

Gemeinde	Dießen am Ammersee	
	Lkr. Landsberg am Lech	
Bebauungsplan	Dießen V e „Seeufer-Nord“	
	3. Änderung	
Architekturentwurf	bachhuberarchitektur Springergässchen 12 86152 Augsburg	
Grünordnung	FreiRaumArchitekten GbR Wamsler Rohloff Wirzmüller Untere Bachgasse 15 93047 Regensburg	
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	Bazarganipour	QS: ChS
Aktenzeichen	DIS 2-101	
Plandatum	17.04.2023 (Entwurf)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet.....	4
4.	Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
5.	Bebauungskonzept Fl. St. 514/2.....	9
6.	Planinhalte.....	12
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
8.	Erschließung	13
	8.1 Verkehr.....	13
	8.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
9.	Alternativen	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung war ein Antrag der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 514/2, Gemarkung Rieden. Aufgrund der Nachqualifizierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde das Anwesen im Frühjahr 2019 unter Denkmalschutz gestellt. Dabei wird als Hauptcharakteristikum die besondere Wirkung des freistehenden 1901-02 erbauten Landhauses als solitärer Baukörper hervorgehoben. Ein Abbruch und Ersatz des Gebäudes ist damit ausgeschlossen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Dießen V e „Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 18.01.1980. Damals war die Denkmaleigenschaft des Anwesens noch nicht festgestellt. Das für das Grundstück vorgesehene Baurecht lässt sich jedoch nicht mehr realisieren, da dadurch das Baudenkmal verdeckt und nicht mehr als Solitärbaukörper erlebbar wäre.

Da eine flächensparende Siedlungsentwicklung ohne Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im Außenbereich den städtebaulichen Zielen des Marktes Dießen entspricht, hat der Marktgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Dießen V e „Seeufer-Nord“ von 1980 zu ändern und hat die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Dabei soll das bereits bestehende Baurecht auf dem Grundstück Fl. Nr. 514/2 denkmalgerecht angeordnet werden. Um dies zu erreichen, ist eine städtebaulich vertretbare Erweiterung des Bauraums vorgesehen. Da es sich um das einzige Baudenkmal im Gebiet handelt, wird kein Präzedenzfall für Nachbargrundstücke geschaffen.

Darüber hinaus wird die textliche Festsetzung „Nr. 1.3“ gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dießen V e - „Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 30.08.1990 bezüglich der Grundfläche neu gefasst. Die damalige Festsetzung einer Grundfläche für "Hauptgebäude" wird neu formuliert. Die maximale Grundfläche von insgesamt 175 qm bleibt dabei unverändert.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südlich des Steinigen Grabens am Nordost-Rand des Ortsteils Riederau, unmittelbar angrenzend an das Naturschutzgebiet "Seeholz" in einem relativ locker bebauten Wohngebiet. Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 1.030 m² und 10.000 m² und sind wie die nähere Umgebung mit Einzelhäusern bebaut. Verkehrlich angebunden ist das Plangebiet über Seeweg-Nord. Im gesamten Bbauungsplangebiet besteht ein einziges Baudenkmal auf der Fl. Nr. 514/2.

Das Plangebiet fällt von 537 m ü NHN im Westen auf 533 m ü NHN im Osten in Richtung Ammersee um etwa 4 m ab. Die östliche Hälfte des Plangebiets liegt im Überschwemmungsgebiet des Ammersees.



Abb. 1 Luftbild mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2019

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal Villengarten D-1-81-114-151, Landhaus mit Nebenanlagen. Es handelt sich im Einzelnen um

- ein Landhaus als zweigeschossiger Satteldachbau mit Eckbodenerker, holzverschalteten Giebeln, Laube, Sonnenuhr und Hirschskulptur, 1901/02
- einen Wintergartenanbau, nach 1903;
- ein Waschhaus, erdgeschossiger Satteldachbau mit Strahlenkranzmadonna, 1903;
- eine Blockhütte, Blockbau mit Flachsatteldach, um 1910/20;

- eine offene Laube auf hohem Sockelgeschoss, Massivbau mit hölzernen Stützen, unterkellert, nach 1903;
- einen Brunnentrog, nach 1903;
- eine Sandsteinskulptur, Personifikation Afrikas, fränkisch, 18. Jh.;
- ein Heiligenhäuschen, gemauert, nach 1903;
- ein Bootshaus, holzverschalter Ständerbau mit Flachsatteldach, um 1910/20;
- ein Gartenportal, Kunststein, mit schmiedeeiserner Tür, nach 1903;
- sowie die Gartenanlage, nach 1903.

