

| | |
|---------------|---|
| Gemeinde | Dietramszell Lkr. Bad Tölz – Wolfratshausen |
| Bebauungsplan | Ascholding Nr. 12 Nördlich der Isarstraße 1. 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 | Krimbacher QS: Mar |
| Aktenzeichen | DIT 2-42 |
| 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 | Landesentwicklungsprogramm Bayern..... | 5 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 | Städtebauliche Rahmenpläne | 6 |
| 4. | Städtebauliches Konzept | 6 |
| 5. | Planinhalte | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.3 | Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen | 8 |
| 5.4 | Bauliche Gestaltung | 8 |
| 5.5 | Verkehr | 9 |
| 5.6 | Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz | 9 |
| 5.7 | Klimaschutz, Klimaanpassung..... | 10 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, im Ortsteil Ascholding bedarfsgerecht Wohnraum, insbesondere für Ortsansässige und junge Familien, zur Verfügung zu stellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil eines von der Gemeinde Dietramszell als Entwicklungspotential für Wohnnutzung identifizierten Bereichs im Ortsteil Ascholding. Die Flächen befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass für die vorgesehene Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Struktur

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 4.800 qm entwickelt sich ausgehend vom westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ascholding entlang der Isarstraße. Die östlich angrenzende Bebauung umfasst Wohnhäuser, nördlich, westlich und südlich des Plangebiets bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die im Süden angrenzende Isarstraße sowie den östlich angrenzenden Reißweg verkehrlich und technisch erschlossen werden. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab.

Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Naturschutzfachlich hochwertige Grünstrukturen sind nicht vorhanden.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Ascholding Nr. 12 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 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 das vorliegende Plangebiet direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ascholding Nr. 12 angrenzt, 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 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden*
- (G) *Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Der Bebauungsplan setzt zwei Hausgruppen fest. Diese sollen gemäß dem Baulandmodell der Gemeinde Dietramszell vergeben werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Die Festsetzungen berücksichtigen die ortstypische Struktur, vorrangig bestehend aus Einfamilienhäusern, lassen im rückwärtigen Bereich jedoch auch eine dichtere Bebauung in Form von Reihenhäusern zu.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- (G) *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zu einer Durchgrünung des Wohngebiets bei und fungieren als Minderungsmaßnahmen insbesondere für die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Bodenfunktionen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 27. Flächennutzungsplanänderung, die parallel zur Bebauungsplanänderung aufgestellt wird, wird die Darstellung in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

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. Städtebauliches Konzept

Durch den PV München wurden in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung mehrere Varianten einer möglichen Bebauung im Plangebiet erarbeitet. Diese umfassten verschiedene Kombinationen von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Nach einer Diskussion der Varianten im Gemeinderat fiel die Wahl auf eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Süden sowie mit zwei Dreispännern im Norden. Damit wird entlang der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE die ortstypische Struktur fortgeführt und im hinterliegenden Bereich eine dichtere Bebauung entwickelt, die als günstigerer Wohnraum im Baulandmodell der Gemeinde Dietramszell vergeben werden soll. Die

Erschließung des südlichsten Grundstücks kann sowohl über die Isarstraße als auch über den Reißweg erfolgen, alle weiteren Grundstücke sind über den Reißweg erschlossen. Der Reißweg wird mit einem leichten Schwenk nach Westen in Richtung Norden fortgeführt, sodass zukünftig eine Erweiterung des Wohngebiets möglich ist.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da vorrangig Wohnraum geschaffen und ein ruhiges Wohngebiet gesichert werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als nicht zulässig erklärt.

Ziel ist die Bereitstellung familiengerechten Wohnraums, entsprechend dem bestehenden Ortscharakter der angrenzenden Siedlung. Die vorhandene städtebauliche Dichte soll fortgeführt werden. Die Anzahl der Wohnungen ist daher begrenzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden die zulässigen Grundflächen in zwei Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt. Im nördlichen Teilgebiet wird somit die Errichtung von zwei Hausgruppen, im südlichen von drei Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht.

Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) inklusive der zulässigen Überschreitungen durch Anlagen gemäß § 19 BauNVO ist ausreichend bemessen, um die Stellplätze und Zuwegungen für die maximal zulässigen Wohnungen herzustellen. Bei den Parzellen 2 bis 5 können die Stellplätze im Osten, entlang des Reißwegs, angelegt werden. Dies ist auf Parzelle 1 aufgrund des begrenzten Raumes im Osten nicht möglich. Die Stellplätze müssen daher auf den Osten und Westen aufgeteilt werden, sodass sich zusätzliche Erschließungsflächen ergeben. Aus diesem Grund ist die Gesamt-GRZ auf Parzelle 1 höher festgesetzt als im restlichen Plangebiet.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gesamt-GRZ auch nach erfolgter Grundstücksteilung in Bezug auf die Flächensumme der Grundstücke der jeweiligen Hausgruppe oder des Doppelhauses zu ermitteln. Im Mittelhaus einer Hausgruppe kann sich somit nach erfolgter Grundstücksteilung eine höhere GRZ ergeben, solange die Versiegelung über alle drei Parzellen insgesamt die festgesetzte GRZ nicht überschreitet. Gleiches gilt für die straßenabgewandte Doppelhaushälfte, da der Großteil der Zuwegungen entlang der Straße liegt.

