Gemeinde	**Dietramszell** Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen
Bebauungsplan	Fraßhausen Nr. 2 Fraßhausen Nord

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: LKe
Aktenzeichen	DIT 2-50
Plandatum	09.09.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage und Nutzungen 3
2.2 Emissionen 4
2.3 Flora/ Fauna 4
2.4 Anbauverbotszone an klassifizierten Straßen 4
2.5 Denkmäler 4
2.6 Wasser 4
2.7 Boden 5
2.8 Sonstiges 5

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
3.1 Flächennutzungsplan 5
3.2 Bebauungsplan Fraßhausen 6

4. Strukturkonzept 7

5. Planinhalte 8
5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung 9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9
5.4 Bauliche Gestaltung 9
5.5 Verkehr und Erschließung 9
5.6 Grünordnung, Artenschutz 10

6. Klimaschutz, Klimaanpassung 10

7. Alternativen 10

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Ortsteil Fraßhausen ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnnutzung. In den letzten Jahren sind bei der Gemeinde verschiedene Anträge eingegangen, die u.a. Gewerbeerweiterungen und neue Wohngebäude umfassen. Die Anträge liegen teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich oder widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Fraßhausen“, der im Süden des Ortsteils gilt, und sind damit derzeit nicht zulässig.

Die Gemeinde nahm dies zum Anlass, die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils zukunftsgerichtet neu zu ordnen. Auf Grundlage eines Strukturkonzepts sollen mit dem Bebauungsplan „Fraßhausen Nord“ bauliche Erweiterungen im verträglichen Ausmaß ermöglicht werden. Dabei soll die bestehende gemischte Nutzungsstruktur aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen weiterhin fortgeführt werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von etwa 4,36 ha den Ortsteil Fraßhausen mit Ausnahme des südlich gelegenen Gewerbegebiets. Durch den Ortsteil verläuft die Staatstraße St2368 (Endlhauser Straße).

Im Ortsteil befinden sich noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb. Des Weiteren bestehen verarbeitende Gewerbebetriebe (Zimmerei, Betriebe zur Holzverarbeitung, Sägewerk). Die Wohnnutzung ist teilweise in die landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe integriert, darüber hinaus bestehen Wohnhäuser in Form von Einzelhäusern und einem Doppelhaus. In den Wohnhäusern ist teilweise nicht störendes Gewerbe (Büronutzung) untergebracht.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023

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 Biotope 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.

2.4 Anbauverbotszone an klassifizierten Straßen

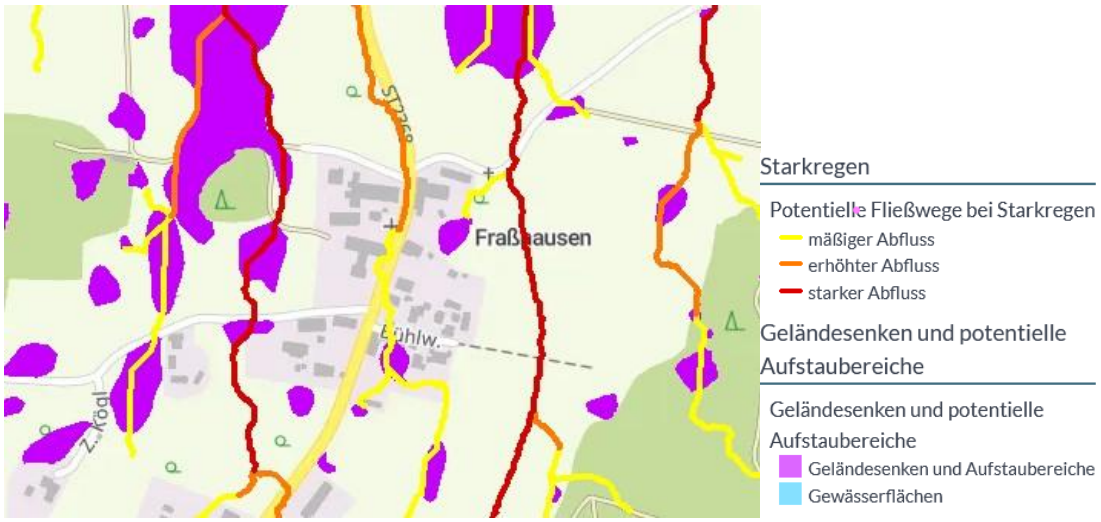
Durch Fraßhausen verläuft die Staatsstraße St2368. Gemäß Bayerischem Straßeninformationssystem (BAYSIS) ist der gesamte Streckenverlauf innerhalb des Ortsteils als freie Strecke klassifiziert. Entlang von freien Strecken von Staatsstraßen dürfen gem. Art. 23 BayStrWG in einer Entfernung bis 20 m keine 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 sowie eine als Baudenkmal kartierte Ortskapelle. Kartierte Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.6 Wasser

Gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamts für Umwelt verläuft durch den Ortsteil ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit erhöhtem (Norden) bzw. mäßigem Abfluss. Dieser verläuft hauptsächlich auf der Hauptverkehrsstraße und führt im Süden in ein bebautes Grundstück, wo sich auch ein potentieller Aufstaubereich befindet, der im Bestand bereits bebaut ist.



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 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell ist der nördliche Teil des Ortsteils Fraßhausen im Norden als Dorfgebiet und im Süden als Mischgebiet dargestellt.

Innerhalb des Ortsteils sind zwei Grünflächen dargestellt, ebenso wie mehrere Baumpflanzungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen die grundlegende Einteilung in ein Dorfgebiet im Norden sowie ein Mischgebiet im Süden um. Da durch den Bebauungsplan jedoch einzelne Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft ins Bauland einbezogen werden, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

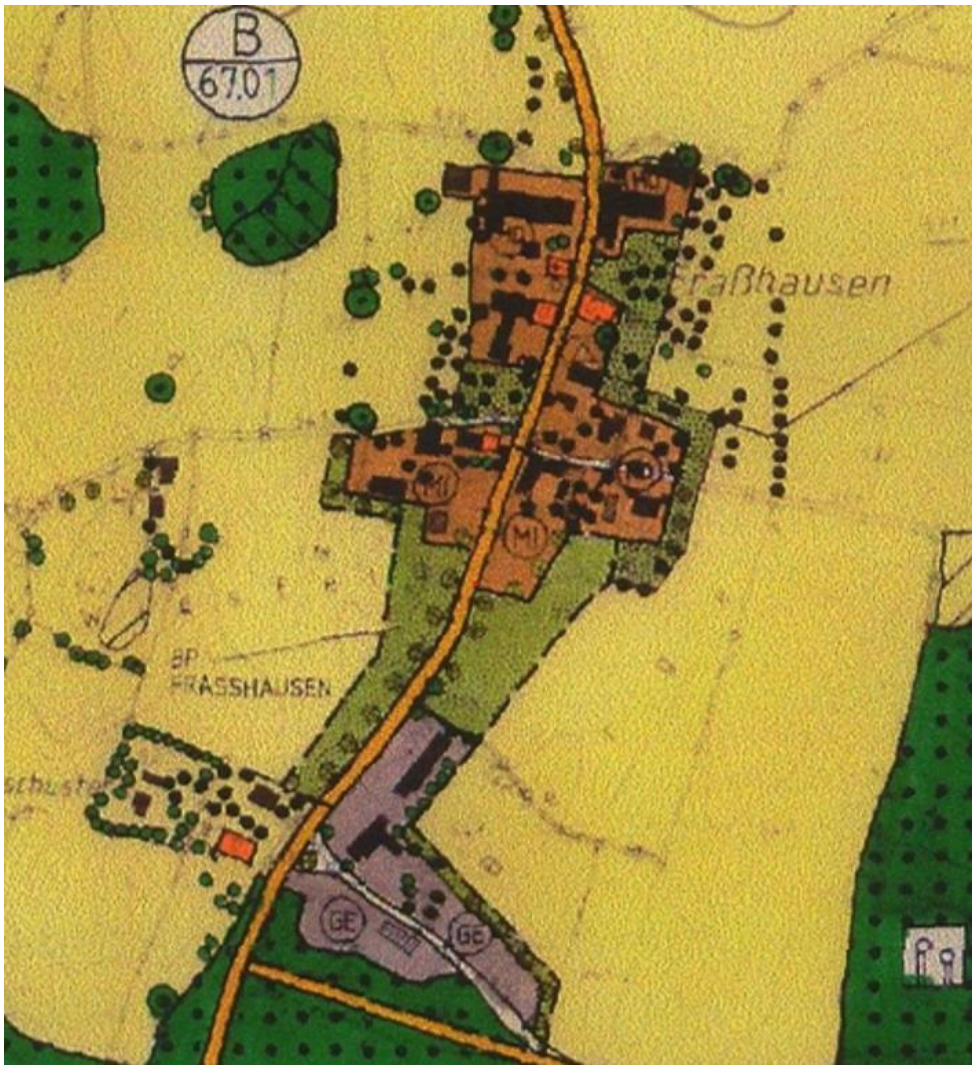


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietramszell, ohne Maßstab

3.2 Bebauungsplan Fraßhausen

