

Gemeinde **Dietramszell**
Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen

Flächennutzungsplan **Flächennutzungsplan**
21. Änderung

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 Mohseni QS: Kri

Aktenzeichen DIT 1-23

Plandatum 09.09.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Struktur.....	3
2.2	Emissionen	4
2.3	Flora/ Fauna.....	4
2.4	Anbauverbotszone an klassifizierten Straßen.....	5
2.5	Denkmäler.....	5
2.6	Wasser.....	5
2.7	Boden.....	6
2.8	Sonstiges	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landes- und Regionalplan.....	7
3.2	Bedarfsnachweis.....	9
3.3	Strukturkonzept	10
4.	Planinhalte	11
5.	Klimaschutz, Klimaanpassung	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Ortsteil Fraßhausen weist eine Nutzungsstruktur auf, die aus einer Mischung von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnbebauung besteht. In den vergangenen Jahren sind bei der Gemeinde mehrere Anträge eingegangen, die unter anderem die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe sowie die Errichtung neuer Wohngebäude vorsehen. Teilweise liegen diese Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich oder stehen im Widerspruch zu den Festsetzungen des im Süden des Ortsteils geltenden Bebauungsplans „Fraßhausen“ und sind daher derzeit nicht zulässig.

Ziel der Gemeinde Dietramszell ist es, in allen Ortsteilen eine zukunftsorientierte, geordnete und ortsverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Basierend auf einem Strukturkonzept sollen daher im Ortsteil Fraßhausen bauliche Erweiterungen in einem verträglichen Umfang ermöglicht werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung neuen Wohnraums sowie die betriebliche Erweiterung des ortsansässigen Gewerbes und der Landwirte geschaffen werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Fraßhausen“ geändert.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Struktur

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 43.585 m² umfasst im Wesentlichen die gesamte Siedlungsfläche des Ortsteils Fraßhausen, der nördlich der Gemeinde Dietramszell liegt. Neben dem Siedlungsbereich gehören auch angrenzende Grünflächen, Fläche für Landwirtschaft und Wiesen zum Geltungsbereich. Das südlich gelegene Gewerbegebiet von Fraßhausen ist nicht einbezogen. Das Gebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Staatsstraße 2368 (Endhauser Straße) durchquert.

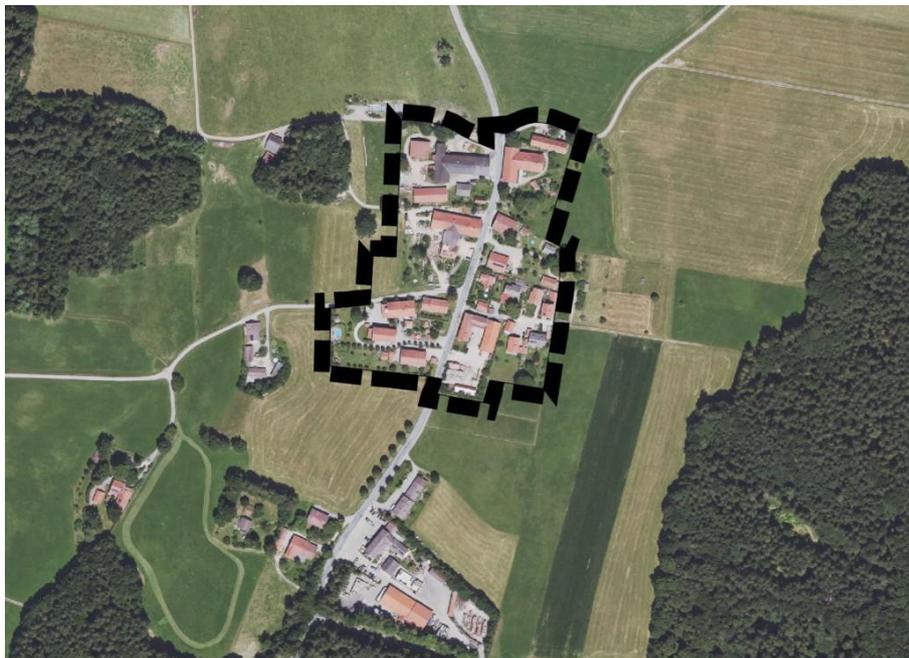


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023

Im Ortsteil befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Neben-erwerb sowie verarbeitende Gewerbebetriebe, z. B. Zimmerei, Holzverarbeitende Betriebe und ein Sägewerk. Die Wohnnutzung ist teils in die landwirtschaftlichen und gewerblichen Strukturen integriert, daneben bestehen Einzelwohnhäuser und ein Doppelhaus. In einigen Wohngebäuden ist nicht störendes Gewerbe, wie Büronutzung, untergebracht.