Die Festsetzung der Höhenbezugspunkte orientiert sich an der vorhanden und geplanten Verkehrsfläche. Der Erweiterung des Reißwegs liegt die Planung des Büros Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH zugrunde (s. Kapitel 5.6). Aufgrund der Höhenlage der bestehenden Garagen im Norden und dem nach Westen abfallenden Gelände, kommt die neue Verkehrsfläche höher als das bestehende Gelände in den geplanten Wohnparzellen zum Liegen. Die festgesetzten Höhenpunkte sowie die zulässigen Geländeänderungen berücksichtigen dies und ermöglichen eine Angleichung an das Straßenniveau, um eine steile Abfahrt zu den Garagen und Stellplätzen sowie ein Einfließen von Wasser in die baulichen Anlagen zu vermeiden. Die Gebäudfassaden können nach Westen daher höher aus dem Gelände herausragen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Um die Errichtung von Terrassen, Balkonen sowie ortsüblich großen Dachüberständen zu ermöglichen, wird für diese Gebäudeteile eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt. Die so festgesetzten zusätzlichen Baugrenzen überschneiden sich an einer Stelle mit einer festgesetzten Fläche für Garagen. Darin besteht kein Widerspruch, da Balkone und Dachüberstände über der Garage liegen können.

An den Giebelseiten der Hausgruppen kann es zu einer geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen gemäß der Satzung der Gemeinde Dietramszell über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) kommen. Die Überschreitungen ergeben sich nicht an der gesamten Länge der Fassaden, sondern treten vorrangig in deren Mitte am First auf. Die festgesetzten Wandhöhen sollen dennoch umsetzbar sein, weswegen im Bereich der Hausgruppen Außenwände mit einer abweichenden Abstandsflächentiefe zugelassen werden. Die betroffenen Fassaden beeinträchtigen auf Nachbargrundstücken keine für die Belichtung wichtigen Fassaden oder Gartenbereiche. Des Weiteren ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Maßes der baulichen Nutzung an der nördlichsten Fassade die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung gewährleistet. Auch bei einer zukünftigen Entwicklung nördlich des gegenständlichen Bebauungsplans sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten. Die Festsetzung der abweichenden Abstandsflächentiefen wird daher als verträglich erachtet.



Abb. 3 Fassaden mit zulässigen Abstandsflächenüberschreitungen, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023, ohne Maßstab

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den Parzellen 1 bis 3 besteht jeweils die Option eines Einzel- oder Doppelhauses. Um die Ausgestaltung der erforderlichen Stellplätze flexibel zu gestalten, ist jeweils im Osten eine breite Fläche für Garagen, Carports und offene Stellplätze festgesetzt.

Da breite Garagenfronten jedoch vermieden werden sollen, wird die maximale Grundfläche der Garagen begrenzt. Somit kann je Parzelle eine Doppelgarage errichtet und die weiteren Stellplätze können entweder offen oder als Carport hergestellt werden. Die Begrenzung der Grundfläche gilt nur für Garagen, nicht für Carports, die keine massiven Fassaden bedingen. Auf den Parzellen 4 und 5 (Hausgruppen) ist die Fläche der Garagen ausreichend durch die Festsetzung per Planzeichen begrenzt, sodass keine zusätzliche Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche erforderlich ist.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen der Wahrung des charakteristischen Ortsbildes. Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Dietramszell (Ortsgestaltungssatzung – OGS) ist weiterhin zu beachten.

5.6 Verkehr

Der Reißweg ist bisher bis zu den bestehenden Garagen im Norden ausgebaut. Eine Fortführung ist westlich davon geplant, sodass auch die nördlichste geplante Parzelle erschlossen wird. Die Planung der neuen Verkehrsfläche erfolgte durch das Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH, eine zukünftige Weiterführung ist möglich. Da vorerst eine Sackgasse entstehen wird, ist im Norden eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Um den zu erwartenden Verkehr, auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen Siedlungserweiterung nach Norden, aufnehmen zu können, ist eine geringfügige Erweiterung der Straße nach Westen festgesetzt.

An der Grenze der Isarstraße zur südlichsten neuen Parzelle muss eine Entwässerungseinrichtung gebaut werden, um einen Einfluss von Wasser in das private Wohngrundstück zu vermeiden. Zwischen der bestehenden Straßengrenze und der Grundstücksgrenze ist dafür noch ausreichend Platz, sodass keine Flächen des Privatgrundstücks in Anspruch genommen werden müssen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzung der Gehölzpflanzungen dient der Sicherung eines durchgrüntes, attraktiven Wohngebiets. Um ein ortstypisches Erscheinungsbild zu erhalten, sind fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, Säulenformen bei Baumpflanzungen, geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken unzulässig. Des Weiteren ist es Ziel der Festsetzungen, die ökologische Wertigkeit, insbesondere in Hinblick auf die Funktionen für Klimaschutz und Klimaanpassung zu gewährleisten. Bei Bäumen mit Säulenformen ist aufgrund der verringerten Kronenbreiten und -volumen insbesondere die Kühlung durch Verdunstung stark eingeschränkt. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen des Weiteren dem Klimaschutz und der Klimaanpassung

Um die Errichtung von Kies- und Schottergärten zu vermeiden und somit den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen zu fördern, sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel,

die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

5.7.2 Ausgleichsbedarf

Zur Bilanzierung der überbauten Fläche sowie für die naturschutzfachliche Ausgleichsberechnung wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil der Satzung ist.

5.8 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.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Klimaschutz berücksichtigt, wie in folgender Tabelle zusammengefasst:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|--|---|
| Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge) | Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, |
| Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien) | Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme |

Gemeinde

Dietramszell, den

.....
Josef Hauser, Erster Bürgermeister