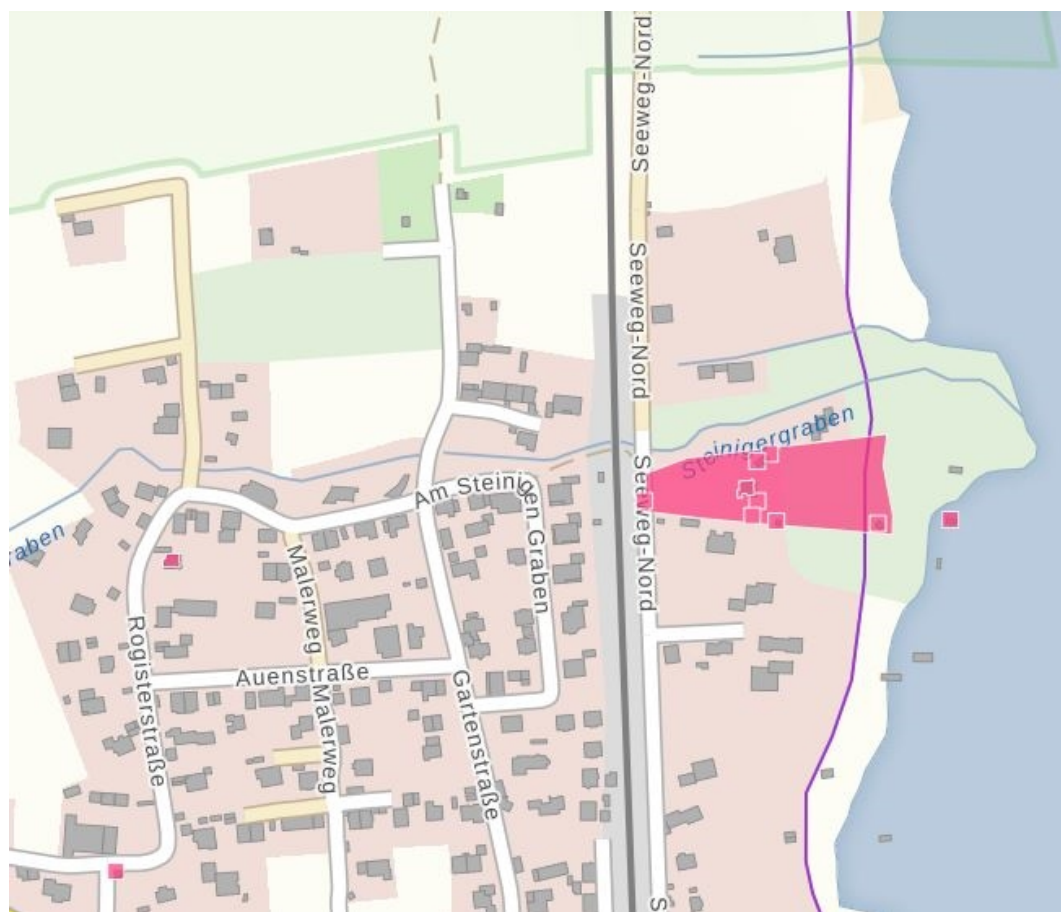


Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 19.02.2021



Abb. 3 Landhaus Ansicht – Ost



Abb. 4 Gartenportal



Abb. 5 Landhaus Ansicht Süd - West

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Auf die Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im gesamten Plangebiet ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Dießen V e - „Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 18.01.1980 einschließlich der beiden rechtsverbindlichen Änderungen i.d.F. vom 30.08.1990 (1. Änderung) und i.d.F. vom 08.03.1996 (2. Änderung) maßgebend.

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt das Maß der Nutzung durch maximal zulässige Grundflächen sowie die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und setzt Bauräume zur Erweiterung der bestehenden Baukörper fest. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Regelungen zur baulichen Gestaltung. Insbesondere sind ausschließlich Satteldächer zulässig, sowie zwei unterschiedliche Haustypen mit unterschiedlichen Dachneigungen:

- Haustyp I:
1 Vollgeschoß ohne Dachausbau, mit einer Dachneigung von 16° bis 23°.
- Haustyp I+D:
1 Vollgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 23° bis 38°.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen, Versorgungsflächen, sowie den Verkehrsflächen und zur Grünordnung getroffen.