Der wirksame Bebauungsplan „Fraßhausen“ umfasst das südliche Gewerbegebiet sowie den südlichen Teil des davon abgesetzten Ortsteils Fraßhausen, der Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans ist. Der Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt, die Baugrenzen sind größtenteils eng um die Bestandsgebäude gezogen, in einem Fall mit Erweiterungsmöglichkeit. Östlich der St2368 sind zusätzlich zum Bestandsgebäude lediglich Flächen für Lagerplätze zugelassen. Im südwestlichen Gebäude ist festgesetzt, dass in einem Teilbereich des Erdgeschosses nur gewerbliche Nutzung zulässig ist.

Entlang der Ortsränder sind Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Des Weiteren sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung getroffen.

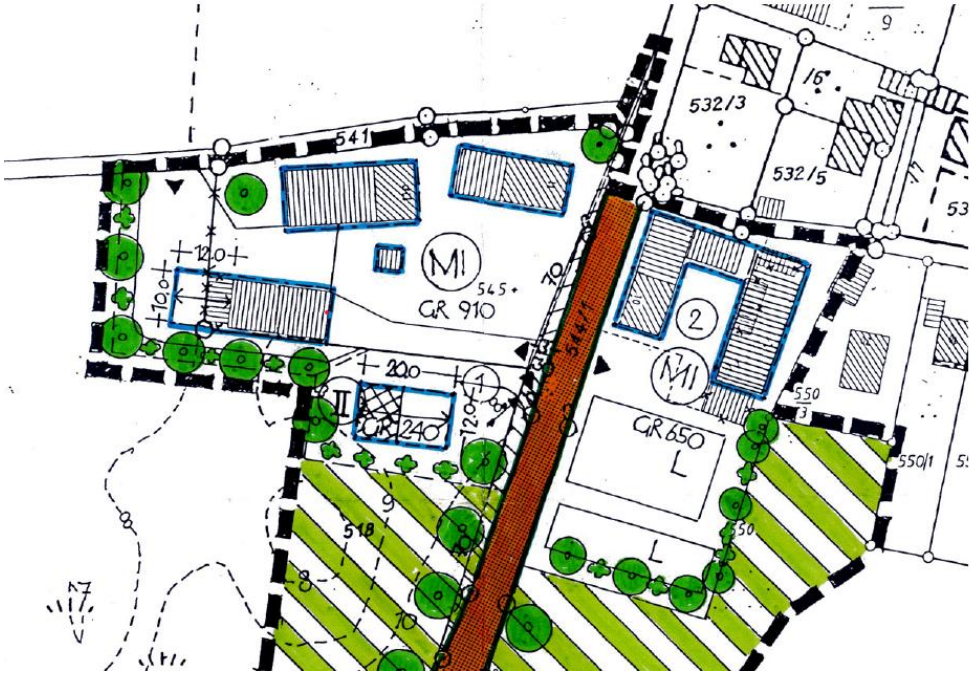


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Fraßhausen“, bekannt gemacht am 01.12.1998

4. Strukturkonzept

Um Leitlinien für die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu definieren, wurde durch das Büro WipflerPlan ein Strukturkonzept (Oktober 2023) erstellt. 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. Insbesondere sind Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe vorgesehen. Das Strukturkonzept basiert des Weiteren auf einer detaillierten Strukturanalyse, die zentrale Elemente wie Baudenkmäler, prägende Raumkanten von Gebäuden, charakteristische Blickbeziehungen in die freie Landschaft und ortsbildprägende Grünstrukturen berücksichtigt.