2.2 Emissionen

Von innergebietlichen Emittenten gehen landwirtschaftliche Emissionen (Geruch, Staub, Geräusch) sowie gewerbliche Geräuschemissionen aus. Sie entsprechen der Gebietscharakteristik eines Dorf- und Mischgebiets.

2.3 Flora/ Fauna

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung. Etwa 50 m westlich grenzt jedoch das Biotop „Feldgehölze westlich Fraßhausen“ (Biotopteilflächen-Nr. 8035-0067-001) an, das 100% dem Hauptbiotoptyp „Feldgehölz, naturnah“ zugeordnet ist.

Darüber hinaus weist der Ortsteil einige ökologisch und gestalterisch wertvolle Flächen auf. Hierzu zählen Gehölzstrukturen im Südosten, die als Ortsrandeingrünung fungieren, eine mit jungen Bäumen bepflanzte Grünfläche entlang der Hauptverkehrsstraße sowie eine prägende Grünfläche im Norden, gelegen zwischen zwei landwirtschaftlichen Gebäuden.



Abb. 2 Lage des kartierten Biotops „Feldgehölze westlich Fraßhausen“, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 11.08.25

2.4 Anbauverbotszone an klassifizierten Straßen

Durch Fraßhausen verläuft die Staatsstraße St2368. Gemäß Bayerischem Straßeninformationssystem (BAYSIS) ist der gesamte Streckenverlauf innerhalb des Ortsteils als freie Strecke klassifiziert. Entlang von freien Strecken von Staatsstraßen dürfen gem. Art. 23 BayStrWG in einer Entfernung bis 20 m keine baulichen Anlagen entwickelt werden. Dies wird im Bestand entlang der gesamten Strecke deutlich unterschritten, die Gebäude liegen stellenweise unter 2 m von der Fahrbahnkante entfernt. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Gebäudeflucht die verkürzte Anbauverbotszone bildet. Um Aussage des Staatlichen Bauamts wird gebeten.

2.5 Denkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich drei als Baudenkmal kartierte Bauernhäuser (D-1-73-118-66, D-1-73-118-68 und D-1-73-118-69) sowie eine als Baudenkmal kartierte Ortskapelle (D-1-73-118-65). Kartierte Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Abb. 3 Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 11.08.25

2.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen HQ-100 oder wassersensible Bereiche vorhanden. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Plangebiet potenzielle Fließwege bei Starkregen auftreten können – sowohl mit mäßigem Abfluss (gelb markiert in Abbildung 4) als auch mit erhöhtem Abfluss (orange markiert in Abbildung 4). Zudem ist

im Süden eine Fläche mit potenziellem Risiko für Geländesenken und Aufstaubereiche (lila markiert in Abbildung 4) vorhanden, die im Bestand bereits bebaut ist.



Abb. 4 Fließwege und Geländesenken, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 11.08.25

2.7 Boden

2.7.1 Baugrundtyp

Laut Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) besteht der Baugrund des Plangebiets aus nicht bindigen Lockergesteinen, die mitteldicht bis dicht gelagert sind und eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit aufweisen.

2.7.2 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.

2.8 Sonstiges

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. ermittelte oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

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 in Fraßhausen 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.*

2.7.3 (Z) *Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

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

Die innerörtliche Grünfläche östlich der Endlhauser Straße wird weiterhin als Grünfläche dargestellt. Westlich der Endlhauser Straße wird die Darstellung einer innerörtlichen Grünfläche in Dorfgebiet geändert. Die Fläche wird im Bestand bereits größtenteils durch den bestehenden gewerblichen Betrieb als Zufahrts- und Lagerfläche genutzt. Der verbleibende gliedernde Grünbereich direkt an der Endlhauser Straße wird im parallel zur 21. FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan Fraßhausen Nr. 2 „Fraßhausen Nord“ als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.

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 Flächennutzungsplanänderung hat die organische Entwicklung eines bestehen-

den Ortsteils zum Ziel. Die Erweiterung der Bauflächen dient insbesondere der Entwicklung ortsansässiger Betriebe und landwirtschaftlicher Hofstellen.

B III Land- und Forstwirtschaft

1 Z Allgemeines Ziel

1 (Z) *Die Land- und Forstwirtschaft in der Region Oberland soll die Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Gütern und forstlichen Rohstoffen versorgen. Die gesellschaftspolitische und landeskulturelle Bedeutung der bäuerlich betriebenen Land- und Forstwirtschaft soll gestärkt werden. Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region sollen weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen.*

2 Landwirtschaft

2.3 (Z) *Um die wirtschaftliche und soziale Lage der Landwirtschaft zu verbessern, sollen differenzierte Bewirtschaftungsmaßnahmen eingeleitet und bestehende Einrichtungen ausgebaut werden.*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient auch der Entwicklung ortsansässiger landwirtschaftlicher Hofstellen. So ist in einem bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude derzeit ein Gewerbebetrieb untergebracht, für den ein neues Gebäude geschaffen werden soll, sodass das vorhandene Gebäude wieder für die landwirtschaftliche Hofstelle zur Verfügung steht.

IV Gewerbliche Wirtschaft

2 Gewerbliche Entwicklung

2.4 G *Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung dient u.a. der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten ortsansässiger handwerklicher Betriebe.

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, Flächensparen

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. Sie ist eingebunden in ein Strukturkonzept, das 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. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die bestehende Nutzungsmischung mit einem Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen erhalten werden.

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 Fraßhausen 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 Fraßhausen bestehen keine Baulücken. Durch die Überlagerung der Digitalen Flurkarte mit dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird deutlich, dass die für Misch- und Dorfgebiete ausgewiesenen Flächen weitgehend mit Wohnhäusern, gewerblichen Gebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen bebaut sind. Nicht bebaute Flächen zwischen den Gebäuden werden größtenteils für betriebliche Abläufe (Zuwegungen und Stellplätze, Lagerflächen) genutzt. Die vorhandene Bebauung erstreckt sich stellenweise über die im FNP dargestellten Bauflächen hinaus in die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 5 bestehende Bebauung und wirksamer FNP, ohne Maßstab

Gleichzeitig haben die Eigentümer den Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten signalisiert – sowohl zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum als auch zur baulichen Erweiterung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe. Um dem Bedarf der Bevölkerung gerecht zu werden und die vorhandenen Grundstücke besser zu nutzen, hat die Gemeinde beschlossen, neue Bauflächen in Anbindung an die bestehende Bebauung auszuweisen.

Mit dieser Maßnahme wird nicht nur die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde langfristig gesichert, sondern auch die Lebensqualität für die nachfolgende Generation gestärkt. Die Schaffung von Wohnraum nahe des Arbeitsplatzes trägt maßgeblich dazu bei, die Abwanderung junger Menschen aus ländlichen Räumen zu verhindern.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde ist daher die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich erforderlich.

3.3 Strukturkonzept

Das Strukturkonzept für den Ortsteil Fraßhausen, erstellt durch das Büro WipflerPlan (2023), basiert auf einer detaillierten Strukturanalyse, die zentrale Elemente wie Baudenkmäler, prägende Raumkanten von Gebäuden, charakteristische Blickbeziehungen in die freie Landschaft und ortsbildprägende Grünstrukturen, berücksichtigt. Mit Hilfe dieser Analyse wird ein umfassendes Bild der baulichen, landschaftlichen und funktionalen Gegebenheiten erstellt. Dadurch wird eine fundierte Grundlage für eine nachhaltige Ortsentwicklung geschaffen. Dabei zeigte sich, dass bestimmte Flächen, die im Flächennutzungsplan bislang als Grün- oder Landwirtschaftsflächen dargestellt sind, bereits durch Zufahrten oder Nebenanlagen versiegelt wurden und funktional in die bestehende Hauptnutzung eingebunden sind.

Im Vorfeld fanden Gespräche mit den Grundstückseigentümern zum Entwicklungsbedarf statt. Ziel war eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung des Ortsteils unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsmischung und im angemessenen Verhältnis zur Größe des Ortsteils. Im nächsten Schritt wurden gezielte Erweiterungseinsätze vorgeschlagen, indem mögliche zusätzliche Bauflächen aufgezeigt sowie Empfehlungen für Neubauten entwickelt werden.

4. Planinhalte

Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird teilweise die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in Dorf- und Mischgebiet und Grünflächen sowie von „bedeutenden Grünflächen oder innerörtlich offenzuhaltende Flächen“ in Dorf- und Mischgebiet geändert. Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers wird die Darstellung von Dorf- und Mischgebieten größtenteils unverändert übernommen. Gleichzeitig wurden die Gehölzstrukturen aktualisiert.

Die geänderte Darstellung weist vorhandene „geschlossene Baum- und Strauchgruppen“ sowie „besonders erhaltenswerte Einzelbäume“ aus und ergänzt Empfehlungen für „geschlossene Baum- oder Strauchbepflanzungen“. Die Lage der Baudenkmäler bleibt unverändert und ist wie bisher im FNP gemäß bayerischem Denkmalatlas gekennzeichnet.

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