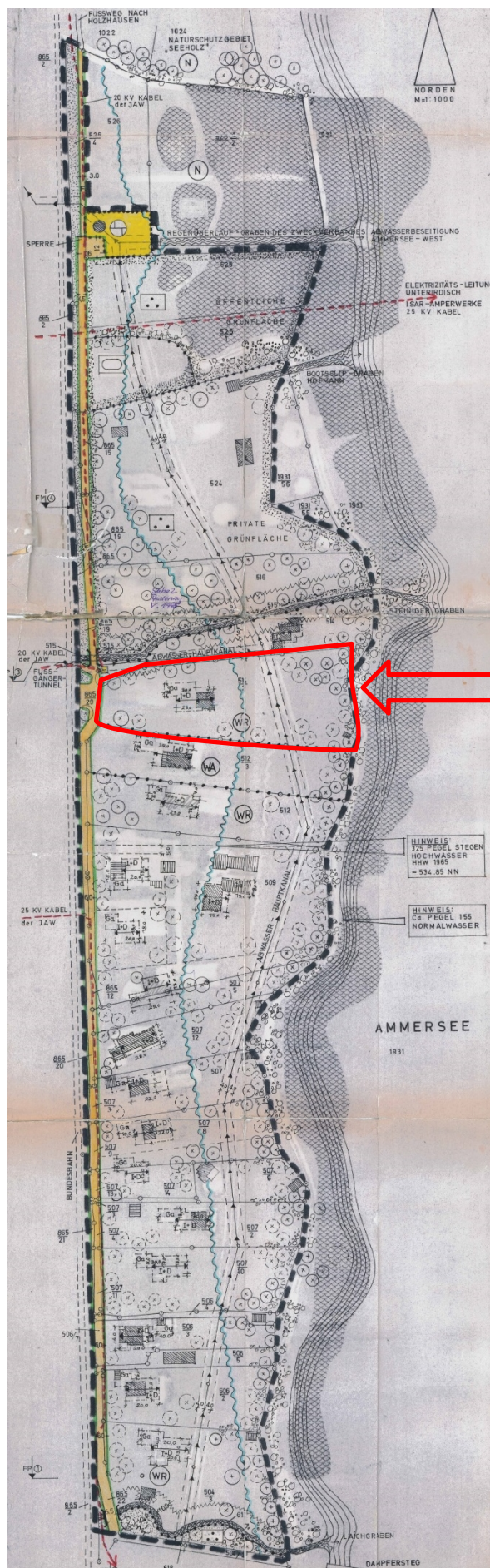
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, bekannt gemacht am 30.08.1990, wurde die Festsetzung Punkt 1.3 bezüglich der Grundfläche und Punkt 1.4 bezüglich der Wohneinheiten und Mindestgrundstücksgröße sowie Festsetzung Punkt 5 bezüglich Garagen und Stellplätze neu geregelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bekannt gemacht am 13.03.1996, umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 516 Gemarkung Rieden. Für den Änderungsbereich wurde ein ursprünglich vorhandenes Baurecht im Rahmen einer Bebauungsplanänderung konkretisiert und satzungsgemäß festgesetzt.

Es werden neue Festsetzungen unter Punkt 3.4 bezüglich Höhenlage der Gebäude, sowie Punkt 9.14 zusätzliche Regelung der Grünordnung eingefügt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt für die Hauptgebäude eine max. Grundfläche (GR) von 175 qm fest, wobei eine GRZ von 0,1 nicht überschritten werden darf.

Das Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 514/2 hat derzeit eine Grundfläche von ca. 77 qm, daher besteht Baurecht für eine Erweiterung von ca. 98 qm zulässig. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan eine Grundfläche von weiteren 80 qm für Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, vor. Das Baurecht kann jedoch in der vom Bebauungsplan festgesetzten Form nicht realisiert werden, da dies zu Konflikten mit dem Denkmalschutz führen würde.



Fl.St. 514/2
mit nachqualifiziertem Bau-
denkmal D-1-81-114-151

Abb. 6 Planzeichnung des Bebauungsplans Seeufer-Nord, i.d.F. vom 18.01.1980, ohne Maßstab.

5. Bebauungskonzept Fl. St. 514/2

Um das bestehende Baurecht auf Fl. Nr. 514/2 denkmalverträglich realisieren zu können, wurde ein Bebauungskonzept durch das Architekturbüro bachhuberarchitektur, Augsburg, erarbeitet.

