

Gemeinde	Dießen am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Dießen I q (Bereich 1) Eduard-Gabelsberger-Straße Fl.-Nrn. 443, 427, 449/12 der Gemarkung Dießen
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	Jäger QS: Chs
Aktenzeichen	DIS 2-98
Plandatum	18.03.2024 (Entwurf) 17.10.2022 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	2.1 Flächennutzungsplan	4
	2.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	5
	2.3 Nachrichtliche Übernahmen	5
	2.4 Sonstiges	7
3.	Plangebiet	8
	3.1 Lage, Nutzung und Erschließung	8
	3.2 Baustruktur und Bautyp	9
	3.3 Städtebauliche Analyse	13
	3.4 Städtebauliche Zielvorgaben	13
4.	Planinhalte	14
	4.1 Maß der baulichen Nutzung	14
	4.2 Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohnungen	15
	4.3 Bauliche Gestalt	15
	4.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
	4.5 Verkehrsflächen	15
	4.6 Grünordnung	16
	4.7 Technische Ver- und Entsorgung	16
5.	Artenschutz	17
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	18

Anlagen

1 Bestandsanalyse: Baudichte (PV München, Mai 2021)

2 Bestandsanalyse: Bauweise (PV München, Mai 2021)

3 Bestandsanalyse: Bauliche Gestalt (PV München, Mai 2021)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss Dießen hat in seiner Sitzung am 19.04.2021 beschlossen, für das Gebiet mit den Flurnr. 450 TF, 427, 449/12, 443, 442, 442/2, 441, 434/3, 434/5, 434 und 431 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass ist ein Vorbescheidsantrag vom 08.03.2021 für die Grundstücke Fl.-Nrn. 443, 449/12 und 427 Gem. Dießen (Eduard-Gabelsberger-Str. 2) zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und vier Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung sowie einer Tiefgarage. Dies wurde für zu dicht und zu massiv gehalten. Die Anzahl der Wohneinheiten sowie der sich daraus ergebende Stellplatzbedarf wurden in Hinblick auf die vorhandene Erschließungssituation als nicht angemessen und vertretbar angesehen.

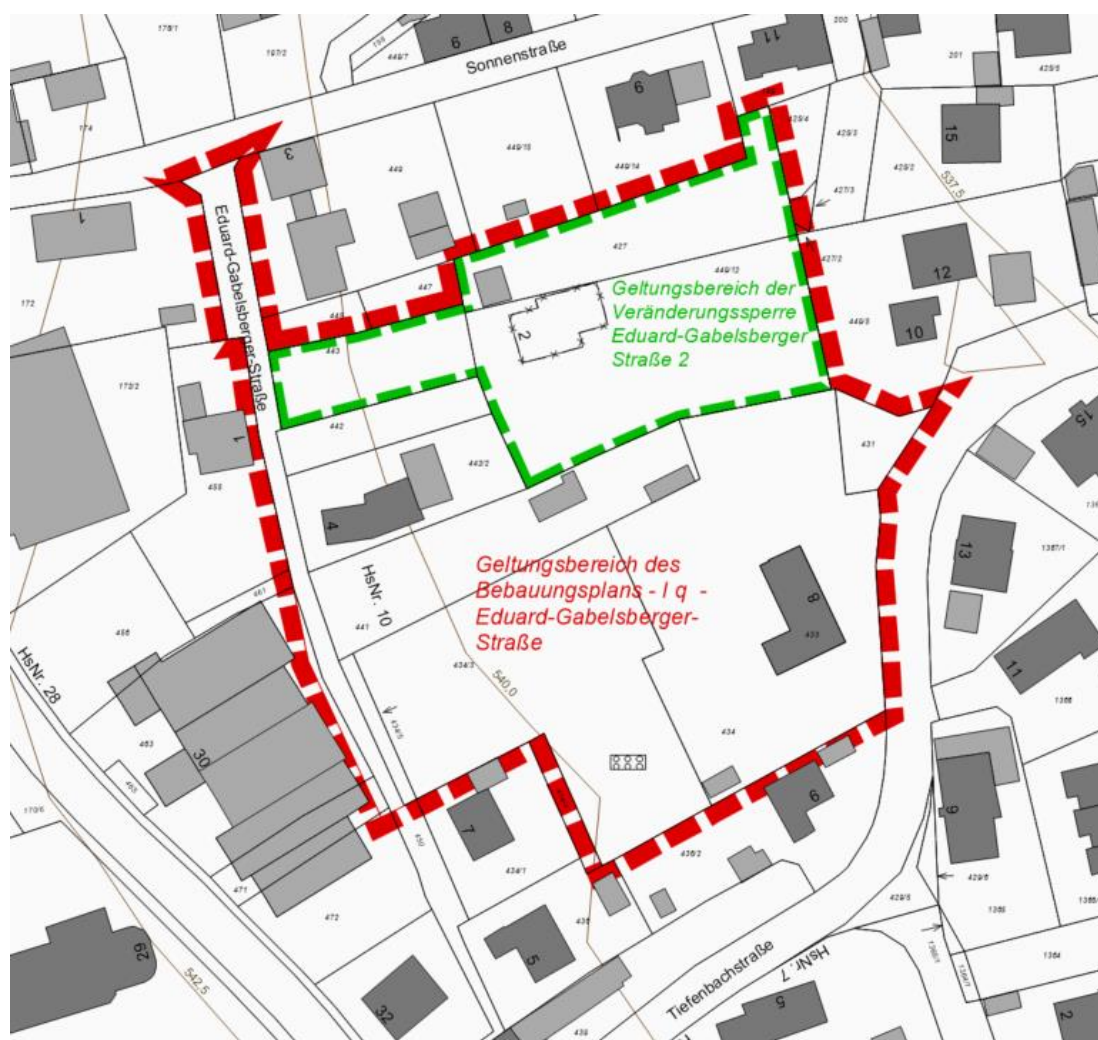


Abb. 1: Geltungsbereiche für den Bebauungsplan Iq-Eduard-Gabelsberger-Straße (rot) und für die Veränderungssperre (grün), (Kartengrundlage: Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 2020/08, ohne Maßstab)

Im Hinblick auf den abgelehnten Vorbescheidsantrag hat der Bau- und Umweltausschuss mit Beschluss vom 19.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Dießen I q - Eduard-Gabelsberger Straße und für die Grundstücke FINrn. 443, 449/12 und 427 zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre (siehe Abbildung 1) mit folgender Zielsetzung beschlossen:

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die Festlegung des ortsbildprägenden Satteldaches mit der Dachneigung, die im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans beim Altbestand bereits vorhanden ist, sowie einer ortstypischen offenen Einzelhausbebauung mit einer max. Grundflächenzahl von 0,20 für Hauptgebäude als Maß für die zu überbauende Grundstücksfläche. Zudem ist eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten vorgesehen, damit eine Verdichtung des Plangebiets durch Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze, geregelt und großzügiger, familiengerechter Wohnraum geschaffen werden kann.

Nach der Ausarbeitung des Vorentwurfs hat sich herausgestellt, dass es noch unklar ist, wann die angestrebte behutsame Nachverdichtung für die südlich an die Veränderungssperre angrenzenden Grundstücke umgesetzt wird. Mit Blick auf das Auslaufen der Veränderungssperre im Mai 2024 hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.03.2024 die Teilung des Bebauungsplanes in zwei Bereiche beschlossen:

Bereich 1: Bebauungsplan Dießen Iq- Eduard-Gabelsberger-Straße 2 (Fl.-Nrn. 443, 427, 449/12)

Bereich 2: Bebauungsplan Iq Dießen Eduard Gabelsberger Straße (Fl.-Nrn. 450 TF, 450 TF, 442, 442/2, 441, 434/3, 434/5, 434 und 431)

Dem Markt Dießen ist es für den Bereich der Veränderungssperre ein Anliegen, eine behutsame ortsbildverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und dabei auch die technische Erschließung für Feuerwehr und Müllabfuhr mit zu berücksichtigen. Deshalb soll für den Bereich 1 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Dießen Iq-Eduard-Gabelsberger-Straße 2“ wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m² und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Damit entfällt das Erfordernis einer Eingriffsermittlung und die Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen. In der Planung muss die Eingriffsregelung nur im Hinblick auf die Vorgaben der Vermeidung und Verminderung berücksichtigt werden.

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Dießens aus dem Jahr 2017 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, welches nach Süden und Osten weiter fortgeführt wird. Im Norden und Westen grenzt ein Mischgebiet an. Unmittelbar westlich zwischen der Johannisstraße und der Eduard-Gabelsberger Straße befindet sich die Feuerwehr.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass keine Berichtigung erforderlich ist.

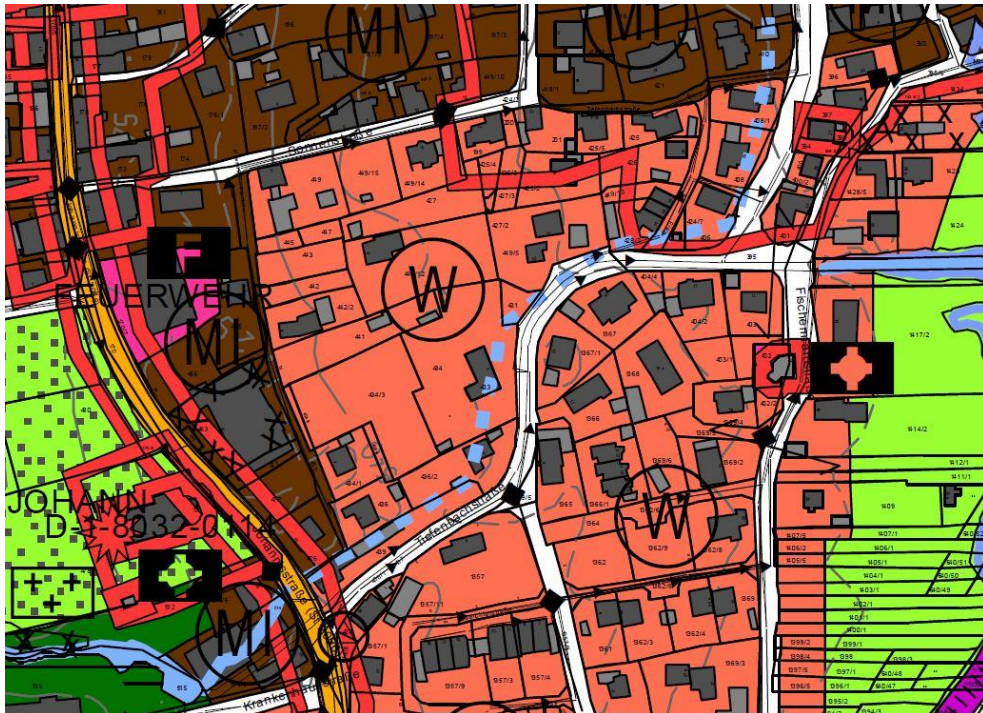


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP des Marktes Dießen von 2017, ohne Maßstab

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans liegt im planungsrechtlichen Innenbereich des Hauptortes Dießen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung bisher nach § 34 BauGB.

Da das Plangebiet durch eine großzügige Durchgrünung gekennzeichnet ist, ist es maßgebliches Planungsziel, soweit möglich die Grünstrukturen trotz einer Verdichtung zu erhalten.

Auf folgende Satzungen und Verordnungen des Marktes Dießen am Ammersee wird in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen verwiesen:

- Garagen- und Stellplatzsatzung vom 23.05.2015
- Abstandsflächensatzung vom 25.01.2021 und Änderung der Abstandsflächensatzung vom 05.07.2022
- Einfriedungssatzung vom 14.07.2007

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

2.3.1 Denkmalschutz

Südlich angrenzende an das Plangebiet befindet sich auf Flur-Nr. 434 (Tiefenbachstraße 8) das Landhaus „Gabelsbergerhaus“ (D-1-81-114-62), welches unter Denkmalschutz steht. Dieser Satteldachbau über hakenförmigen Grundriss mit Schweifgiebeln ist aus dem Jahr 1836 und wurde im Jahr 1898 erweitert.



Abb. 3 Baudenkmal Gabelsbergerhaus (D-1-81-114-62)

In der näheren Umgebung sind zwei Baudenkmäler vorhanden: Die Kath. Friedhofskirche St. Johann (D-1-81-114-27) aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts in der Johannisstraße 29 und ein Doppelhaus als Ständerbohlenbau mit Flachsatteldach aus der 16. und 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts in der Tiefenbachstraße 22a (D-1-81-114-123) werden als Baudenkmäler geführt.



Abb. 4 Baudenkmäler, Quelle: BayernAtlas, Denkmal, ohne Maßstab, Stand 27.09.2022



Abb. 5 Bodendenkmäler, Quelle: BayernAtlas, Bodendenkmal, ohne Maßstab, Stand 27.09.2022

Im Westen befinden sich zwei Bodendenkmäler: Die Johannisstraße, die auf der Trasse aus der römischen Kaiserzeit (D-1-8032-0099) verläuft und untertägige frühneuzeitliche Befunde (D-1-8032-0114) im Bereich der kath. Friedhofskirche St. Johann.

2.4 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 Biotope) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

2.4.1 Wassersensibler Bereich



Abb. 6 Wassersensibler Bereich (hellgrün), Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab, Stand 27.09.2022

Der östliche Teilbereich des Plangebiets liegt laut Darstellung im Bayernatlas teilweise im Wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier insbesondere durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.



Abb. 7 Grundwassermessstellen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerischer UmweltAtlas, Stand 10/2022

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 05.10.2022) Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes bzw. Messstellen Dritter vorhanden.

2017 wurde eine Bohrung am östlichen Ortsrand im Bereich neben der Fischermartlstraße durchgeführt (roter Kreis), die beim Landesamt für Umwelt mit der Nummer 8032BG015298 geführt wird. Demnach liegt der Grundwasserstand bei einer Tiefe von ca. 1,35 m. Nach einer Schicht aus Schluff folgt Ton und Schluff.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass gerade bei starkem Niederschlag das Grundwasser die Kellersohle erreicht und auch über dem natürlichen Gelände ansteht.

3. Plangebiet

Für die Herleitung der städtebaulichen Zielvorgaben wird der gesamte prägende Bereich zwischen Eduard-Gabelberger Straße, Sonnenstraße und Tiefenbachstraße untersucht.

3.1 Lage, Nutzung und Erschließung

Das ca. 0,28 ha große Plangebiet liegt sehr zentral im Hauptort des Markt Dießens. Das Ortszentrum mit Rathaus liegt in fuß- und radläufiger Entfernung. Die Bushaltestelle Herrenstraße liegt in ca. 500 m Entfernung.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 443, 449/12 und 427. Es wird im Südosten und im Norden sowie Nordosten durch die Rückgärten der Wohnbebauung entlang der Sonnenstraße und der Tiefenbachstraße und im Westen durch die Eduard-Gabelberger-Straße begrenzt.



Abb. 8 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2020 und eigene Darstellung

Das Gelände ist weitestgehend homogen und hat ein leichtes Gefälle nach Nordosten. Das Bestandsgebäude in der Eduard-Gabelsberger Straße 2 wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Auch das Umfeld ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt; westlich des Plangebiets liegen die freiwillige Feuerwehr und das Autohaus Schürer, die von der Johannisstraße aus erschlossen werden.

Das Plangebiet ist über die Eduard-Gabelsberger Straße an die Sonnenstraße angeschlossen, die in die Johannisstraße (St 2056) als Hauptverkehrsstraße einmündet und mitten durch den Hauptort verläuft.

Diese Eduard-Gabelsberger Straße ist als Ortsstraße bis zum „Fußweg zwischen Johannisstraße und Eduard-Gabelsberger-Straße“ öffentlich gewidmet. Sie wird aufgrund teilweise zu schmaler Straßenbreiten und fehlender Wendemöglichkeit derzeit nicht mit Müll- und Feuerwehrautos befahren.

Zugunsten der Grundstücke FI-Nrn. 427 und 449/12 existieren Leitungsrechte zu Lasten des Grundstücks 449/15, die einen Anschluss ans Kanalnetz in der Sonnenstraße ermöglichen.

3.2 Baustruktur und Bautyp

Die Gebäude liegen freizügig verteilt ohne konkrete Ausrichtung an den Erschließungsstraßen. Die Abstände der Gebäude im Plangebiet zueinander sind deutlich größer als bei den Gebäuden, die unmittelbar über die Sonnenstraße oder Tiefenbachstraße erschlossen werden. Dementsprechend unterschiedlich ist die städtebauliche Wirkung entlang der Erschließungsstraßen (siehe Abbildung 9).

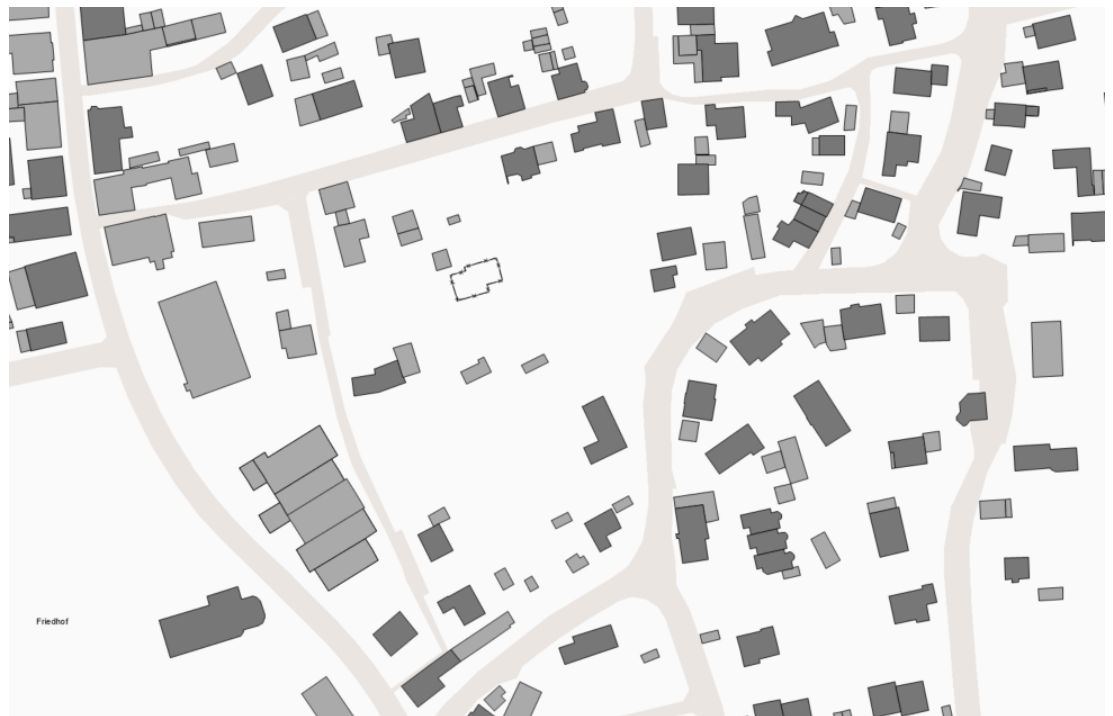


Abb. 9 Schwarz-Weiß-Plan, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2020 und eigene Darstellung

3.2.1 Eduard-Gabelsberger-Straße



Abb. 10 Blick in die Eduard-Gabelsberger Straße von Nord nach Süd und von Süd nach Nord
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die Eduard-Gabelsberger-Straße wird geprägt durch niedrige Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung, die mit Hecken und Sträuchern hinterpflanzt sind. Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude Eduard-Gabelsberger-Straße 4 hält einen Abstand von ca. 4 m zur Straße ein. Im Bereich des Vorgartens wird die durchgängige Hecke entlang der Straße unterbrochen, der Vorgarten ist mit freistehenden Sträuchern bepflanzt.



Abb. 11 Eduard-Gabelsberger-Straße 4 © Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die Gebäude sind sowohl giebel- als auch traufständig zu beiden Straßenseiten angeordnet. Das einzige Wohngebäude (siehe Abbildung 11), das sich hier im Plangebiet befindet und nicht denkmalgeschützt ist, wirkt mit seinem hohen Kniestock und dem flachen Satteldach wie ein zweigeschossiges Wohngebäude. Das Satteldach hat einen relativ großen Dachüberstand. Auf der Nordseite befindet sich mittig eine Widerkehr mit darunterliegendem Balkon. Dieses städtebauliche Detail findet sich auch bei dem gegenüberliegenden Wohngebäude in der Eduard-Gabelsberger Straße-1 wieder.



Abb. 12 Eduard-Gabelsberger-Straße 1,5 und 7
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Am südlichen Ende befinden sich noch zwei kleine eingeschossige Wohngebäude mit flachem bzw. eher steilem Satteldach und Dachüberstand. Der südliche Teilbereich wird durch die Rückseite des östlich an das Plangebiet angrenzenden eingeschossigen Autohauses Schürer mit flachen Satteldächern geprägt.



Abb. 13 Johannisstraße 30
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

3.2.2 Sonnenstraße



Abb. 14 Blick in die Sonnenstraße von West nach Ost und von Ost nach West
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die Sonnenstraße (siehe Abbildung 14) wird geprägt durch die z.T. bis unmittelbar an die Straße herangebauten Gebäude mit dazwischenliegenden niedrigen Einfriedungen, die teilweise mit Hecken aber auch mit verschiedenen Sträuchern hinterpflanzt sind.



Abb. 15 Sonnenstraße 3, 6 und 11 © Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Bei der Wohnbebauung (siehe Abbildung 15), die unmittelbar ans Plangebiet im Norden angrenzt, handelt es sich um zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, die auf der südlichen Seite giebelständig und auf der nördlichen Straßenseite traufständig angeordnet sind. Die Satteldächer verfügen über unterschiedliche Dachneigungen sowie kleinere und größere Dachüberstände.

3.2.3 Tiefenbachstraße



Abb. 16 Blick in die Tiefenbachstraße von Süd nach Nord
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die geschwungene Tiefenbachstraße wird auf der nördlichen Seite von den niedrigen Einfriedungen mit den unmittelbar angrenzenden Gärten und auf der südöstlichen Straßenseite von Hecken und bepflanzten Vorgärten geprägt. Die Gebäude liegen traufständig, wenngleich sie nicht unbedingt parallel zur Straße angeordnet sind. Besonders prägend ist das unmittelbar südlich gelegene denkmalgeschützte Gabelsberger Landhaus, welches sich in Höhe und Baustil von der umliegenden Bebauung deutlich absetzt.



Abb. 17 Tiefenbachstraße 6, 8 und 12
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude sind eingeschossig mit Dachausbau (Tiefenbachstraße 12) und zweigeschossig ohne Dachausbau (Tiefenbachstraße 6). Hier kommt sowohl ein Walmdach als auch ein Satteldach mit unterschiedlicher Dachneigung vor (siehe Abbildung 17).

Die Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind zweigeschossig mit und ohne Dachausbau. Die eher flachen Satteldächer haben unterschiedlich tiefe Dachüberstände (siehe Abbildung 18).



Abb. 18 Tiefenbachstraße 9, 13 und 15
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Insgesamt überwiegt eine zweigeschossige Bebauung mit einfachen rechtwinkligen Grundrissen und Satteldach. Als Dachaufbauten kommen Widerkehren/Quergiebel an einer Dachseite vor. Balkone sind zumeist unter den großen Dachüberständen angeordnet. Das Walmdach ist hier eher die Ausnahme.

3.3 Städtebauliche Analyse

Mit Blick auf die Festsetzungen im Bebauungsplan ist das Plangebiet mit seinem unmittelbaren Umfeld in Bezug auf die Baudichte (GRZ I, Geschossigkeit und Anzahl der Wohnungen) und die bauliche Gestaltung (Gebäudehöhe und Dachform) analysiert worden (siehe Anlage 1-3). Dabei wird der Altbestand in der Eduard-Gabelsberger-Straße 2 mit seiner nachprägenden Wirkung mitberücksichtigt.

Das denkmalgeschützte Landhaus wird bei der Analyse außen vorgelassen. Damit die städtebauliche Wirkung weiterhin erhalten bleibt, wird das Landhaus bewusst nicht als städtebaulicher Bezugsfall für die behutsame Nachverdichtung herangezogen.

3.3.1 Baudichte

Grundsätzlich ist die Bebauung im rückwärtigen Bereich zwischen der Sonnenstraße, Tiefenbachstraße und Eduard-Gabelsberger-Straße deutlich lockerer als in erster Baureihe entlang der Erschließungsstraßen. Die Hälfte der Grundstücke sind hier noch nicht mit Hauptgebäuden bebaut. Die Baudichte lässt sich über das Verhältnis des Wohngebäudes zum Grundstück (GRZ I) ermitteln. Es fällt auf, dass die Grundstücksgrößen im Plangebiet sowie in der Umgebung sehr heterogen sind und damit auch die Baudichte bezogen auf das Grundstück variiert. Das Baugrundstück an der Eduard-Gabelsberger-Straße 4 mit einer GRZ I von 0,19 am dichtesten bebaut. Das Baugrundstück Eduard-Gabelsberger Straße 2 war mit einer GRZ I von unter 0,1 deutlich lockerer bebaut. Über die Hälfte der Grundstücke sind noch nicht mit einem Hauptgebäude bebaut.

Gegenüber der Baudichte ist die Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnung je Wohngebäude sehr homogen verteilt.

3.3.2 Bauliche Gestalt

Die Wohngebäude haben ein symmetrisches Satteldach, das auch in der umliegenden Bebauung dominiert. Die Dachneigungen sind entweder eher flach ($< 28^\circ$) oder sehr steil ($> 38^\circ$).

Die Grundflächen liegen mit 116 qm und 141 qm über dem Durchschnitt der Umgebungsbebauung von ca. 100 qm.

Die Wandhöhen variieren zwischen 3,3 m und 4,6 m, die Firsthöhen zwischen 5,3 m und ca. 6,3 m. Damit sind die Gebäude im Schnitt niedriger als in der Umgebung, wo Wandhöhen von bis zu 6,2 m und Firsthöhen bis zu 9,5 m vorkommen.

3.4 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Sinne des Flächensparens und des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 2 und 5 BauGB und unter Berücksichtigung der schwierigen Boden- und Grundwasserverhältnisse soll sich die Nachverdichtung an folgenden Zielvorgaben orientieren:

Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung einer Grundfläche in Anlehnung an eine GRZ I von max. 0,2

- Regelung der zur Überschreitung der festgesetzten GRZ für Balkone und Terrassen sowie Garagen/Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- Orientierung der Wandhöhen und Dachneigungen am Bestand mit Raum für Aufstockungen

Bauweise

- Festsetzung einer offenen Einzelhausbebauung mit einer max. Grundfläche
- Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße
- Vorgabe einer Wohnung je abgeschlossene 500 qm Grundstücksfläche

Bauliche Gestalt

- Beibehaltung des symmetrischen Satteldachs
- Ausschluss von Dachaufbauten und Dacheinschnitten
- Ein Quergiebel je Gebäudeseite

Stellplätze und Garagen

- Einhaltung eines Abstands von Garagen/ Carports und deren Nebenräume zur Eduard-Gabelsberger-Straße
- Ausschluss von Tiefgaragen

Grünordnung

- Vorgabe für zu pflanzende Bäume und Sträucher in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße
- Wahrung des durchgrünten Straßenbildes entlang der Eduard-Gabelsberger-Straße

4. Planinhalte

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, der unter Berücksichtigung des Entwurfs vom Architekt Johannes Rattenhuber vom 7.3.2024 eine Grundstücksteilung in 5 Parzellen vorsieht.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche im Zusammenhang mit einer max. zulässigen Wandhöhe und einer max. zulässigen Firsthöhe geregelt.

Die Baudichte orientiert sich an dem Baugrundstück Eduard-Gabelsberger-Straße 4, welches in rückwärtigen Bereich am dichtesten bebaut ist.

Um weiterhin die für den Bereich typische Baustruktur zu erhalten, wird eine maximale Grundfläche je Gebäude und geplanter Bauparzelle vorgegeben.

Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird die insgesamt zu versiegelnde Fläche begrenzt. Dabei sind die zulässigen Grundflächen mit ihren Überschreitungen für Balkone und Terrassen sowie für Nebenanlagen, der Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Zufahrt für Feuerwehr und Müllabfuhr bezogen auf die geplanten Parzellen einzeln ermittelt worden. Bei den Parzellen 2 und 3 ergeben sich die höchsten Überschreitungen für die für Nebenan-

lagen, der Stellplätze und deren Zufahrten, weil sie sowohl die Zufahrt zu den rückwärtigen Parzellen 4 und 5 als auch die Feuerwehraufstellfläche beinhalten.

Die Begrenzung der Wand- und Firsthöhen soll gewährleisten, dass sich die Gebäude dem südlich gelegenen denkmalgeschützten Landhaus deutlich unterordnen.

Abweichend von der Bayerischen Bauordnung bezieht sich die Wandhöhe auf die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Dafür werden die max. Sockelhöhe von 0,3 m und die Firsthöhe analog zur Definition in der Bayerischen Bauordnung auf die Geländeoberfläche bezogen.

4.2 Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohnungen

Die baukörperbezogenen Bauräume und die festgesetzte offene Bauweise nur mit Einzelhäusern soll gewährleisten, dass die vorhandene Einzelhausbebauung weiter fortgeführt wird.

Da gerade die nachzuweisenden Stellplätze einen entsprechenden Flächenverbrauch nach sich ziehen, wird die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begrenzt. Der Wert orientiert sich dabei an der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße. So wird zugleich eine Nachverdichtung über ortsuntypische Hausgruppen mit deutlich kleineren Baugrundstücken unterbunden.

4.3 Bauliche Gestalt

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten sind nur symmetrische Satteldächer mit Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes zulässig. Die zulässige Dachneigung orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Je Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel zulässig. Dadurch soll eine einheitliche Dachlandschaft im Gebiet gewährleistet bleiben.

4.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Auch für Garagen und Carports werden Vorgaben zur Dachneigung in Abhängigkeit von der Dachform getroffen. Neben Satteldächern sind hier auch begrünte Pult- und Flachdächer zulässig.

Aufgrund der angestrebten kleinteiligen Bebauung mit Einfamilienhäusern sind Tiefgaragen nicht erforderlich und demgemäß auch zum Schutz des Bodens nicht zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Da für eine weitere Nachverdichtung der südlich gelegenen Grundstücke ein Ausbau der Eduard-Gabelsberger-Straße erforderlich sein wird, wird auf dem derzeitigen Grundstück mit der Fl.-Nr. 443 die dazu erforderliche Erweiterung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Für die innere Erschließung der geplanten Parzellen wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht vorgesehen. Dieses wird so abgegrenzt, dass ein dreiaxsiges Feuerwehr- oder Müllfahrzeug vorwärts einfahren, wenden und vorwärts wieder in die Eduard-Gabelsberger Straße hinausfahren kann (siehe Abbildung 19). Die erforderliche Aufstellfläche der Feuerwehr kann innerhalb der GFL-Fläche zwischen den Parzellen 1 und 4 untergebracht werden.



Abb. 19 Schleppkurven für dreiachsiges Feuerwehrfahrzeug
© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

4.6 Grünordnung

Der durchgrünte Gartencharakter in diesem rückwärtigen Bereich soll weiterhin fortbestehen. Hierzu sind Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung vorgesehen. Die Pflanzgebote werden in den Hinweisen durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Die Pflanzgebote werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Erkundung des Baugrunds einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, DWAV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur

anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Die vorgeschlagene Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich des Nachweises einer ausreichend dimensionierten Wasserrückhaltung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das LRA Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Außerdem muss bei der Stellung der Gebäude darauf geachtet werden, dass diese kein Hindernis für den Abfluss des Oberflächenwassers und der Kaltluft darstellen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

5. Artenschutz

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. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung lediglich eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht und bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB regelt. Im Zuge dessen können artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden. Die folgenden Ausführungen stellen daher den „worst-case“ dar:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche im Ortskern von Dießen. Aufgrund der intensiven betrieblichen und freizeitlichen Nutzung und des Mangels an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die gärtnerisch angelegten Flächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Es ist anzunehmen, dass die bauliche Nachverdichtung innerhalb der beiden Bebauungsplanbereiche 1 und 2 über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner Erfüllung des Schädigungsverbotes von Lebensstätten und von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch Störungen auszugehen.

Um Tötungen von Einzelindividuen in ihren potenziellen Lebensstätten, z.B. während der Brut oder der Winterruhe, im gesamten Plangebiet zu vermeiden, sind Rodungen und Fällungen von Gehölzen mit Baumhöhlen und Nestern im Oktober durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums sind Rodungen und Fällungen in Abstimmung mit Fachkundigen (z.B. Vogelkundlern und Fledermausfachberatern) durchzuführen, wenn der Verdacht besteht, dass es sich um eine Lebensstätte einer geschützten Tierart handelt.

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben und Gebäudebrüter ihre Nester zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in einzelnen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben. Größere Vorkommen sind jedoch nicht bekannt. Vor dem Abriss von Gebäuden sind Kontrollgänge durchzuführen. Gebäude dürfen nur abgerissen werden, wenn potenziell vorhandene Lebensstätten verlassen sind. Ersatzlebensräume sind bedarfsgerecht spätestens ein halbes Jahr nach Verlassen der Lebensstätte zu schaffen. Als Ersatzquartiere kommen infrage: Vogelnistkästen, Fledermausrund- und -flachkästen, Holverschalungen an Neubauten, Fledermausquartier-Einbausteine, Öffnung / Optimierung alternativer Wochenstubenquartiere in unmittelbarer Nähe, Ermöglichung der Zugänglichkeit von Mauerspalt- und -hohlräumen, Dachüberstände mit Nischen im Gebälk.

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

In der architektonischen Ausgestaltung der Gebäudefassaden und der Wahl des Vogelschutzglases sind die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (Literaturhinweis: Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten Februar 2021 sowie Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M Rössler, 2012).

Durch den Hinweis auf die Regelung von Rodungs- und Fällungsarbeiten und die Auflagen beim Gebäudeabriss und zur Vermeidung von Vogelschlag können erhebliche negative Auswirkungen auf geschützte Arten vermieden werden.

6. Klimaschutz und 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, Über-

schwemmungen) 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.







Markt Dießen am Ammersee, den

Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

Anlage 1: Bestandsanalyse: Baudichte (PV München, Mai 2021)







Karte 1 Grundflächenzahl (GRZ)

Legende - GRZ (Hauptgebäude)

-  Umgriff
-  unbebaut
-  < 0,1
-  0,1 - 0,2
-  0,2 - 0,3
-  > 0,3



Karte 2 Bauweise und Anzahl d. Wohneinheiten

- Legende -
Bauweise/Anzahl Wohneinheiten**
-  Umgriff
 -  Einzelhaus mit 1-2 Wohneinheiten
 -  Doppelhaus
 -  Hausgruppe
 -  Einzelhaus mit >2 Wohneinheiten
 -  Sondernutzung



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

3 Bestandsanalyse: Bauliche Gestalt (PV München, Mai 2021)

	Fl.-Nr.	WH in m	FH in m	Dach
Eduard Gabelsberger Straße 2	449/12	ca. 3,3	ca. 5,3	SD ca. 23°
Eduard-Gabelsberger-Str. 4	442/2	ca. 4,8	ca. 6,3	SD ca. 29°
Eduard-Gabelsberger-Str. 1	455	ca.5,5	ca.8,3	SD ca. 38°
Eduard-Gabelsberger-Str. 7	434/1	ca. 4,10	6,5	SD ca. 25°
Sonnenstr. 3	449	ca. 5,2	ca. 7,9	SD ca. 41°
Sonnenstr. 9	449/14	ca. 5,3	ca. 8,8	SD 30°
Sonnenstr. 11	199	ca. 5,4	8	SD 41°
Sonnenstr. 15	425/2	ca. 4,2	6,65	SD 28°
Tiefenbachstr. 15	1367	ca. 6,2	ca. 9,5	SD 28°
Tiefenbachstr. 10+12	449/5	ca. 3	5,42	SD 28°
Tiefenbachstr. 13	1367/1	ca. 5,9	ca. 8,0	SD 26°

fett gedruckt: im Plangebiet