

Gemeinde	Dietramszell Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen
Flächennutzungsplan	27. Änderung Nördlich der Isarstraße
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	Krimbacher QS: Mar
Aktenzeichen	DIT 1-16
Plandatum	01.07.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage und Struktur.....	3
	2.2 Grundwasser.....	4
	2.3 Boden.....	4
	2.4 Sonstiges	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	5
	3.2 Bedarfsnachweis.....	7
	3.3 Städtebauliche Rahmenpläne	7
4.	Planinhalte	8
5.	Klimaschutz, Klimaanpassung	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, im Ortsteil Ascholding bedarfsgerecht Wohnraum, insbesondere für Ortsansässige und junge Familien zur Verfügung zu stellen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist Teil eines von der Gemeinde Dietramszell als Entwicklungspotential für Wohnnutzung identifizierten Bereichs im Ortsteil Ascholding. Die westlichen Flächen befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich und werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Struktur

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 7.478 qm liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ascholding nördlich der Isarstraße. Von Süd nach Nord verläuft im Plangebiet der Reißweg. Östlich des Reißwegs besteht Wohnbebauung, westlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Süden nach Norden hin ab.

Der Ortskern Ascholding befindet sich etwa 1 km entfernt. Hier besteht Anschluss an die Buslinie 377.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023

2.2 Grundwasser

Aufgrund der Nähe zum Moosbach Gewässer (Gewässer III. Ordnung, ca. 200 m entfernt) ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel des Moosbaches korrespondiert. Bei gut wasserdurchlässigen Bodenarten (zum Beispiel Sande, Kiese, welche laut Erkundung des Bodenaufbaus vorliegen) ist im Hochwasserfall mit einem kurzfristigen Ansteigen des Grundwasserspiegels zu rechnen.

Während der Geländearbeiten am 16.07.2018 wurde im Bereich östlich des Reißwegs kein Schicht- oder Grundwasser festgestellt. Des Weiteren wurde im Rahmen der Erschließungsplanung des Reißwegs bis 3 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen (TBU Geotechnik: Bodenuntersuchung, Geotechnischer Kurzbericht, Auftragsnummer 19303/1119, 28.11.2019).

2.3 Boden

2.3.1 Versickerungsfähigkeit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ascholding Nr. 12, der die bestehende Wohnbebauung im östlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst, wurde durch das Büro GHB Consult GmbH eine Erkundung des Bodenaufbaus durchgeführt. Diese ist im Untersuchungsbericht AZ 180533-1 vom 17.09.2018 dokumentiert. Die Bodenproben ergaben eine sehr gute Durchlässigkeit. Es sind daher alle Versickerungssysteme möglich.

Da der westliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ascholding Nr. 12 angrenzt und topographisch direkt in diesen übergeht, wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse übertragbar sind.

2.3.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.4 Sonstiges

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) bekannt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

3.1.1 Regionalplan für die Region Oberland

Die Gemeinde Dietramszell zählt gemäß Regionalplan für die Region 17 Oberland (Stand 27.06.2020) zum allgemeinen ländlichen Raum und stellt ein Grundzentrum dar. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für Bodenschätze, für Wasserversorgung oder Hochwasser sowie außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind des Weiteren folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans für die Region Oberland bedeutsam:

B I Natur und Landschaft

2.7 Siedlungsgebiete

2.7.1 (Z) *Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine geringfügige bauliche Erweiterung am bestehenden Siedlungskörper. Sie ist eingebunden in einen Rahmenplan, der eine organische Entwicklung des Ortsteils aufzeigt (s. Kapitel 3.3).

B II Siedlungswesen

1 Siedlungsleitbild

1.1 (G) *Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.*

1.3 (Z) *Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, (...)*

2 Wohnsiedlungstätigkeit

2.2 (G) *Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Gemeinde Dietramszell wird 50 % der Flächen zur Weitergabe im Einheimischenmodell erwerben. Zu 1.1 und 1.3 siehe Kapitel 3.2.

3.1.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2023) sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen-sparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) *Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine geringfügige bauliche Erweiterung am bestehenden Siedlungskörper und nahe zum Ortskern. Sie ist eingebunden in einen Rahmenplan, der eine organische Entwicklung des Ortsteils aufzeigt (s. Kapitel 3.3). Aufgrund der Größe der Neuausweisung ist nicht mit einem Missverhältnis der Bevölkerungsentwicklung zum Arbeitsplatzangebot zu rechnen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Siehe Kapitel 3.2.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

- (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. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Das Vorhaben gliedert sich an den vorhandenen Siedlungskörpern von Ascholding an.

3.2 Bedarfsnachweis

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Insbesondere erfordert auch das Landesentwicklungsprogramm in Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Des Weiteren sind vor der Neuausweisung neuer Bauflächen vorrangig Flächen zu nutzen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

Im Ortsteil Ascholding bestehen noch mehrere Baulücken mit Baurecht gemäß § 34 BauGB bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Auf diesen könnte jeweils ein Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Flächen befinden sich jedoch in Privatbesitz und entziehen sich der Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde. Die Entwicklung der Baulücken erfolgt sporadisch, teilweise verblieb seit mehreren Jahrzehnten bestehendes Baurecht bis heute ungenutzt.

Des Weiteren befindet sich im Siedlungsbereich auf Fl.Nr. 822 eine unbebaute Fläche, die groß genug für die Entwicklung mehrerer Gebäude ist. Diese ist jedoch im Bebauungsplan Ascholding Nr. 9 als private Grünfläche (Leitungsschutz für Hochspannungsleitung und für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche) festgesetzt.

Ziel der Gemeinde Dietramszell ist eine organische Entwicklung aller Ortsteile, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum für junge Familien unter Vergabe im Einheimischenmodell. Aufgrund der Besitzverhältnisse stehen die o.g. Baulücken zur Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots von Wohnraum nicht zur Verfügung, des Weiteren ist die Anwendung des Einheimischenmodells hier nicht möglich. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde ist daher die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich erforderlich. Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine weiteren Bauflächen dargestellt sind, fiel die Wahl auf den vorliegenden Standort, der gemäß Rahmenplanung der Gemeinde Dietramszell (siehe Kapitel 3.3) Teil einer langfristigen Entwicklungsstrategie ist.

3.3 Städtebauliche Rahmenpläne

Der Planungsumgriff ist Teilbereich eines ca. 7 ha großen Gebietes zwischen Hauptstraße, Am Mühlweg, Isarstraße und Kronmühlstraße für das im Jahr 2016 eine langfristige informelle Entwicklungsplanung erarbeitet wurde. Diese soll für die kommenden Jahrzehnte Entwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil Ascholding – in erster Linie für ortsansässige Familien – in aufeinander folgenden Bauabschnitten aufzeigen.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Rahmenplan 2016 (PV München), ohne Maßstab

4. Planinhalte

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straße“ geändert.

5. Klimaschutz, Klimaanpassung

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

Gemeinde

Dietramszell, den

.....

Josef Hauser, Erster Bürgermeister