Gepplant sind ein weiteres Wohngebäude mit ca. 67 qm Grundfläche und eine Verbindung als eingeschossiger Flachdachbau mit ca. 25 qm in Leichtbauweise, als verglaster Übergang zur neuen Bebauung, sowie ein Nebengebäude mit ca. 80 qm (Schuppen, Carport, Stellplätze). Zwischen Baudenkmal und Neubau wird ein „Bindeglied“ eingefügt, das den Neubau optisch vom Denkmal abgrenzt und in seinem Charakter nicht beeinträchtigt. Die neuen Baukörper sollen in Holzbauweise mit Deckleistenschalung, eingeschossig mit Satteldach und Firstrichtung wie bisher vorgeschrieben, entstehen. Die Dachneigung bewegt sich zwischen 32° und 40°. Die Materialauswahl für die Neubauten lässt das bestehende denkmalgeschützte Gebäude im Vordergrund erscheinen. Dies führt zu einem gelungenen Beispiel für die Verbindung „Alt mit Neu“.

Hiermit wird sowohl räumlich als auch materiell die solitäre Wirkung des Landhauses unterstrichen. Diese Bauten sollen vom Einzeldenkmal in abgerückter Gebäudestellung entstehen und in ihrem Charakter dem bestehenden Landhaus stark untergeordnet erscheinen. Durch die Splittung des bisher vorgesehenen, zusammenhängenden Baufeldes in kleine Baufelder, sind die geplanten Baukörper als kleine Gebäude auf dem Grundstück ablesbar, wie das für die Uferbebauung typisch ist.

Aus städtebaulicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, da die denkmalgeschützten Gebäude so auch zukünftig genutzt und vor Zerfall geschützt werden.

Die folgenden Abbildungen zeigen das geplante Vorhaben:

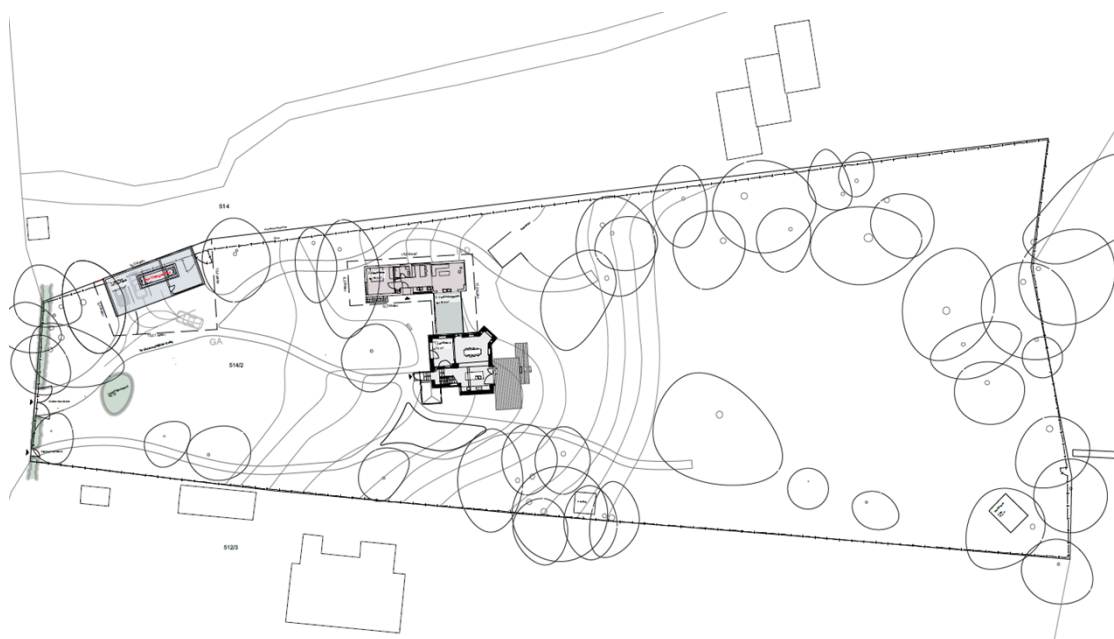
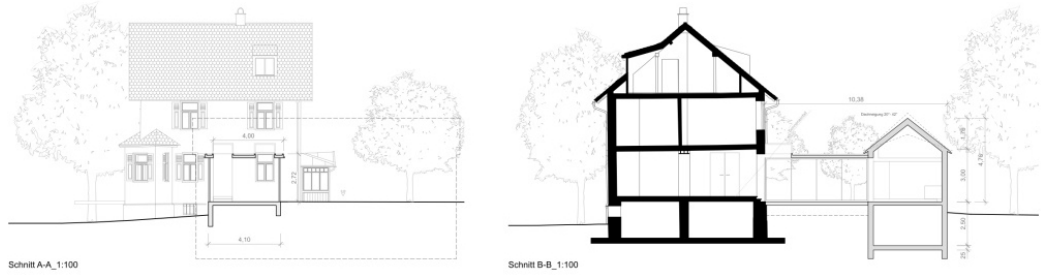
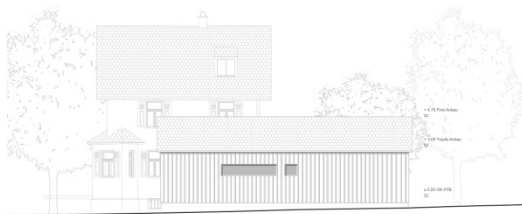