Fl.Nr. 522

Für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird im Westen eine Erweiterung der Halle vorgesehen. Des Weiteren soll im Osten des Grundstücks ein weiteres Wohngebäude für die nächste Generation geschaffen werden.

Fl.Nr. 532 und 532/9

Auf der Fl.Nr. 532 befindet sich landwirtschaftliche Nutzung, daraus wurde die Fl.Nr. 532/9 für eine gewerbliche Halle abgetrennt. Für den Generationenwechsel soll im Osten ein Wohnhaus entstehen, dass sich über die somit entstandene Grundstücksgrenze erstrecken kann.

Fl.Nr. 535

Die bestehende Zimmerei ist in dem landwirtschaftlichen Gebäude im Norden des Grundstücks untergebracht. Es soll die Errichtung einer Halle für den gewerblichen

Betrieb mit integriertem Betriebsleiterwohnen ermöglicht werden, sodass das nördliche Gebäude wieder für die Landwirtschaft genutzt werden kann. Gleichzeitig soll eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Gebäude möglich sein.

Fl.Nr. 518/2, 518/3 und 545
Eine Erweiterung der bestehenden Werkstätten sowie die Errichtung von Wohnraum soll ermöglicht werden.

Fl.Nr. 550
Zur Erweiterung des bestehenden Sägewerks ist im Süden des Grundstücks eine Halle vorgesehen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur im Norden als Dorfgebiet und im Süden als Mischgebiet festgesetzt. Um den vorhandenen Gebietscharakter zu bewahren, werden dafür untypische Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein ausgeschlossen. Des Weiteren werden in Teilbereichen des Geltungsbereichs Bereiche definiert, in denen ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Nutzung, bestimmte gewerbliche Nutzung oder beides zulässig ist. Damit sind in diesen Bereichen auch keine Wohnungen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die für den Charakter des Ortes typische landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung weiterhin ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten hat. Mithin wird eine Förderung ortsansässigen Gewerbes und der Landwirtschaft angestrebt. Die entsprechend festgesetzten Teilbereiche umfassen die Ortserweiterungsgebiete im Westen sowie im Bestand Grundstücksteile, die derzeit ausschließlich landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt werden.

Des Weiteren soll durch die Festsetzung ausgeschlossen werden, dass in den teils großen Gebäuden bzw. durch das hohe zulässige Maß der baulichen Nutzung Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dies würde angesichts der Größe des Ortsteils (123 Einwohner, Stand 03.06.2025) einer organischen Entwicklung entgegenwirken und birgt die Gefahr der Einschränkung bestehender Betriebe in ihrer Weiterentwicklung. In Ergänzung zur Strukturierung der zulässigen Nutzungen ist daher in den weiteren Teilbereichen die Anzahl der zulässigen Wohnungen begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich am vorhandenen bzw. genehmigten Wohnungsbestand und ermöglicht eine ortstypische Nutzung, die z.B. auch Mehrgenerationenwohnen weiterhin möglich macht. Auf Fl.Nr. 550 ist auf dem Teilbereich, in dem auch Wohnungen zulässig sind, aufgrund des großen Bauraums, der ggf. mehrere Baukörper ermöglicht, die zulässige Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche festgesetzt. Die zur Ermittlung maßgebende Grundstücksfläche umfasst den festgesetzten Teilbereich mit einer Fläche von 1.712 qm.

Die oben beschriebenen Festsetzungen dienen der städtebaulichen Strukturierung des Ortsteiles im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde. Die Gebietscharakteristik eines Dorf- bzw. Mischgebiets gemäß §§ 5 bzw. 6 BauNVO bleibt dabei gewahrt, da in einem nicht untergeordneten Anteil der einbezogenen Flächen lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind und davon abgesehen alle allgemein zulässigen Nutzungen verwirklicht werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grundflächen ermöglichen eine verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft). Im Sinne des Bodenschutzes ist die Gesamt-Versiegelung je Baugrundstück durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Auf Grundstücken, die vorrangig der Wohnnutzung dienen, beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6. Auf gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind im Bestand höhere GRZ-Werte vorhanden, die sich aus den Betriebsanforderungen ergeben. Ebenso weist ein Wohngrundstück aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baulandes einen höheren GRZ-Wert auf. Um die örtlichen Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebe nicht einzuschränken und eine sinnvolle Nutzung des Wohngrundstücks weiterhin zu gewährleisten, sind hier höhere maximale GRZ-Werte festgesetzt. Da sich Nutzungen teilweise über Grundstücksgrenzen hinaus erstrecken, sind im Bebauungsplan per Planzeichen die Flächen festgesetzt, die jeweils für die Bestimmung der zulässigen Grundfläche maßgebend sind.

Die zulässige Wandhöhe orientiert sich am höchsten Gebäudebestand im Ortsteil. Aufgrund des bewegten Geländes sind je Bauraum Höhenkoten für die Bemessung der zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Bei in den Hang gebauten Gebäuden können sich an der Hangseite höhere Wandhöhen ergeben. Dies ist im Bestand bereits der Fall.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend dem städtebaulichen Konzept. An drei Bauräumen ist ein zusätzlicher Bauraum für Dachüberstände, Terrassen, Balkone und Außentreppen festgesetzt. An diesen Stellen soll der Hauptbaukörper aufgrund des Siedlungsrandes bzw. des Abstandes zum Nachbargrundstück eng begrenzt werden, dennoch aber solche untergeordneten Bauteile zugelassen werden. An allen anderen Stellen sind die Bauräume mit ausreichend Spielraum gefasst, sodass die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit nicht erforderlich ist.

Zum Erhalt prägender Blickbeziehungen, des südlichen Siedlungsrands sowie einer ortsbildprägenden Grünfläche mit Marterl werden von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Eine ortsuntypische Reihenhausbebauung ist nicht zulässig.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen der Erhaltung des noch intakten ländlichen Ortsbildes. Es ist des Weiteren die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Dietramszell zu beachten.

5.5 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist weitgehend bereits hergestellt. Um eine dauerhafte Erschließung von baulichen Erweiterungen in zweiter Reihe sicherzustellen, wird ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht festgesetzt.

5.6 Grünordnung, Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen insbesondere dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzerhalte schaffen eine ökologische Aufwertung und erreichen zusammen mit der festgesetzten wasseraufnahmefähigen Ausgestaltung unbebauter Grundstücksteile eine zumindest teilweise Minderung der durch das neu geschaffene Baurecht bedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Aufgrund des teils alten Gebäude- und Baumbestands und der umgebenden Landschaft (Biotop „Feldgehölze westlich Fraßhausen“) ist mit einem Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln sowie Fledermäusen in Gebäudeteilen und Bäumen zu rechnen. Um naturschutzfachliche Verbotstatbestände auszuschließen, sind abzubrechende Gebäude und zu fällende Bäume vor dem Abbruch oder der Fällung auf Gebäudebrüter und Quartiere von Fledermäusen zu prüfen und im Fall des bestätigten Vorkommens Vermeidungsmaßnahmen zu treffen. Da Kunstlicht dazu führt, dass Insekten ihren angestammten Lebensraum verlassen und damit als Nahrung für andere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse oder als Bestäuber für Pflanzen fehlen, setzt der Bebauungsplan Vorgaben für eine insektenfreundliche Beleuchtung fest.

Um Austauschbeziehungen für Kleinsäuger zu erhalten, wird ein Bodenabstand von Einfriedungen festgesetzt.

6. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst größtenteils ein bestehendes Siedlungsgebiet mit ländlicher Struktur. Die Entstehung einer Hitzeinsel ist aufgrund der lockeren Struktur in ländlicher Umgebung nicht zu befürchten. Durch die festgesetzten Bauräume und die Beschränkung der Gesamtversiegelung ist sichergestellt, dass diese Struktur weiterhin besteht. Des Weiteren wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten der Abfluss von Regenwasser aus dem Baugebiet verringert.

7. Alternativen

Die Bauleitplanung dient der städtebaulichen Ordnung und verträglichen Erweiterung eines bestehenden Ortsteils. Das Planerfordernis ist ortsgebunden. Im Rahmen der Erstellung des Strukturkonzepts wurden verschiedene Planungskonzepte geprüft.

Gemeinde Dietramszell, den .....

.....
Josef Hauser, Erster Bürgermeister