

A) PLANZEICHNUNG,
C) BEGRÜNDUNG,
E) VERFAHRENSVERMERKE

B) ZEICHENERKLÄRUNG,
D) UMWELTBERICHT,

20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DEN BEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BP "DIETRAMSZELL NR. 10 – GAST-
WIES"



GEMEINDE DIETRAMSZELL

LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

VA i. d. F. v. 01.09.2025

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den

09.09.2025



Steinbacher*Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHT.....	3
A) PLANZEICHNUNG.....	4
B) ZEICHENERKLÄRUNG	5
C) BEGRÜNDUNG.....	6
1. Anlass der Planung.....	6
2. Lage des Gebietes.....	6
3. Vorgaben	7
4. Planungsalternativen und Standortwahl.....	10
5. Natur und Landschaft	12

ÜBERSICHT

Übersicht (M 1: 25.000)

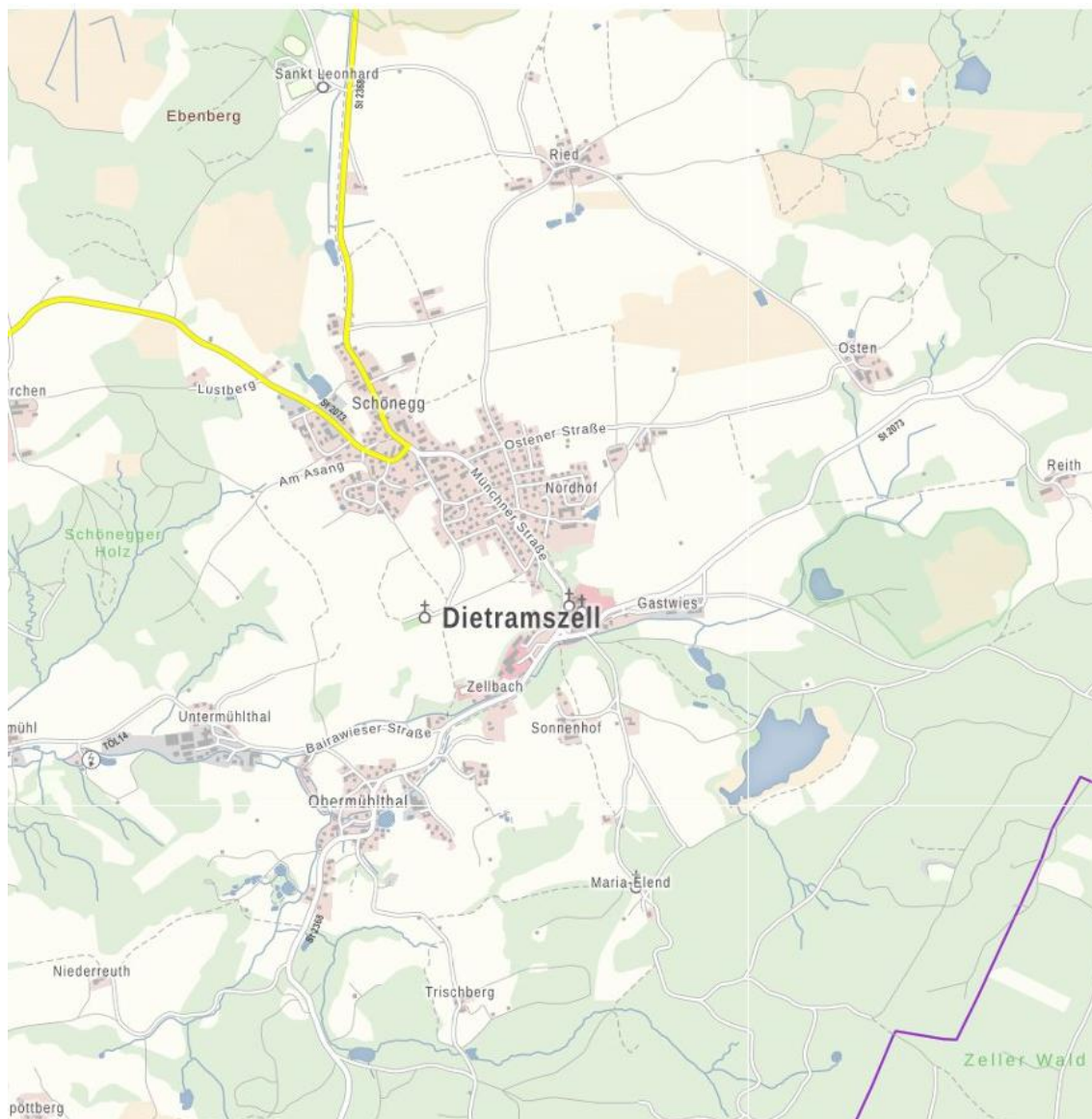
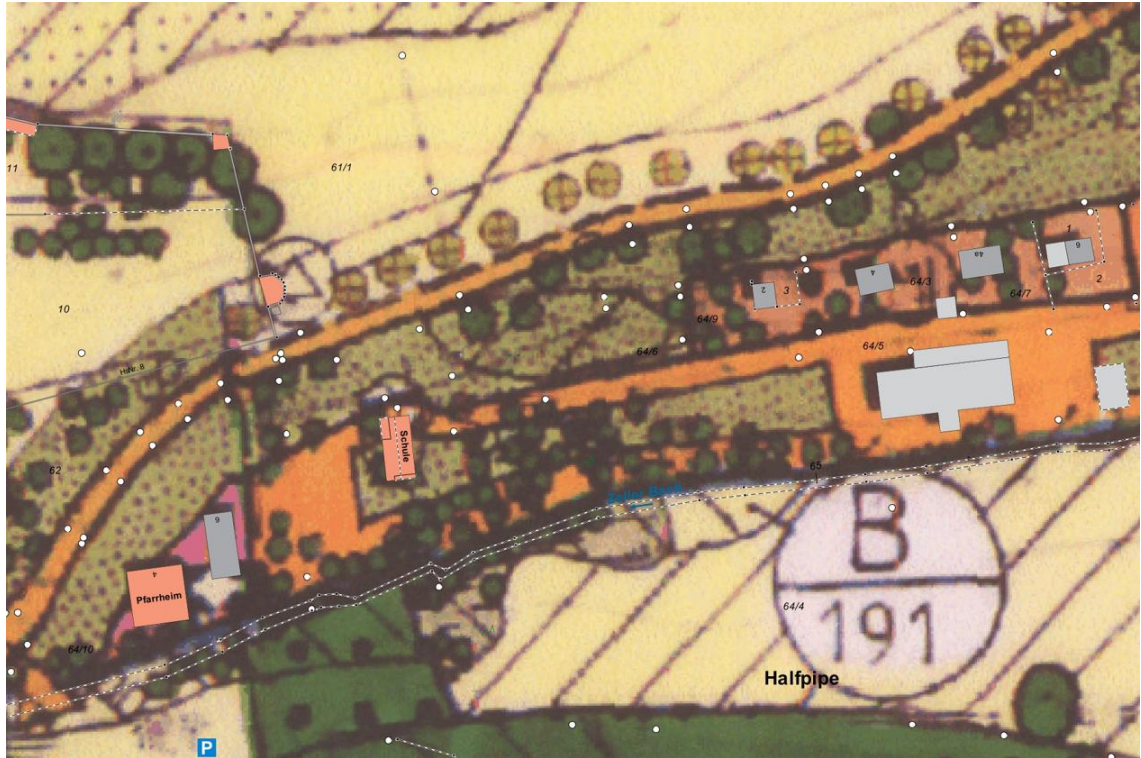


Abbildung 1 – Übersichtsplan

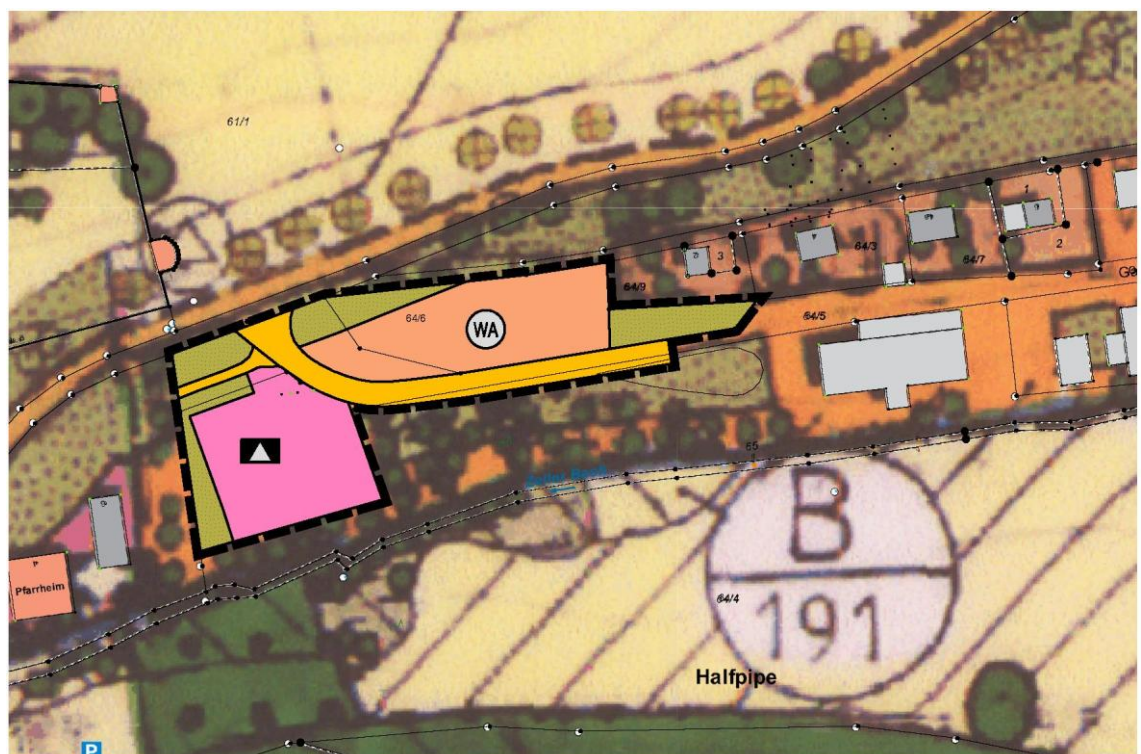
Quelle: Bayernatlas

A) PLANZEICHNUNG

Rechtswirksame Fertigung i. d. F. v. 27.12.2017



Änderung (M 1: 5 000) im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“



B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege



Überörtlicher Straßenverkehr

9. Grünflächen



Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

C) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Dietramszell hat in seiner Sitzung am 21.04.2020 die 20. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr.10 – Gastwies“ beschlossen. Mit der Änderung beabsichtigt die Gemeinde Dietramszell die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und einer Sporthalle.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Hauptortes. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.272 m² und umfasst die Flurnummer 64/6 sowie Teilfläche der Flurnummern 63, 64/4 und 64/5 (Gemarkung Dietramszell).

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung begründet sich auf den Antrag der Montessori-Schule in Dietramszell nach einer Sporthalle und der Nachfrage nach Wohnbauflächen. Für die Wahl des Standortes spricht, die Nähe an der Schule und dass lückenlos an die bereits bestehende Siedlung angeschlossen werden kann.

2. Lage des Gebietes

Das Gebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Dietramszell.



Abbildung 2 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2022

Derzeit befindet sich Grünland auf den Flächen. Westlich und östlich grenzen die bestehende Wohnbaugebiete an.

Es befindet sich eine nach Süden fallende Topographie.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche teilweise als „Sondergebiet“, „Fläche für Gemeinbedarf“, „Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB“, „Baum“ und „Geschlossene Baum- und Strauchgruppen“ ausgewiesen.

3. Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Dietramszell zählt zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP)

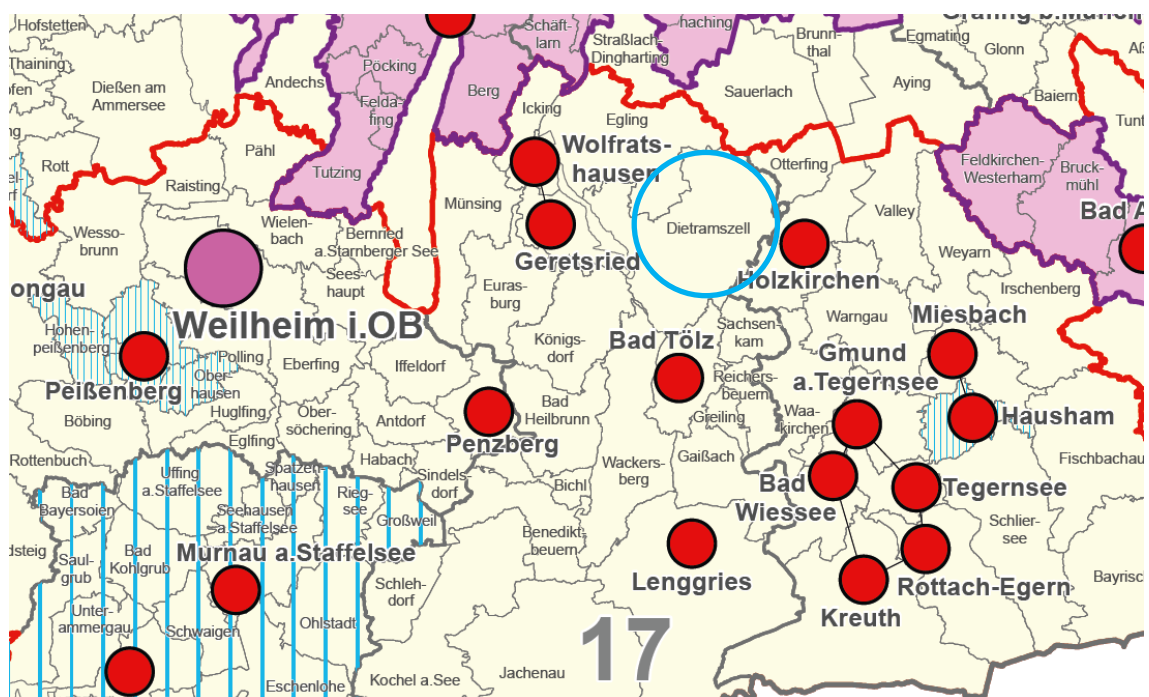


Abbildung 3 – Lage im Raum

Quelle: LEP Bayern 2020

— Allgemeiner ländlicher Raum

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde Dietramszell zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1). Nach dem Grundsatz (siehe Kapitel 2.2.5.) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und sich weiterentwickeln kann.

Im LEP sind für den ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- Die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln

- Den Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen
- Die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren
- Die Sicherung der landschaftlichen Vielfalt

Im Kapitel 3 Siedlungsstrukturen sind folgende Ziele und Grundsätze genannt:

- (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“. (LEP 2013, Kapitel 3.1, S. 40).
- (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP 2013, Kapitel 3.3, S. 41).

Die Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

Regionalplan Oberland

Die Gemeinde Dietramszell liegt innerhalb des allgemein ländlichen Raumes.

Die Gemeinde zählt zu den Grundzentren des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen. Als Grundzentrum zählt die Gemeinde Dietramszell zu den zentralen Orten in der Region, die den überörtlichen Bedarf der Umgebung mitversorgen. Deshalb sollen die zentralen Orte nach dem Grundsatz G (1) so ausgebaut und weiterentwickelt werden, dass sie auch weiterhin ihrer Versorgungsfunktion vollständig wahrnehmen zu können.

Mit der vorliegenden Planung wird durch den Ausbau der Sporthalle das Versorgungsnetz der zentralen Orte in der Region gestärkt.

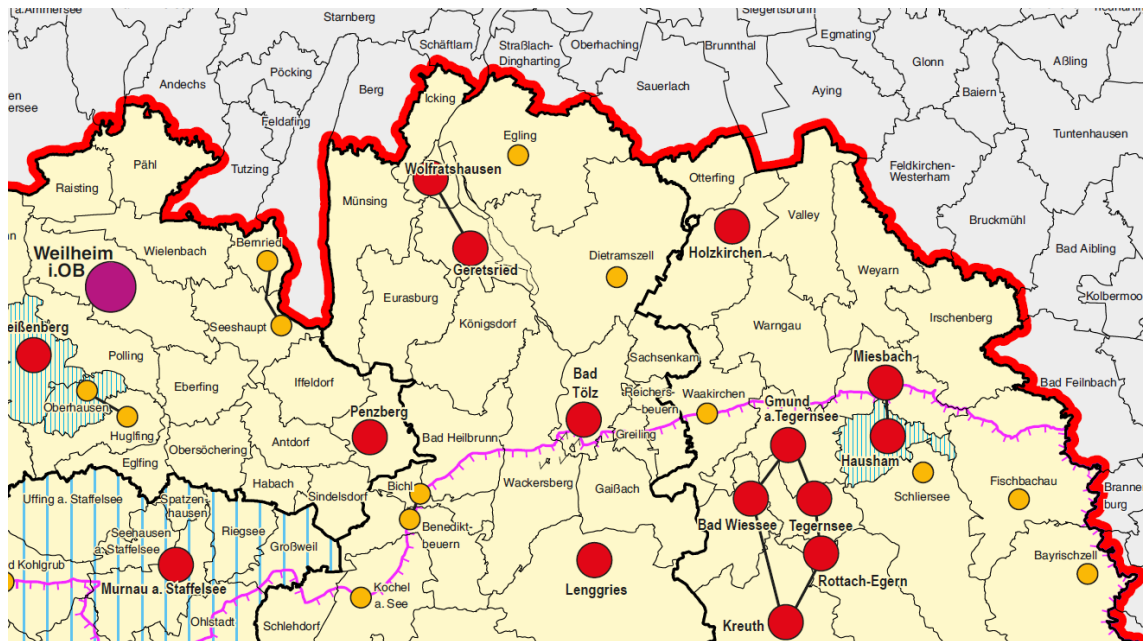


Abbildung 4 – Raumstrukturkarte Regionalplan

Quelle: Regionalplan Oberland



Oberzentrum



Mittelzentrum



Grundzentrum

Schutzgebiete

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Biotopkartierung „Zellerbach am östlichen Ortsrand von Dietramszell“ mit den Biotoptypen Gewässer-Begleitgehölze, linear (60 %).

Die Wirkung des Vorhabens und die Verträglichkeit mit den Schutzziele des Vogelschutzgebiets werden im Umweltbericht untersucht und dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich teilweise als „Sondergebiet“, „Fläche für Gemeinbedarf“, „Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB“, „Baum“ und „Geschlossene Baum- und Strauchgruppen“ ausgewiesen. Damit entspricht die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dietramszell Nr. 10 – Gastwies“ nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine Anpassung im Parallelverfahren ist erforderlich.

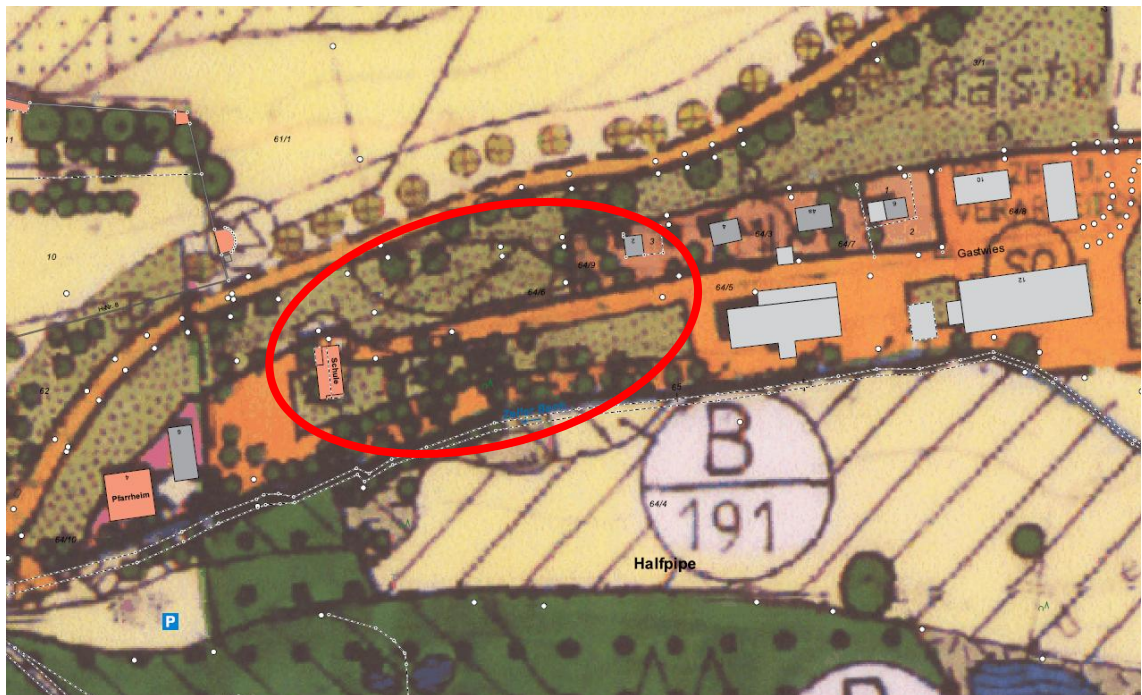
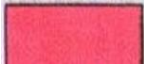


Abbildung 5 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell

	Sondergebiet
	Fläche für Gemeinbedarf
	Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Geschlossene Baum- und Strauchgruppen
	Baum

4. Planungsalternativen und Standortwahl

Im Vorfeld der Planung wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dafür wurden die Fl. Nrn. 61/2, 29, 228 und 228/4, Gemarkung Dietramszell untersucht. Die naturschutzfachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen ist wie folgt:

Standort 1: Fl. Nr. 64/4 und 64/5, Gemarkung Dietramszell

Für das Grundstück gibt es baurechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10, „Gastwies“ der Gemeinde Dietramszell. Dort ist die Fläche als nicht überdachter Lagerplatz L4 festgesetzt, auf dem nur Rund- und Schnittholz gelagert werden

darf. Zweitens dürfen Lagerplätze auf denen keine wassergefährdenden Materialien gelagert werden, nicht versiegelt werden.

Im Süden grenzt das Biotop 8135-191.01 an. Es handelt sich um den Zellbach mit dem Bach begleitenden Ufergehölz. Den Hinweisen zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass es zu Überschwemmungen durch den Zellbach kommen kann.

Standort 2: südöstlich vom Schulhaus

Anlage im Umgriff der bestehenden Schule mit kleinem Schulgarten, befestigten Flächen, Grünflächen (Rasen, Strauchpflanzungen), Schulcontainer. Nach Süden besteht eine relativ steile Böschung.

Standort 3: nordwestlich vom Schulhaus

Fläche mit altem Baumbewuchs auf nach Norden ansteigender steiler Böschung. Im Süden Laubholzhecke. Beide Gehölzgruppen sind als Biotope mit der Nr. 8135-193.02 und .05 erfasst. Weiter westlich bestehende Sportanlage (Laufbahn, Kleinspielfeld, Weitsprungsgrube). Der Standort liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzbühl“.

Standort 4: östlich von Obermühlthal

Landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Das Gelände weist eine bewegte Geländemorphologie in würmzeitlicher Grundmoränenlandschaft auf und liegt in exponierter Lage abseits der Schulanlage.

Standort 5: Kiesgrube südlich des „Nordhofes“

Ehemalige Kiesgrube mit angrenzenden steilen, waldbewachsenen ca. 12 m hohen Böschungen, die heute als Parkplatz genutzt wird. Der Wald ist im Wesentlichen mit ca. 20-Jährigen Bäumen, vor allem Bergahorn und Esche bewachsen. In der nördlichen Böschung ist Nagelfluh aufgeschlossen. Teile des Waldes sind von der Biotopkartierung mit der Nr. 8135-190.07 und .08 erfasst.

Die Auswertung der Biotopkartierung lässt den Schluss zu, dass der Wald vegetationskundlich zu den Schluchtwäldern gehören kann, die nach Art. 13d Abs. 1 Nr. 5 BayNatSchG geschützt sind. Ob dieser Schutzstatus auf diese Fläche tatsächlich zutrifft, kann erst im späten Frühjahr durch eine Vegetationserfassung vor Ort verifiziert werden.

Beurteilung

Grundsätzlich ist an allen Standorten mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen. Insofern liegt mit diesem Vorhaben ein Eingriff i.S. Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG vor. Die Schwere des Eingriffs ist jedoch an jedem vorgeschlagenen Standort anders zu beurteilen.

Die untere Naturschutzbehörde sieht in der Rangfolge die ausgewählte Fläche als Platz 4 an. Dies wird dadurch begründet, da mit dem Vorhaben vor allem die Problematik des Hochwasserschutzes und die Beseitigung von natürlichem Retentionsraum verbunden ist und in Zukunft dadurch bedingte weiter gehende nachteilige Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild befürchtet werden.

Standort 6: Alternative zu Standort 4

Aus Gründen des Naturschutzes wurde eine 6. Standortalternative in Betracht gezogen. Hierbei handelt es sich um die Bebauung des Grundstücks 64/6 sowie Errichtung der Schule auf der Fl. Nr. 64/4. Da hier ein sehr geringer Eingriff in das südlich gelegene Biotop erfolgt und auch aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Belange berührt werden, sind diese Flächen als Grundlage für die weitere Planung herangezogen worden.

5. Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden hierin ermittelt und im verbindlichen Bebauungsplanverfahren, welches parallel durchgeführt wird, festgesetzt.