Abb. 7 Lageplan und Erdgeschossgrundriss, Quelle: bachhuberarchitektur



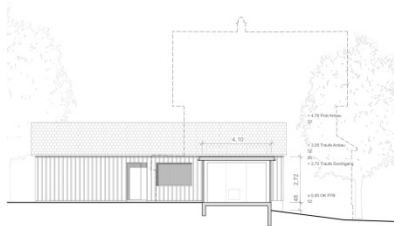
Schnitt



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden_1:100

Ansicht von Süden



Ansicht von Westen_1:100

Ansicht von Westen

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans	
Bauvorhaben	Realisierbare Entwicklung des Einzelobjekts Seeufer Nord 35, 80911 Riedersee am Ammersee Plan-Nr. 254/2, Gemeinde Dießen
Antraggeber	
Antragsteller	
Antragsteller	
Maßstab	Plan-Nr. P3
Datum	Zeichen js
Bauführer	
Johanne Niederleimann Sillerbauchstr. 4 80997 München	Dr. Christoph Niederleimann Sillerbauchstr. 4 80997 München
Planung	
bachhuberarchitektur Springenleichen 12	

Abb. 8 Schnitte und Ansichten, Quelle: bachhuberarchitektur

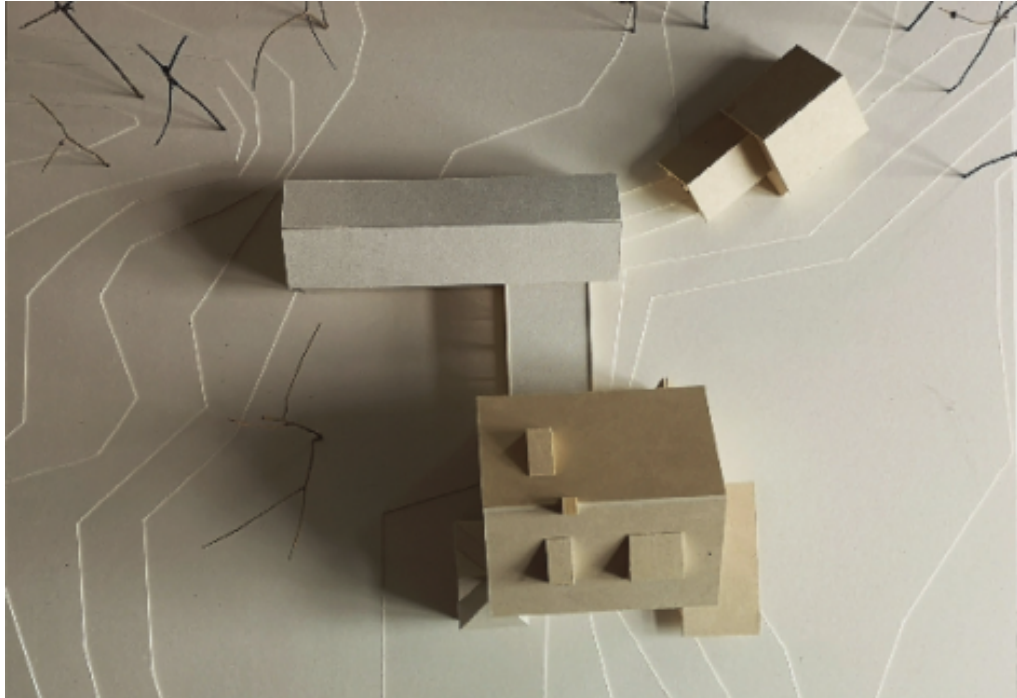
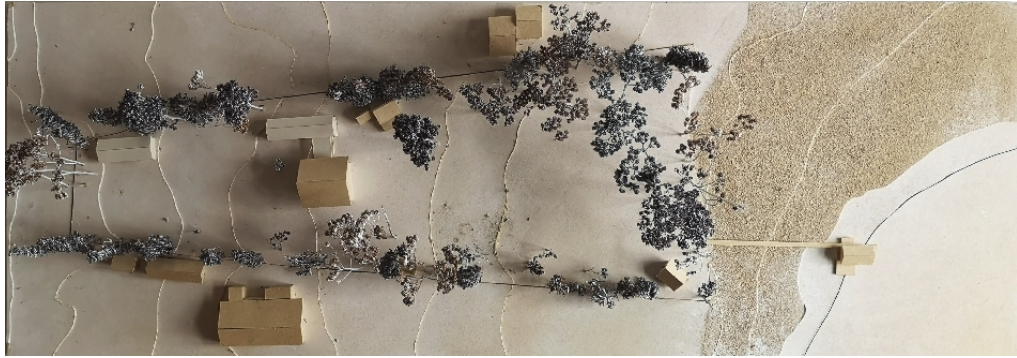


Abb. 9 Modellfotos, Quelle: bachhuberarchitektur

6. Planinhalte

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das denkmalgerechte Baukonzept auf Fl. Nr. 514/2 zu schaffen, wird auf diesem Flurstück die Planzeichnung des Bebauungsplans Dießen V e „Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 18.01.1980 vollständig ersetzt.

Dabei werden die Baugrenzen entsprechend dem Baukonzept erweitert. Der Bauraum ist im Bebauungsplan so begrenzt, dass nur noch der geplante Anbau mit Verbindungsbau realisiert werden kann. Die Anbaumöglichkeit an das Denkmal ist durch die weiterhin bestehende max. GR von insgesamt 175 qm beschränkt.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Grundfläche von insgesamt 80 qm bleibt unverändert. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Die Wandhöhe darf maximal 3,0 m betragen.

Für das denkmalgeschützte Landhaus werden entsprechende Festsetzungen bezüglich Dachneigung, Wandhöhe und Dachaufbauten aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dießen V e - Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 30.08.1990 bezüglich der Grundfläche wird ebenfalls neu gefasst.

Die übrigen Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleiben unverändert:

- Bebauung im westlichen Grundstücksteil;
- maximale Grundfläche 175 qm
- Firstrichtung der Gebäude
- Geschossigkeit der Gebäude (I+D)
- Festsetzungen zu Höhenlage OK FFB / Traufhöhe

Um die Nutzung der Solarenergie zu fördern, sollen dafür erforderliche Dachaufbauten zugelassen werden. Um die Dachlandschaft nicht zu stören, sind diese bei geeigneten Dächern im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zu errichten. Außerdem sind sie als gleichmäßige rechteckige Flächen zu gestalten.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine zusätzlichen 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.

In Anbetracht der Lage angrenzend an eine großflächige, mit Bäumen bestandene Grünfläche ist durch die Planung nicht mit der Ausbildung eines Wärmeinseleffekts zu rechnen. Durch die Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung wird eine Beeinträchtigung des Kaltluftstroms vermieden.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks ist mit der Anbindung an die schon vorhandene Straße Seeweg-Nord in ausreichender Form sichergestellt. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

8.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986, DIN EN 752 und DIN 12056) erstellt werden, die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers sollte, wenn möglich, dezentral auf dem Grundstück erfolgen. So ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen zu sammeln, zu speichern (z.B. Zisternen) und kann dann in unterirdischen Anlagen (Rigolen, Rohrrigolen oder Sickerschächten) versickert werden. Sofern die Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV v. 01.08.2008, GVBI NR. 21/2008) erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

Es ist Aufgabe des Bauherrn bzw. seines beauftragten Planers, die Voraussetzungen für die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers und dessen Versickerung eigenverantwortlich zu prüfen. Die Verantwortung für die vorschriftsmäßige und fehlerfreie Planung und Ausführung der Anlage obliegt ebenfalls dem oben aufgeführten Personenkreis.

Das Abwasser ist durch Anschluss an den bestehenden Kanal im Seeweg-Nord zu entsorgen.

9. Alternativen

Der Markt Dießen befürwortet das Konzept zur behutsamen Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden, voll erschlossenen Siedlungsgebiets. Die Nachverdichtung im Siedlungsbestand ist der Ausweisung neuer Baugebiete im planungsrechtlichen Außenbereich vorzuziehen und entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Alternative Standorte wurden daher nicht geprüft.

Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul