstehungsgebiet /-schneise gesehen werden.

3.5.2 Auswirkungen

Aufgrund der festgesetzten Baufelder und Umgrenzungen für Garagen ist die Beeinträchtigung des Kaltluftentstehungsgebietes auf ein Mindestmaß reduziert. Durch die festgesetzten Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der entstandenen Versiegelung durch die Baukörper entgegengewirkt.

Der westliche Bereich des Erschließungsstich welcher als Kaltluftschneise gesehen wird, ist in der Planung von Bebauung freigehalten. Somit ist auch weiterhin ein Durchzug für die Kaltluft, hangabwärts, gegeben.

3.5.3 Bewertung

Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

3.6 Schutzgut Mensch

3.6.1 Bestandsaufnahme

Aktuell wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und dient somit der Nahrungsmittelproduktion. Da sich die gesamte Fläche in Privatbesitz befindet und keine öffentlichen Zugänge oder Durchwegungen vorhanden sind, hat die Planungsfläche mit Ausnahme der Funktion als Frischluftentstehung keine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit.

Zur Prüfung von möglichen Lärmbelastungen des Plangebiets durch umliegende Straßen wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit Stand 15.03.2024 erarbeitet mit folgendem Ergebnis:

Es wurden ausschließlich die Verkehrslärmimmissionen der Augsburger Straße (St 2510) bewertet. Die Straße „Alter Postweg“ stellt sich als untergeordnet dar und dient der Erschließung des Wohngebiets „Alter Postweg“. Hier ist von einem sehr geringen Verkehrsaufkommen auszugehen, weshalb diese Straße vorliegend nicht beurteilt wurde.

Die Beurteilung der vom Straßenverkehr emittierten Geräusche erfolgt nach der DIN 18005 in Verbindung mit der 16. BImSchV und der RLS-19. Da die Marktgemeinde Diedorf zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägt, sind diese Grenzwerte für die Beurteilung der Lärmsituation maßgeblich. Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet durch Verkehrslärm nicht überschritten. Festsetzungen für den Immissionsschutz sind im Bebauungsplan demnach nicht erforderlich.

3.6.2 Auswirkungen

Durch das geplante Bauvorhaben auf privaten Grund sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich während der Bauphase können vorübergehend Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen auftreten. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche ist aufgrund der geringen Größe vernachlässigbar. Die Ausweisung der Wohnbaufläche dient zudem der Wohnraumschaffung und kommt dem Schutzgut Mensch somit zu gute.

3.6.3 Bewertung

Es ist mit **keinen** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

3.7 Schutzgut Landschaft

3.7.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am Ende einer Stichstraße auf einem südwestexponierten Hang. Zurzeit ist das Plangebiet noch unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Westlich des Plangebiets sowie nordöstlich befinden sich Gehölzstrukturen.

3.7.2 Auswirkungen

Aufgrund der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens sowie den Wandhöhen ist ein Herausragen des Baukörpers begrenzt. Die Festsetzungen sind so definiert, dass das Gebäude die Höhen der umgebenen Bebauung aufnimmt und sich in die Umgebung einfügt.

Durch die geplanten Pflanzungen im Osten des Plangebiets wird das Vorhaben eingegrünt und in die Landschaft integriert. Diese bilden einen Übergang zu den bereits bestehenden Gehölzstrukturen.

3.7.3 Bewertung

Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeiten auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.8.1 Bestandsaufnahme

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

3.8.2 Bewertung

Es wird von **keinen** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen.

3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet werden. Die Artenvielfalt im Gebiet würde sich nicht erhöhen, die Fläche würde weiter der Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung stehen.

5. ERMITTLEMENT DES AUSGLEICHSBEDARFS

5.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Um die Auswirkungen des Eingriffs, welche in erster Linie durch die Flächenversiegelung sowie die Ortsrandbebauung entstehen, zu minimieren, wurden folgende eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer GRZ von 0,3,
- Minimierung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen,
- Niederschlagswasserversickerung sowie -rückhalt (durch Regenrückhaltebecken und Regenwasserzisterne),
- zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sind keine geschlossenen Einfriedungen zulässig,
- es ist eine Bodenfreiheit zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante von mind. 15 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Erhalt und Abstand zu bestehenden Gehölzstrukturen, andernfalls Ersatzpflanzungen,
- Festsetzungen zur weiteren Durchgrünung und somit zur Strukturanreicherung des Baugrundstückes,
- Begrünung von Flachdächern von Garagen und Carports,

- Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen, um den natürlichen Geländeeverlauf beizubehalten.
- Allgemeine Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung (nur außerhalb der Brutzeit oder unmittelbar nach der Ernte)

5.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich/ Eingriffsregelung

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

Im Ergebnis der im Umweltbericht erfolgten Bewertung des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbilds erfolgt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) im vereinfachten Verfahren. Die Planung wird unter anderem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise erfolgte die Abarbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. des o. g. Leitfadens (S. 12 f.). Nachdem alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden konnten, ist kein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich (vgl. nachfolgende Checkliste).

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✗	□
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	□
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet (WA)	✗	□
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✗	□

2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none">■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Dachbegrünung, Neupflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: Begrenzung der GRZ, Zulässigkeit von 2 Geschossen, Verwendung sickerfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: RRH, Rückhalt durch Zisterne, wasserdurchlässige Beläge, Festsetzung von privaten Grünflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen: Eingrünung im Osten durch die Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

6. ÜBERWACHUNG

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

Zur Herstellung, Pflege und Freihaltung der Hochwasserschutzmaßnahmen und Rückhalteflächen wird der Grundstückseigentümer sowie jeweilige Rechtsnachfolger auf Grundlage des Hochwasserschutzkonzepts des Ing.-Büros SWECO vom Juni 2023 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags und Eintragung einer Reallast im Grundbuch dauerhaft verpflichtet.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplans, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.). Darüber hinaus wurden Fachgutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Natur- und Artenschutz, Immissionsschutz und Hydrogeologie erstellt und deren Ergebnisse eingearbeitet.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Markt Diedorf i. d. F. v.
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilstudie Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)

- eigene Erhebungen
- Fachgutachten / gutachterliche Stellungnahme:
 - Entwässerungskonzept – Flur Nr. 1000, Markt Diedorf, Kreppen – Erläuterungsbericht mit hydraulischen Berechnungen, Sweco GmbH, 24.05.2023
 - Überprüfung der anwaltlichen Stellungnahme und der Einwendungen eines Unterliegers zu dem geplanten Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH, 08.08.2024
 - Gutachterliche Stellungnahme Artenschutz zum Bauvorhaben Fl.Nr. 1000 Gemarkung Biburg, nördlich BP „Alter Postweg 33, OT Kreppen“, von Mathias Hartleitner, Steppacher Str. 16f, 86420 Diedorf, 23.04.2024
 - Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ im Ortsteil Kreppen der Marktgemeinde Diedorf, Landkreis Augsburg, Ingenieurbüro Kottermair, 15.03.2024

8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die Versiegelung ist auf ein Minimum reduziert, wodurch sich die Bodenfunktionen und der Grundwassерpegel gering bis nicht verändern wird. Durch die neu zu pflanzende Ortsrandeingrünung erfolgt eine Struktur- anreicherung der Landschaft. Die Situation bezüglich des wildabfließenden Hangwassers in Folge von Starkregenereignissen wird sich durch die Planung aufgrund der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebiets auch für Unterlieger verbessern.

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

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

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass der gegenständliche Bebauungsplan keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird.