

Gemeinde

Unterdießen

VG Fuchstal, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Oberdießen Südost

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

Prells

QS:

Aktenzeichen

UND 2-28

Plandatum

[10.10.2023 \(Entwurf\)](#)

22.11.2022 (Vorentwurf/ Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Nutzungen.....	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Emissionen	7
2.6	Flora/ Fauna.....	7
2.7	Boden.....	9
2.8	Denkmäler.....	10
2.9	Wasser.....	11
2.10	Sonstiges	13
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
3.1	Landes- und Regionalplan.....	14
3.2	Flächennutzungsplan	14
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	15
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne	17
3.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	17
3.6	Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist	17
3.7	Bodenschutz	17
4.	Städtebauliches Konzept	20
5.	Planinhalte	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	22
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	23
5.5	Bauliche Gestaltung	23
5.6	Verkehr und Erschließung	24
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	25
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	27
5.9	Immissionsschutz.....	28
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	29
5.11	Hochwasserschutz	29
5.12	Flächenbilanz	29
6.	Alternativen	30
7.	Verwirklichung der Planung	31
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	31
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	31
Anhang		

1. Anlass und Ziel der Planung

Um der notwendigen **Eigenentwicklung** Rechnung zu tragen und ortsansässigen Familien die Möglichkeit einzuräumen, am Ort zu verbleiben, benötigt die Gemeinde Unterdießen weiteren Wohnraum und somit **Wohnbauflächen**. Im Bestand lässt sich dieser Bedarf nicht decken (s. Abschnitt 3.7). Nachdem die Gemeinde auf dem Verhandlungswege einige Flächen am südlichen Ortsrand von Oberdießen sichern bzw. eine vertragliche Lösung erreichen konnte, die eine Bereitstellung von Teilflächen für das Einheimischenmodell vorsieht, möchte sie nun einen Bebauungsplan aufstellen, der das **Baurecht** definiert. **Zur Frage des Bedarfs hat die Gemeinde folgende Überlegungen angestellt:**

Bedarf und Demographie:

Hinsichtlich einer aus der Bevölkerungsstatistik abgeleiteten Bedarfsprognose sieht die Gemeinde die Problematik eines „Zirkelschlusses“ zwischen der Bautätigkeit bzw. der dem Markt zur Verfügung gestellten Baugrundstücke bzw. Wohneinheiten und der Fortschreibung der Bevölkerungszahlen: Wurden in der Vergangenheit viele Wohnungen bereitgestellt und ein entsprechender Zuzug generiert, wirkt sich dies derart auf die Bevölkerungsprognose aus, dass auch für die Folgejahre ein entsprechender Bedarf ableitbar ist. In Unterdießen ist in den vergangenen Jahren eine gegenteilige Entwicklung zu beobachten: aus einem leicht negativen Saldo der letzten sechs Jahre (2017-2022) ergibt sich in der Status-quo Prognose eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Nachdem die vorhandenen Baulandpotenziale im Innenbereich nicht verfügbar sind (vgl. dazu unten) und auch die derzeitigen Entwicklungen mit deutlich gestiegenen Zinsen und Baupreisen kurzfristige Investitionsentscheidungen nicht erwarten lassen, muss damit gerechnet werden, dass diese Potenziale auch nicht in Eigeninitiative dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Eine **Verstärkung der negativen Entwicklung** wäre zu befürchten.

Aus der mittlerweile vorgelegten Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsprognose 2023-2041, Ergebnisbericht, erstellt von der Städtebau Kommunalberatung, September 2023, s. Anhang) lässt sich ablesen, dass ein Zusammenhang zwischen einem negativen Wanderungssaldo und einer geringen Bautätigkeit besteht. Die Zahlen lassen sich dahingehend interpretieren, dass die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland zu einem **Defizit an Angeboten für ehemals Ortsansässige** führt, die nach erfolgter Ausbildung (Abwanderung) in Unterdießen wieder ansiedlungswillig wären. Dieser Interpretation entspricht auch die umfangreiche Warteliste für die Zuteilung von Bauland im Einheimischenmodell. Darin werden bei der Gemeinde 25 **Interessensbekundungen**, darunter ganz überwiegend Paare, geführt, die einen Bedarf für Bauland geltend gemacht haben. **Die aktuelle Einwohnerentwicklung ist insofern eine Konsequenz der Baulandentwicklung bzw. der geringen Bautätigkeit und eines nicht in ausreichendem Maße funktionsfähigen, asymmetrischen Immobilienmarktes mit Überhang auf der Nachfrageseite.**

Angesichts einer überdurchschnittlichen Geburtenrate sowie eines positiven natürlichen Saldos bei gleichzeitig negativem Wanderungssaldo liegt es auf der Hand, dass ein entsprechender Angebotsbedarf besteht.

Die Gemeinde hat daher neben der Status-quo Prognose, die auf durchschnittlich 7,8 fertiggestellten WE/ Jahr im Referenzzeitraum beruht, in einer zusätzlichen Variante einen höheren Ansatz von durchschnittlich 9,4 WE/ Jahr in Anschlag gebracht. Damit lassen sich die rückläufige Entwicklung aufhalten, der Wanderungssaldo stabilisieren und die Altersstruktur verbessern. Die Gemeinde legt für ihre

Entwicklungsvorstellungen daher diesen Ansatz zugrunde.

Auf die o.g. Bevölkerungsprognose 2023-2041 wird insoweit, auch hinsichtlich der demographischen Entwicklung, verwiesen.

Planungserfordernis

Da für die Flächen im derzeitigen **planungsrechtlichen Außenbereich** kein Baurecht besteht und eine privilegierte Zulassung nach § 35 BauGB nicht in Betracht kommt, bedarf es einer entsprechenden Bauleitplanung. Vorgesehen sind – der Nachfrage entsprechend – Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundfläche bis 180 qm in einem Allgemeinen Wohngebiet. Auf die Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird verzichtet, sodass der Nachfrage entsprechend auch kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, soweit dies im Rahmen der übrigen Festsetzungen (insbesondere GR) leistbar ist.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das aus **zwei Teilflächen** bestehende Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Siedlungsfläche des Ortsteils Oberdießen. Teilfläche 1 führt die Bebauung am Zugspitzweg in östlicher Richtung bis zu dem Wirtschaftsweg fort, der rd. 70 m weiter nördlich in die Flurstraße mündet. Teilfläche 2 verbindet die bisherigen stumpf an der Feldflur endenden Ortsstraßen des Mühlweges und der Gartenstraße, welche Wohngebiete erschließen. Ein möglicher zweiter Bauabschnitt, der in der Konzeption bereits berücksichtigt wurde und deren Realisierung offengehalten wird, würde auch den Wendelsteinweg mit einbinden und die Siedlungsentwicklung auch in diesem Bereich sinnvoll abschließen.

Der **Geltungsbereich** umfasst die Fl. Nr. 250 (Straßengrund Mühlweg, teilweise), 252 (teilweise), 252/2 (teilweise), 253 (Wirtschaftsweg, teilweise), 294 (teilweise), 294/8, 294/9, 294/10, 294/11, 294/12 (teilweise), 299 (Straßengrund Gartenstraße, teilweise), 300 (teilweise), 303 (teilweise), 303/16 (Straßengrund Zugspitzweg, teilweise) und 303/19 (teilweise).

Die verkehrliche und technische **Erschließung** ist durch die Anbindung an die bestehenden Ortsstraßen (Mühlweg, Gartenstraße, Wendelsteinweg und Zugspitzweg) sichergestellt.

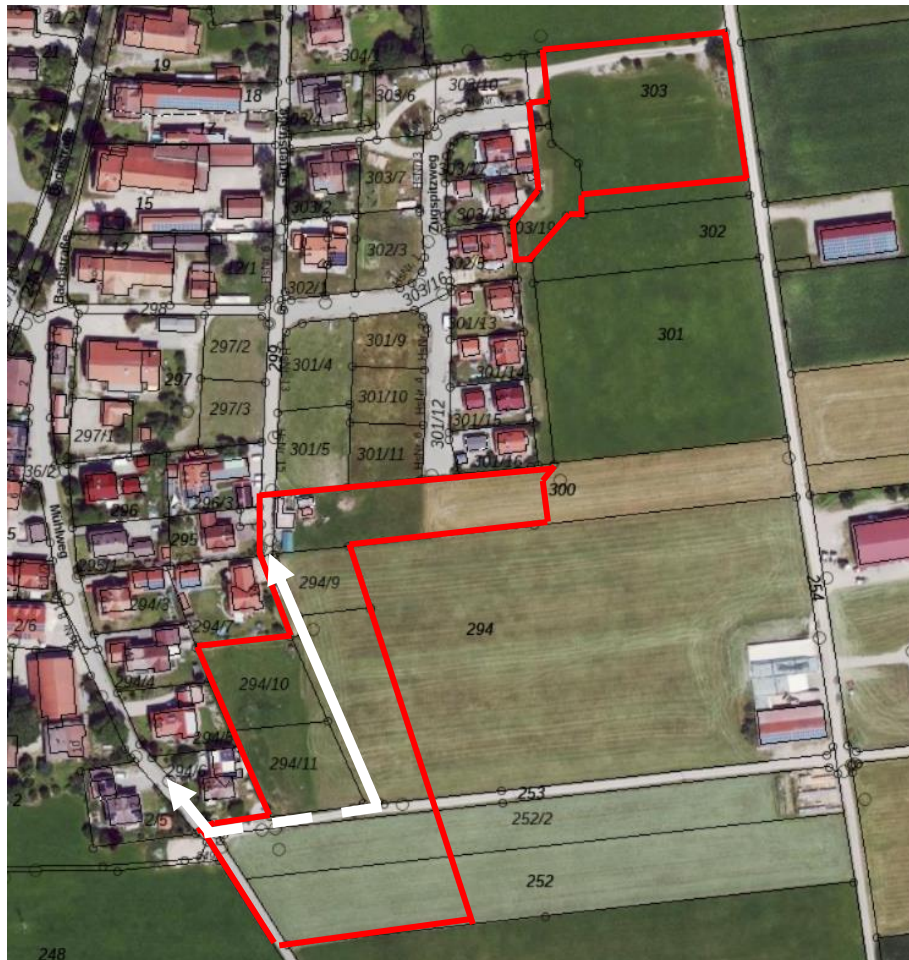


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.02.2023

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist weitgehend eben, derzeit überwiegend landwirtschaftlich als **Grünland** genutzt und fast ohne jeden Gehölzbestand. Auch die im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Westen angrenzend liegen Wohngebiete, die mit kleinteiligen Wohnhäusern – überwiegend freistehende Einfamilienhäuser – bebaut sind. Richtung Ortskern finden sich am Mühlweg auch größere Baukörper, die auf landwirtschaftliche Nutzung hinweisen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die für die Bauplätze vorgesehenen Flächen sind z.T. in privater Hand. Über vertragliche Regelungen konnte die Gemeinde einen Teil des planungsbedingten Mehrwertes in Form von Flächen für die Bereitstellung von Bauland im Einheimischenmodell abschöpfen. Einige Flurstücke konnten teilweise und mit Rückbehalt von der Gemeinde erworben werden.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann von den angrenzenden öffentlichen **Ortsstraßen** (Mühlweg, Gartenstraße, Wendelsteinweg und Zugspitzweg) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die **innere Erschließung** erfolgt durch den Neubau von Erschließungsstraßen in Form einer Verbindung von Mühlweg und Gartenstraße (unter Nutzung bestehender Wirtschaftswegen) sowie einer Verlängerung des Zugspitzweges bis zu einem bestehenden Wirtschaftsweg, der – ebenso wie die Gartenstraße – im Norden an die Flurstraße anbindet.

Eine **Anbindung an den ÖPNV** ist durch die Buslinie 9824 Landsberg – Denklingen (- Schongau), mit der Haltestelle Oberdießen (Ortsmitte, Nähe Feuerwehr) in rd. 300 – 400 m fußläufiger Entfernung, gegeben. Der Busverkehr ist Teil der Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG). Der Fahrplan dieser Buslinie (LVG 22), welche die verkehrliche Relation der nur mehr im Güterverkehr bedienten Bahnstrecke (Kauferring) Landsberg – Schongau (-Weilheim) abdeckt, weist tagsüber in Richtung Süden mit einem mindestens zweistündlichen Angebot eine Basis-Bedienungsqualität auf. In Richtung Landsberg jedoch besteht an Schultagen zwischen 08:00 und 14:00 kein weiteres Angebot, und auch abends (in beide Richtungen kein Angebot nach 18:30 Uhr) und am Wochenende (lediglich vier Fahrten am Samstag) ist das Angebot stark verbesserungsbedürftig, um eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellen zu können. Ergänzt wird das Angebot allerdings durch das **AnrufSammelTaxi der Linie 11** Landsberg – Unterdießen – Fuchstal - Denklingen, das bei mind. 60-minütiger Voranmeldung für Oberdießen ein stündliches Fahrtenangebot zwischen 7:26 und 0:26 (Richtung Süden) bzw. 8:03 und 1:03 (Richtung Norden/ Landsberg) bereitstellt. Eine Fahrt von Oberdießen nach Landsberg dauert 10 Minuten und kostet derzeit (2023) 6 EUR.

2.5 Emissionen

von externen Emittenten verursachte Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der **landwirtschaftlichen Nutzung** der angrenzenden Feldflur. Von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehende Emissionen sind mit der Wohnnutzung nicht unvereinbar. Die an den Außenbereich angrenzende Lage am Ortsrand schränkt den Schutzanspruch entsprechend ein und fordert gegenseitige Rücksichtnahme.

Auf Fl.Nr. 293 befindet sich ein **Aussiedlungsstandort mit Stallgebäude** (Jungviehstall), dessen Abstand zum Baugebiet nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gemäß aktueller Abstandsregelung jedoch noch ausreichend ist. Es ist geplant, die Tierhaltung in den nächsten fünf Jahren durch einen Milchviehstall zu erweitern. Mit dem Neubau ist auch eine geringfügige Aufstockung des Tierbestands geplant. Auch dies ist nach den aktuell gültigen Abstandsregeln nach Aussage der Fachbehörde noch möglich. Auch nach Beurteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde ist die Landwirtschaft (Rinderhaltung) auf Fl. Nr. 294 ausreichend weit entfernt von dem neu geplanten Wohngebiet. Der Abstand zwischen dem Stallgebäude im Osten und den nächstgelegenen Wohngebäuden im Westen beträgt mindestens 150 m. Der Abstand zwischen den Fahrsilos im Osten und den nächstgelegenen Wohngebäuden beträgt mindestens 80 m. Außerdem liegt die neu geplante Wohnbebauung bezüglich des Stallgebäudes und Fahrsilos entgegen der Hauptwindrichtung aus Südwesten. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchs- und Lärmbelastigungen sind daher nicht zu erwarten.

Von den angrenzenden Wohngebieten gehen keine Emissionen aus, die einen lö- sungsbedürftigen Konflikt darstellen.

von innergebietslichen Emittenten verursachte Immissionen

Vom Plangebiet werden angesichts der geplanten Wohnnutzung keine relevanten bzw. gebietsuntypischen Emissionen erwartet.

2.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet wie auch das weitere Umfeld ist weitgehend eben, derzeit als land- wirtschaftliches **Intensivgrünland** genutzt und **ohne Gehölzbestand**.

Ein rd. 6,5 m breiter Streifen im Osten der Bebauung an der Zugspitzstraße (Fl.Nr. 303/19) ist als **Ökofläche** (ID 143052, rd. 1.380 qm) erfasst. Diese Erfassung steht jedoch in Teilen in **Widerspruch** mit der Rechtssetzung durch den zugrunde liegen- den Bebauungsplan: Die Fläche wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberdießen – Gartenstraße“, Fassung vom 26.04.2005 nur in Teilen als zu be- pflanzende **Ausgleichsfläche** (ca. 1.080 qm), im Übrigen jedoch als **Kinderspiel- platz** (ca. 380 qm) festgesetzt (s. Abschnitt 3.3). Eine Anpflanzung erfolgte bislang aber nicht. Teilweise werden Flächen von den angrenzenden Wohngärten mitge- nutzt. Auch der Kinderspielplatz wurde mangels Bedarf bzw. wegen einer anderwei- tigen Standortentscheidung nicht errichtet.

Es sind weder Schutzgebiete (NSG/ LSG/ FFH) noch geschützte Landschaftsbe- standteile betroffen. Dies geht auch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan her- vor, in den der Landschaftsplan (Verfasser Dr. Zettler und Aalto, heute Lars- Consult) integriert ist.

Zu dem im Westen verlaufenden Wiesbach mit seinem Gehölzsaum, kartiert als Biotop (Nr. 8030-0040-005, "Wiesbach" zwischen Asch und Unterdießen) hält das Plangebiet mit seiner äußersten westlichen Begrenzung einen Abstand von rd. 100 m (**Minimaldistanz**). Besondere **naturschutzrechtliche Belange** sind insofern nicht berührt.

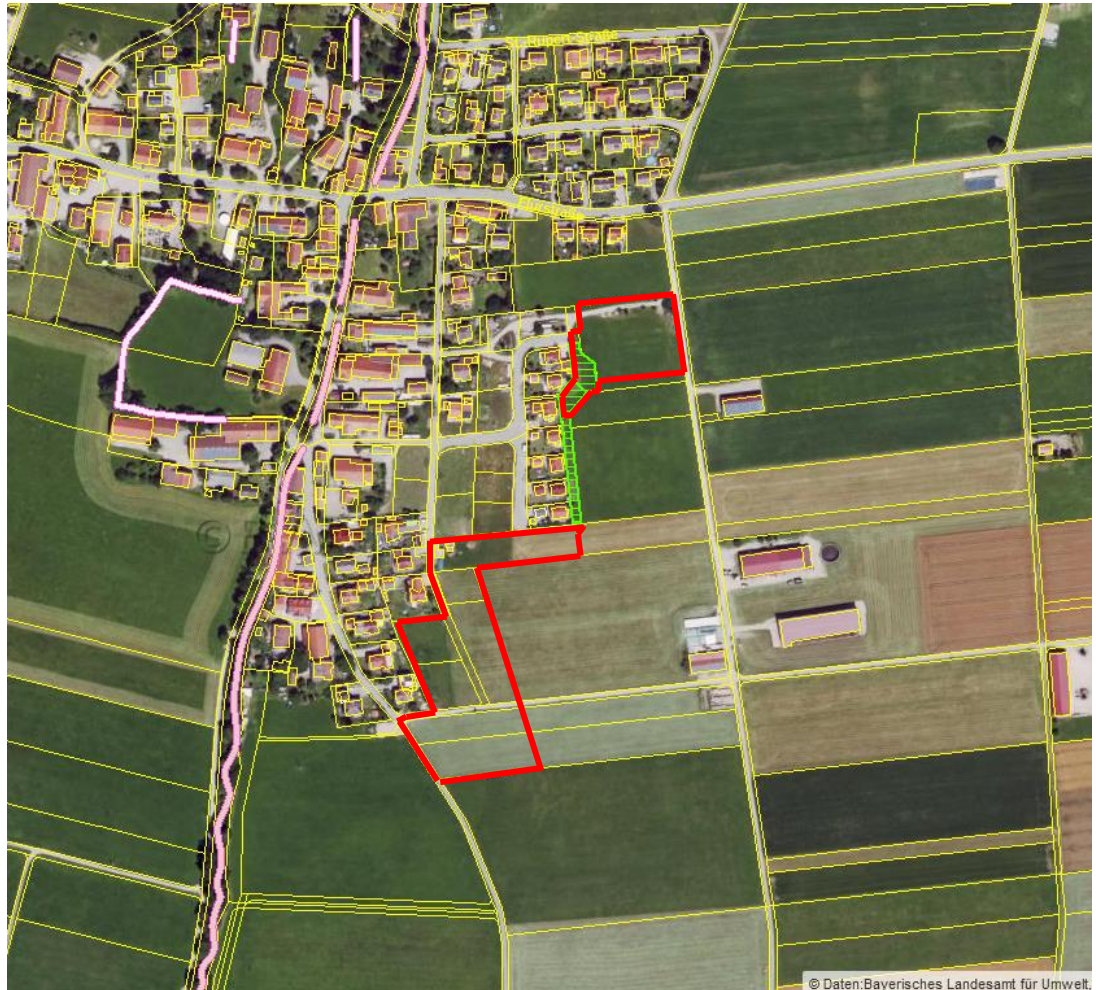


Abb. 2 kartierte Biotop (pink), Ökoflächenkataster (grün) – im mittleren Teil im Widerspruch zum Bebauungsplan „Gartenstraße“, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Stand 06.03.2023

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung an. Es handelt sich im Wesentlichen um Intensivgrünland ohne Saum- oder Randstrukturen. Auf Grund der intensiven Nutzung kann ein **Vorkommen von Bodenbrütern grundsätzlich ausgeschlossen** werden. Einzig auf Fl.Nr. 300 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Kleingebäude, die ein gewisses Potential für **Gebäudebrüter und Fledermausarten** bieten. Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich auf Fl.Nr. 303 kleinräumig eine Kiesfläche mit Ruderalvegetation und Rohboden, abgelagertes Holzschnittgut, einzelne junge Sträucher (Holunder und Hartriegel) sowie junge Eschen und ein kleines Weidengebüsch. Die jungen und überwiegend frei stehenden Gehölze bieten keine Habitatstrukturen für **Fledermäuse oder Höhlenbrüter**.

Ein **Vorkommen von Freibrütern**, wie der Goldammer, ist hingegen nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan sind CEF-Maßnahmen zu treffen. Weitere Arten, z.B. Reptilien, können auf Grund der isolierten Lage ausgeschlossen werden. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

2.7 **Boden**

2.7.1 *Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit*

Die weiträumig von **eiszeitlichem Schotter/ Kies** geprägten Böden der Lechterrasse lassen i.d.R. eine uneingeschränkte **Versickerung von Niederschlagswasser** zu. Für eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte vor.

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.

Auch nach aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS, Stand 12.04.2023) sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen einwirken können.

2.8 Denkmäler

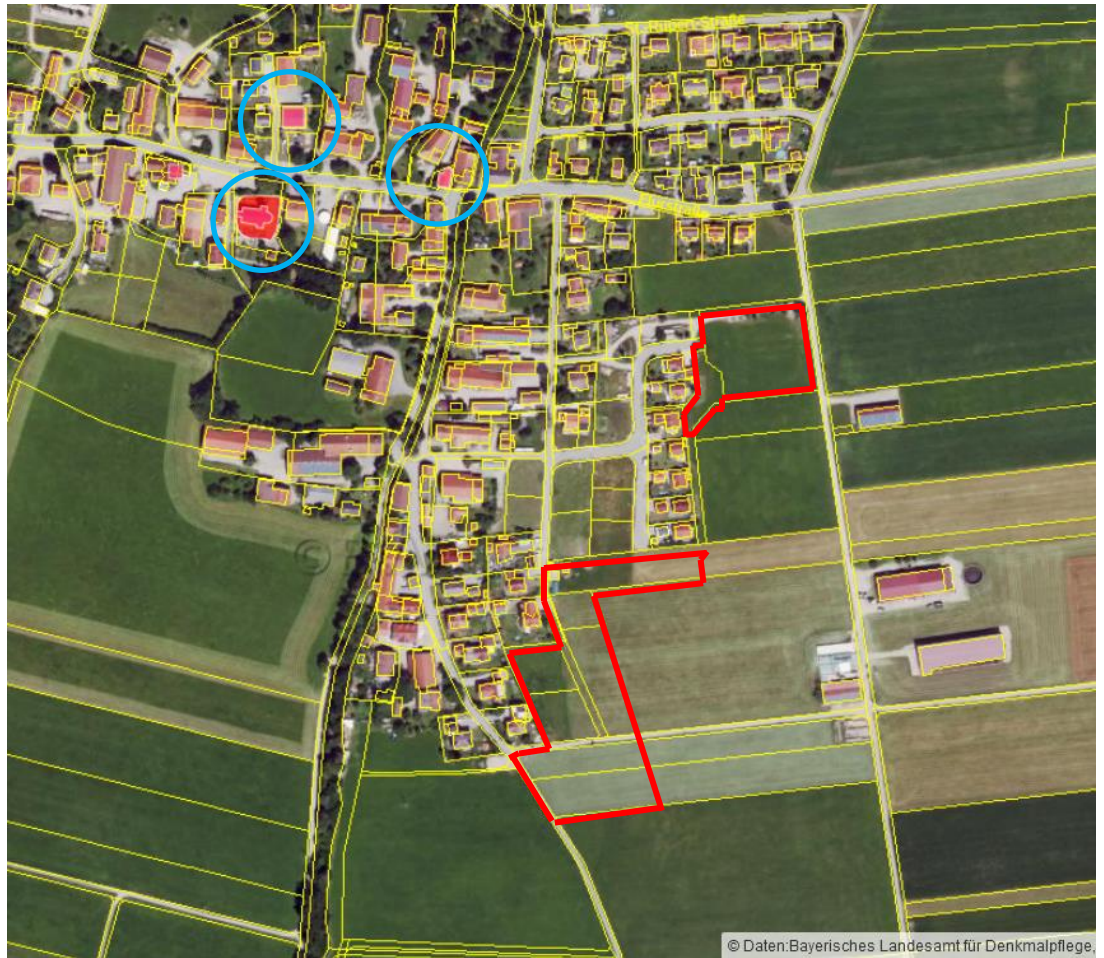


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, durch blaue Kreise hervorgehoben, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Stand 06.03.2023

2.8.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und in dessen näherem Umfeld werden **archäologische Fundstellen nicht vermutet**. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfinden wird hingewiesen.)

In mind. 325 m Entfernung befinden sich im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Rupert und ihrer Vorgängerbauten **untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde**, die als Bodendenkmal geschützt sind (D-1-8030-0032).

2.8.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

In der näheren Umgebung sind folgende Baudenkmäler verortet:

- Dorfstraße 7: **Kath. Pfarrkirche St. Rupert** von Salzburg, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, Ende 15. Jh., barockisiert um 1740; mit Ausstattung (D-1-81-143-8)

- Dorfstraße 4 an der Querung der Dorfstraße mit dem Wiesbach: **Ehem. Kleinbauernhaus**, Flachsatteldachbau mit veränderter Giebeltenne, 2. Hälfte 18. Jh. (D-1-81-143-9)
- Dorfstraße 12: Ehem. Bauernhaus, dann **Schulhaus**, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, kassettierte Haustür mit Schnitzdekor, im Kern 18. Jh. und um 1857 (D-1-81-143-11)

Wegen der Entfernung ist von dem Vorhaben **keine Beeinträchtigung** der Denkmäler zu befürchten.

Aufgrund der Randlage zum Ort unterliegt auch das **Ortsbild** keiner besonderen Gefährdung, soweit eine adäquate Eingrünung der Fläche sichergestellt wird.

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 10/2022) **keine Grundwassermessstellen** des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Die nächstgelegenen Messstellen östlich Denklingen, südlich Waal und bei Honsolgen besitzen für das Plangebiet keine Aussagekraft. [Auch dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor, auch wenn Indizien für tieferliegendes Grundwasser sprächen. Lediglich in den bodenkundlichen Basisdaten des UmweltAtlas Bayern werden Aussagen zu Grundwasser und Stauwasser getroffen. Demnach liegt das Grundwasser sowie Staunässe hier mindestens 80 cm tief, kann jedoch gelegentlich oberflächennah auftreten.](#)

[Belastbare](#) Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle. Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen.

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

2.9.2 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch den Ortskern von Oberdießen, rd. 110 m westlich des Plangebietes, verläuft der Wiesbach, ein Gewässer 3.Ordnung (lt. Gewässerkulisse 2011). Die Nähe zum Wiesbach bedingt eine Lage innerhalb eines **wassersensiblen Bereichs**. Dieser ist gekennzeichnet durch „den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss (...) oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen, basierend auf dem BayernAtlas, nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Der Geltungsbereich ist jedoch von der Einstufung als **Hochwassergefahrenfläche** betroffen: Abgesehen von kleinen Inseln sind fast alle Flächen des Plangebietes als HQ_{100} eingestuft, d.h. sie unterliegen der Gefahr eines Hochwasserereignisses, dessen Abfluss (Q) statistisch gesehen im Mittel **einmal in hundert Jahren erreicht oder überschritten wird**. Die genannten Flächen sind weitgehend deckungsgleich mit den Bereichen, die auch als HQ_{extrem} eingestuft werden.¹

Flächen, die der Einstufung als $HQ_{\text{häufig}}$ unterliegen sind nicht betroffen.

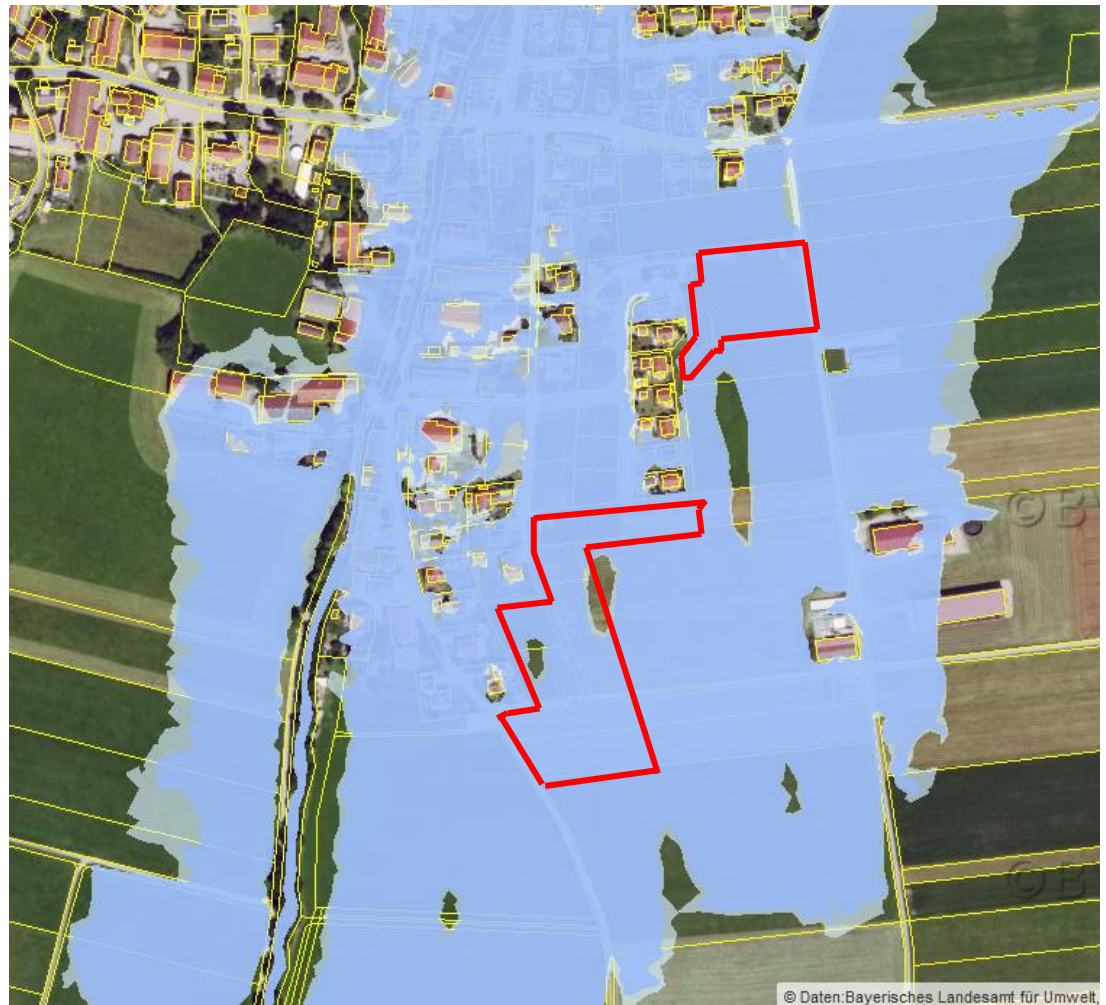


Abb. 4 Hochwassergefahrenflächen: HQ_{100} (mittelblau) und HQ_{extrem} (hellblau), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Stand 10.10.2023

Die im Rahmen der Hochwasserrisiko-Management-Richtlinie ermittelten Flächen stehen im **Widerspruch mit den Erfahrungen vor Ort** (und nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes auch mit dessen Einschätzungen). Daher findet bereits seit längerem eine Überprüfung der Daten statt, so dass eine Überrechnung des Gebiets stattfinden kann. Bis zum Vorliegen neuerer Erkenntnisse wird vom Wasserwirtschaftsamt zwar davon ausgegangen, dass es bei einem hundertjährlichen Ereignis nicht zu Überschwemmungen in dem dargestellten Ausmaß kommt, insbesondere bei größeren Ereignissen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden,

¹ HQ_{extrem} : Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ_{100} führt. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HQ_{100} angenommen. Ein 5 bis 20-jährliches Hochwasser wird auch als „häufiges Hochwasser“ bezeichnet, da es im Vergleich zum HQ_{100} (im Mittel einmal in hundert Jahren erreicht oder überschritten) relativ häufig auftritt.

dass es zu Überflutungen kommt. Die Ermittlung dient daher als Grundlage zur Beurteilung der Situation. Daher wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht die **hochwasserangepasste Bauweise empfohlen**, um zukünftige Schäden durch eintretendes Wasser zu vermeiden. Die Verantwortung der Ausführung obliegt letztendlich dem Bauherrn. Aufgrund des beschriebenen Sachverhalts wird von der Fachbehörde in diesem Fall auf Forderungen in Bezug auf einen Retentionsraumausgleich verzichtet.

Die Gemeinde stuft die Fläche aus topographischen Gründen (ebene Fläche ohne ausgeprägtes Geländere relief – Hänge, Mulden, Senken, die zu einer hohen Gefährdung durch Kumulation von Wasser und evt. Stauungen/ Verklausungen führen könnten) als beplanbar ein.

- Es bestehen derzeit mangels Verfügbarkeit keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung.
- Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an.
- Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten.
- Dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nachteilig beeinflusst werden, wird vom WWA nicht reklamiert.
- Gleiches gilt für die Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und den Ausgleich eines Verlusts von verloren gehendem Rückhalteraum.
- Weder dafür, dass der bestehende Hochwasserschutz beeinträchtigt würde, noch dafür, dass nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten wären, bestehen Anhaltspunkte.
- Für die Errichtung der Bauvorhaben werden Höhenvorgaben angesetzt, die geeignet sind, bauliche Schäden im Überflutungsfall zu vermeiden. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird zusätzlich hingewiesen.

2.10 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungs zonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Weitere Belange (Verkehrswesen, Energie, Wirtschaft, Forstwirtschaft) sind nicht nennenswert beeinträchtigt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Die Planung kann nach Auffassung der Gemeinde mit den Erfordernissen zur Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden: Das Planungsgebiet **grenzt an die bestehende Bebauung an**; es ist insofern nicht davon auszugehen, dass die Neuausweisung einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub im Sinne LEP 3.3 leistet. Das entwickelte städtebauliche Konzept soll dem Grundsatz LEP 3.1 Rechnung tragen und eine Flächen sparende, Ressourcen schonende und hinsichtlich des Ortsbilds harmonische Bebauung, die dem **dörflichen Charakter** des Ortes entspricht, umsetzen.

Dem Aspekt des demographischen Wandels wird durch die **Möglichkeit unterschiedlicher Bauformen**, einem fußgängerfreundlichen und aufenthaltsstauglichen öffentlichen Raum entsprochen. Es ist auch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen (vgl. LEP 3.1 (G), LEP 3.3 (Z)).

Auch ist – vor dem Hintergrund einer wachsenden Wohnbevölkerung - auf eine (verbesserte) Anbindung des Wohngebietes an den **öffentlichen Personennahverkehr** (siehe hierzu Abschnitt 2.4) hinzuwirken (RP 14 B II G 1.6). Ferner besteht das Ziel zur verstärkten **Nutzung erneuerbarer Energien** (vgl. LEP 6.2.1 (Z), RP 14 B IV Z 2.10.2), dem durch die Baukörperstellung entsprochen wird.

Im Hinblick auf das Ziel LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird in Kap. 3.7 eine Analyse der Baulandpotentiale vorgelegt, in der Baulücken und Grundstücke mit Nachverdichtungspotential untersucht wurden. Da im Ergebnis die vorhandenen **Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung** stehen, ist nicht von einem Zielkonflikt auszugehen. Die Bemühungen zur Aktivierung der ermittelten und nicht unerheblichen Innenentwicklungspotentiale werden fortgesetzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Unterdießen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 25.07.2000, genehmigt vom Landratsamt Landsberg am Lech mit Datum vom 14.08.2001 (bekanntgemacht am 30.08.2001). Seither sind mehrere (Teil-) Änderungen vorgenommen worden.

Die geplanten Wohnbauflächen liegen überwiegend innerhalb der im wirksamen FNP der Gemeinde Unterdießen (Stand 15. Änderung) ausgewiesenen **Wohnbaufläche mit Eingrünung zum Ortsrand**. Eine beschränkte Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Wirtschaftsweges im Umfang von rd. 4.500 qm, die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wurde einbezogen, um zwei im Süden endende Stichstraßen zusammenzuführen und eine flächensparende Erschließungsstruktur zu realisieren, die ohne flächenintensive Wendeanlagen auskommt und insofern auch Kostenersparnisse mit sich bringt. Die Siedlungsfläche wird längerfristig in diesem Bereich folgerichtig abgerundet – unter Fortführung der für den östlichen Siedlungsabschluss vorgesehenen Eingrünungsfläche. Am südlichen Ortsrand verläuft eine **Stromleitung**, deren Verlegung geplant ist.

Da die in Aussicht genommenen Flächen im wirksamen FNP insofern nicht vollständig als (Wohn-)Baufläche dargestellt sind, deckt sich die Planung teilweise nicht vollständig mit den bestehenden Darstellungen des FNP, wie sie vor rd. 20 Jahren als Ziel formuliert wurden. Im Gegenzug für die Umwandlung der Agrarflächen sol-

09.04.2019, in Kraft seit 19.06.2019) hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden überarbeitet. Die **2. Änderung** (Fassung 26.07.2022, in Kraft seit 30.08.2022) hebt die GR und die Zahl der Wohnungen für zwei WA-Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes an.



Abb. 6 Bebauungsplan Oberdießen – Gartenstraße, ohne Maßstab

Für das gegenständliche Plangebiet besteht außerhalb einer evt. Privilegierung nach § 35 BauGB derzeit **keinerlei Baurecht**. Für die städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Flächen ist daher die **Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich**.

Für die bauliche Nutzung des Plangebietes einschlägig ist eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (**Abstandsflächensatzung**), aktuell vom 26.05.2021. Die Satzung über die Gestaltung, die Ausstattung, die Größe und die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (**Stellplatzsatzung**) vom 05.07.2010 einschließlich der Änderungssatzung vom 29.06.2022 definiert Abweichungen von der GaStellV lediglich für Wohngebäude und ist daher für vorliegenden Plan nicht relevant.

Durch die Anbindung an die bestehenden Ortsstraßen (Mühlweg, Gartenstraße, Wendelsteinweg und Zugspitzweg) ist die **verkehrliche und technische Erschließbarkeit** sichergestellt.

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Einschlägige Städtebauliche Rahmenpläne oder Konzepte mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich liegen nicht vor.

3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Übergeordnete Fachplanungen sind nicht unmittelbar betroffen.

3.6 Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist

Der Gemeinderat hat am 09.11.2021 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen.

Für das Plangebiet wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Zunächst war eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB dem europäischen Recht widerspricht kann § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden, sodass die Aufstellung im Regelverfahren erfolgen muss.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.²

3.7 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung** bestehen.

In der Vergangenheit wurden bereits alle Eigentümer von Grundstücken, die Baulandpotenzial aufweisen (Baulücken, leerstehende Gebäude, alte ungenutzte Hofstellen) von der Gemeinde angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen. Mittels dieser Untersuchung konnten die Nutzungsabsichten und eine ggf. vorhandene Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer erhoben werden. Außerdem wurden für alle bebauten Grundstücke in den Ortsteilen Ober- und Unterdießen die Anzahl der Bewohner sowie der Zustand des Gebäudes erfasst. Diese Informationen wurden in Form eines Gebäude- und Leerstandsmanagements in einer Datenbank hinterlegt und werden regelmäßig aktualisiert und analysiert.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Plans hat die Verwaltung für Flurstücke, die nach ihrer Einschätzung als Baulücke einzustufen sind oder die ein nennenswertes Nachverdichtungspotenzial bieten würden, bei den Eigentümern deren Verkaufsbereitschaft bzw. evtl. bestehende Bauabsichten abgefragt. (s. Abb. 7 und Anhang) Die Gemeinde hat damit sowohl die Verfügbarkeit der Baulandpotenziale als

² Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

auch des Bauerwartungslandes zwischenzeitlich noch einmal überprüft. Die aktuelle Abfrage bei den Eigentümern entsprechender Flächen ergab folgendes Bild:

Baulücken/unbebaute Baugrundstücke:

Anzahl der abgefragten Grundstücke:	40
Rückmeldungen MIT Verkaufsbereitschaft:	0
Rückmeldungen OHNE Verkaufsbereitschaft:	27
-> davon Bebauung in den nächsten Jahren:	7
KEINE Rückmeldung:	13

potentielle Baulandflächen (momentan Landwirtschaft, Ortsrand, FNP Wohnbaufläche)

Anzahl der abgefragten Grundstücke:	9
Rückmeldungen MIT Verkaufsbereitschaft:	2 (jedoch überdurchschnittlich teuer angeboten.)
Rückmeldungen OHNE Verkaufsbereitschaft:	3
KEINE Rückmeldung:	4

Für sieben Grundstücke ist demnach eine Bebauung in den nächsten Jahren geplant. Für die übrigen Grundstücke ist kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten und auch keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden. Im Ergebnis sind diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung und des hohen Gewichts des privaten Eigentums für den Markt nicht verfügbar.

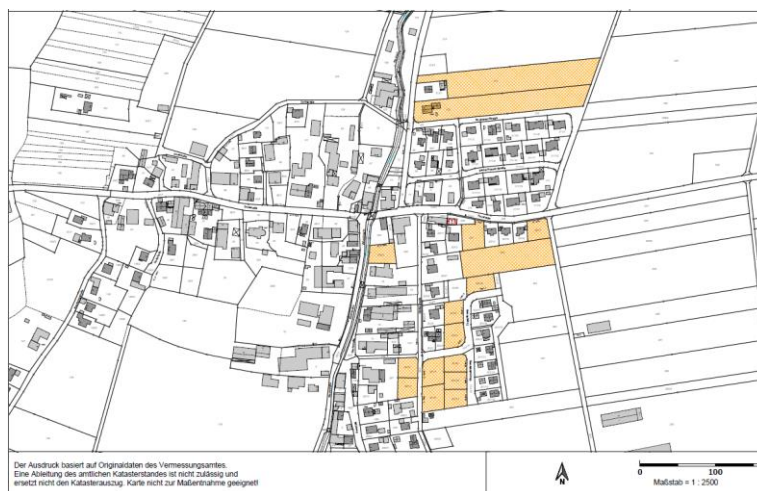


Abb. 7 Baulandpotenziale, Baulückenkataster der Gemeinde, hier für Oberdießen, ohne Maßstab

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet **keine adäquaten Flächen zur Verfügung** stehen, die für den genannten Zweck wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die Schaffung des benötigten Wohnraumes zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung der Gemeinde **verfügbar**.

Den überwiegenden Teil der Flächen will die Gemeinde im Einheimischenmodell vergeben und vertraglich mit einem **Baugebot** verbinden.

Die Baulandausweisung erfolgt nur auf Flächen, die sich mindestens zur Hälfte in kommunalem Besitz befinden. Der Bevorratung von Bauland zu privaten und spekulativen Zwecken wird damit entgegengetreten. Diese Aktivierungsstrategie ist vor dem Hintergrund der Erfahrungen im Bereich „Gartenstraße“, wo erhebliche „spekulative Baulücken“ bestehen, notwendig, um derartige Fehlentwicklungen für die Zukunft zu vermeiden. Diese nicht ausgeschöpften Potenziale wertet die Gemeinde im Übrigen nicht als Brachfläche oder Leerstand in Folge mangelnder Nachfrage im Innenbereich, sondern als spekulative Zurückhaltung von Bauland durch die Eigentümer. Für den neu überplanten Bereich will die Gemeinde derartiges mit geeigneten Mitteln verhindern.

4. Städtebauliches Konzept

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende städtebauliches Konzept sieht einen **Ringschluss** zwischen den derzeitigen Endpunkten des Mühlweges und der Gartenstraße vor. Für diese Querverbindung konnte sich die Gemeinde den Zugriff auf Teile der Flurstücke 252 und 252/2 sichern. Ein zukünftiger Ringschluss mit dem Wendelsteinweg wird offengehalten. Mit dem Konzept wird die Errichtung **flächenintensiver Wendeanlagen** vermieden, welche die Fahrgeometrie der größten dort wendenden Fahrzeuge (i.d.R. dreiachsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr) berücksichtigen müssten. **Zudem sind Teile der zukünftigen Erschließungsflächen bereits heute als Verkehrsflächen in Benutzung und auch ein Kanal sowie Telekommunikationslinien sind in dem auszubauenden Wirtschaftsweg bereits vorhanden, sodass sich Flächenbedarf und Leitungslängen in deutlich geringerem Umfang erhöhen werden, als bei einer vollumfänglich neu zu erschließenden Fläche.**

In westlicher Verlängerung des Zugspitzweges wird durch die Erschließung von etwa sechs Baugrundstücken eine **weitere Anbindung an den Flurweg** geschaffen. Derzeit kann die Bebauung entlang von Zugspitz- und Wendelsteinweg nur über die im nördlichen Bereich sehr enge Gartenstraße erreicht werden.

Die Straßenführung innerhalb der neu erschlossenen Flächen ist darauf angelegt, die strenge Linearität an bestimmten Stellen durch **kleinere Aufweitungen** zu brechen. Die Aufweitungen nehmen die für die Gliederung des Straßenraums in der 3. Dimension bedeutsamen Bäume auf und dienen als Aufenthaltsflächen für Begegnungen im Straßenraum, der vsl. als Mischfläche (gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer, ohne Trennung des Fuß-/ Radverkehrs) ausgestaltet werden soll. Die Straßenraumgestaltung soll insoweit **dörfliche Strukturmerkmale aufgreifen**, die als **nützlich** erkannt (z.B. hinsichtlich der verkehrsdämpfenden Wirkung) und als **visuell angenehm** wahrgenommen werden (z.B. abwechslungsreiche, überschaubare Raumabschnitte). Die städtebauliche Struktur kann auch dazu beitragen, das Bedürfnis nach unangemessen „individueller“ Gestaltung der Gebäude zu dämpfen.

Für die Wohnbauflächen ist eine Baustruktur vorgesehen, die sich an dem offenen, **kleinteiligen Charakter des gewachsenen Dorfes** orientiert. Gleichwohl ist im Gegensatz zum historischen Dorf eine monofunktional auf das Wohnen ausgerichtete Struktur und eine stärker auf das Grundstück statt zur Straße ausgerichtete Bebauung kaum vermeidbar. Die eingeräumte Grundfläche und die Anordnung der Baufenster ermöglichen allerdings eine größere (Wohnungs-) **Dichte**, als dies bei den bisher realisierten flächenintensiven Einfamilienhausgebieten der Fall ist. Für eine noch dichtere, klar auf Mehrfamilienhäuser ausgerichtete Struktur sieht die Gemeinde derzeit keine Akzeptanz.

Westlich der bestehenden Bebauung am Wendelsteinweg besteht mit der im BP Gartenstraße festgesetzten Ausgleichsfläche bereits eine Fläche für eine **Ortsrandeingrünung**, welche die beiden Teilflächen verbindet, und ermöglicht, das im Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplan angelegte Ziel umzusetzen. Am Südrand der neuen Siedlungsflächen sind im gegenständlichen Plan Flächen für eine Eingrünung vorgesehen.

Die realisierbare GFZ orientiert sich an dem in der Auslegungshilfe des StMB empfohlenen Bereich zwischen 0,4 und 0,5. Vorgesehen sind – der Nachfrage entsprechend – Baugrundstücke mit einer Grundfläche bis 180 qm in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Zahl der Wohneinheiten soll – ebenfalls im Sinne der Auslegungs-

hilfe – nicht begrenzt werden, sodass der Nachfrage entsprechend auch kleinere Mehrfamilienhäuser bzw. Häuser mit mehreren und kleineren Wohneinheiten möglich sind, soweit dies im Rahmen der übrigen Festsetzungen (insbesondere GR) leistbar ist. Die Zulassung „echter“ Doppelhäuser (Doppelhäuser im planungsrechtlichen Sinn) sowie aneinander gebaute Wohneinheiten ohne Grundstücksteilung (Doppelhäuser im bauordnungsrechtlichen Sinn) soll gewährleistet werden. Für die Zahl der Wohneinheiten ist es nicht entscheidend, ob ein Grundstück real oder nach WEG geteilt ist. Die mit der Auslegungshilfe des StMB verfolgte Intention kann damit weitgehend erfüllt werden.

Die Vorgabe „Einzel- und Doppelhäuser“ impliziert im Übrigen nicht eine Ausführung als Eigenheime in Form von Einfamilienhäusern, sondern legt lediglich das Erfordernis oder den Verzicht auf einen Grenzabstand fest. Mit einer Grundfläche von 180 qm und Zweigeschossigkeit, was durchaus traditionellen Bauformen im Ort entspricht, können auch Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen für mehrere Generationen errichtet werden. Die Anordnung der überbaubaren Flächen in der überarbeiteten Konzeption lässt auch hofartige Anordnung bzw. Gruppierungen von Gebäuden zu.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Der Lage und Struktur sowie den Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich entsprechend, werden die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen, nicht dem Wohnen zuzuordnenden bzw. gewerblichen Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung folgt insofern sowohl der Zielvorgabe des Flächennutzungsplans als auch der Typik der nördlich bzw. westlich angrenzenden Bebauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bauraumbezogen in Form von **absoluten Grundflächen** (GR) festgesetzt, sodass eine strukturierte „Körnung“ der Baustruktur erreicht wird. Es werden **zwei** Grundflächen festgesetzt:

140 qm für vorgesehene Grundstücke bis 550 qm Fläche, die überwiegend für die Vergabe im Einheimischenmodell vorgesehen sind, und

180 qm für Grundstücke mit einer Fläche von 600 qm und mehr.

Um auf den Grundstücken mit einer größeren GR auch eine größere Zahl an Wohnungen realisieren zu können, wird auch die Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO entsprechend differenziert.

Die Grundflächen begrenzen als Summenmaße der Versiegelung zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO die Bodenüberdeckung durch bauliche Anlagen. Zahl der Vollgeschoße bzw. Höhe der baulichen Anlagen.

Auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Durch Obergrenzen für **Wand- und Firsthöhe** ist die Höhenentwicklung ausreichend geregelt. Die Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von zwei Vollgeschossen, wie in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden. Die zukünftige Ortsrandbebauung wird das Ortsbild somit auch in Bezug auf die Höhenentwicklung nicht deutlich verändern. Bezugspunkt ist der Erdgeschoss-Rohfußboden, der aus Gründen der Überflutungssicherheit seinerseits **0,5 m** über der Fahrbahn liegen darf. Auch wenn die Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes noch nicht hergestellt sind, bevorzugt die Gemeinde für die Festsetzung der Höhenlage eine Bezugnahme auf das Fahrbahnniveau; dies angesichts des ebenen Geländes und des Anschlusses an bestehende Straßen, die keine größeren Niveauveränderungen erwarten lassen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In **offener Bauweise** zugelassen werden innerhalb der neu zu bebauenden Bauräume **Einzelhäuser**. Realisierbar sind damit neben den besonders nachgefragten Einfamilienhäusern auch zwei aneinander gebaute Wohneinheiten ohne Grundstücksteilung (Doppelhäuser im bauordnungsrechtlichen Sinn – sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können). Für fünf Bauräume sind auch „echte“ **Doppelhäuser** auf real geteilten Grundstücken zulässig (Doppelhäuser im

planungsrechtlichen Sinn). Diese Bauräume sind so angeordnet und bemessen, dass eine konfliktfreie und festsetzungskonforme Realteilung der Grundstücke möglich ist. **In diesem Falle sind die GR und die zugelassene Überschreitung gleichmäßig auf die real geteilten Grundstücke aufzuteilen.**

Die **Baugrenzen** geben im Sinne der beabsichtigten Struktur (s. Kapitel 4) einen klaren Rahmen für die überbaubaren Grundstücksflächen vor. Dabei ist die Anordnung der Bauräume so konzipiert, dass eine raumbildende Wirkung für den Straßenraum erreicht wird **und eine aufeinander bezogene, hofartige Gruppenbildung möglich ist**, sie bezieht aber auch den Aspekt einer günstigen Nutzbarkeit/ Lage des privaten Freiraums mit ein. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entbindet nicht von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen, **durch gemeindliche Satzung bestimmten Abstandsflächen** entsprechend der jeweils gewählten Gebäudehöhe. Die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen gem. Art. 6 Abs. 2 S. 2 BayBO für Teile der Abstandsflächen ist insbesondere für die z.T. nahe an den öffentlichen Flächen gelegenen Bauräume ausdrücklich erwünscht, da nur so die raumbildende Wirkung der Gebäude erreicht wird.

Für die Positionierung unerheblicher, untergeordneter Teile wie Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird die Möglichkeit einer Abweichung ermöglicht, über die im Einzelfall zu entscheiden ist.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind auf den Grundstücken im Rahmen des eingeräumten Summenmaßes der Bodenversiegelung allgemein zulässig. Eine Standortvorgabe hält die Gemeinde nicht für erforderlich.

Im Umfang richtet sich die Anlage von privaten Stellplätzen nach den konkreten Nutzungen bzw. der **kommunalen Stellplatzsatzung**, auf die unter Nr. 8 in Teil D der Satzung hingewiesen wird.

5.5 Bauliche Gestaltung

Für die Erweiterung des Dorfes soll die **traditionelle Gebäudeform** mit symmetrischem Satteldach und ruhigen Dachflächen zugrunde gelegt werden. In diesem Sinne stellen die Ausweitung der Dachneigung auf bis zu 40° und die Zulassung von Dachgauben und Zwerchhäusern Kompromisse dar, um eine Ausnutzung des Dachraumes mit hoher Wohnqualität zu ermöglichen. Ausgeschlossen werden im Gegenzug jedoch Dacheinschnitte. Die Dachflächen bieten damit für die Nutzung der Solarenergie gute Möglichkeiten – auch bei geringen Dachneigungen. Solaranlagen sind zulässig und erwünscht, dürfen jedoch aus gestalterischen Gründen nicht aufgeständert werden. Die Einschränkungen, die sich durch Zwerchhäuser für die Nutzungsmöglichkeiten von Solaranlagen ergeben, bleiben der Abwägung der Bauherren überlassen.

Im Sinne der Einfügung in den **örtlichen Gestaltkanon** sind Putz und/ oder Holzverschalung für Fassadenflächen vorgegeben und darüber hinaus solche Materialien ausgeschlossen, die geeignet sind, eine besondere Dominanz zu entfalten. Für die bessere Einbindung von Solaranlagen, die nach Möglichkeit nicht auf die Dachfläche aufgesetzt, sondern als Teil der Dachhaut in die Dachfläche einbezogen werden sollen, sind auch Grautöne für die Dacheindeckung zulässig.

Für Balkongeländer, Fenster- und Außentürelemente ist die Verwendung von Holz

ausdrücklich erwünscht. Für die Behandlung von außenliegendem Holzwerk sollten nach Möglichkeit nur Lasuren in natur oder in Grautönen verwendet werden (Farbspektrum der natürlichen Verwitterung). Auf eine entsprechende Festsetzung wird jedoch verzichtet.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Der dem Entwurf zugrunde liegende Straßenquerschnitt setzt die Vorgabe der angebundenen Straße fort, legt jedoch eine Mindestbreite von 6,5 m zugrunde, welche damit die maßgeblichen **Begegnungsfälle** ermöglicht, **den landwirtschaftlichen Verkehr berücksichtigt** und für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend Raum bietet. Punktuelle Aufweitungen nehmen die für die Gliederung des Straßenraums in der 3. Dimension bedeutsamen Bäume auf.

Der Mühlweg ist Teil einer überörtlich bedeutsamen Radverkehrsverbindung. Das südliche Teilstück ohne Erschließungsfunktion für die Grundstücke ist daher als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg/ Wirtschaftsweg) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m/ Firsthöhen von 9,0 m nicht gegeben.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist vorgesehen. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

Weitere Regelungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung bestehen nicht. (Zu den in nachfolgenden Planungsschritten zu beachtenden Anforderungen s. Abschnitt 7.2.)

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Grundsätzlich ist unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort auf dem Grundstück vorrangig breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. **Flächen- und Muldenversickerung** ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte die genannte Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sollen vorrangig linienförmige (Rohr-/ Rigolenversickerung) errichtet werden.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistel-

lungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten (s. auch Abschnitt 7.2).

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Ein Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur kann über die angebundenen Straßen (Mühlweg, Gartenstraße, Wendelsteinweg, Zugspitzweg) hergestellt werden. Die am Südrand der Siedlungsfläche verlaufende Stromleitung soll im Zuge der Neuordnung verlegt werden. Weitere Regelungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung bestehen nicht.

5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt unverändert im etablierten System. Die Verbindung der Erschließungsstraßen ermöglicht günstigere Routen für die Entsorgungsfahrzeuge.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Grünordnung basiert im Wesentlichen auf drei Säulen:

- einer Binnendurchgrünung in Form lagemäßig festgesetzter Baumstandorte, vorzugsweise innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und am Ortsrand,
- einer Festsetzung von flächenbezogenen Baumpflanzgeboten für die privaten Grundstücke (bei freier Standortwahl) und
- einer Ortsrandeingrünung, die das bestehende Baugebiet in die Landschaft einbindet. Für die Einbindung der Grundstücke am neuen südlichen **und östlichen** Ortsrand und im äußersten Nordosten werden Flächen an die Baugrundstücke angelagert, die entsprechend zu bepflanzen sind. **Eine nähere Beschreibung findet sich im Umweltbericht unter 4.2.2).** Einfriedungen und bauliche (Neben-) Anlagen sind hier nicht zulässig. Vorgesehen ist, diese Teilflächen als selbständige Flurstücke zu führen, um den Vollzug zu erleichtern und die Funktionalität der Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

Die Pflanzflächen im Süden, die auf absehbare Zeit den endgültigen Ortsrand darstellen, sind in unterschiedlicher Tiefe angelegt, um eine **differenzierte, nicht zu linear wirkende Bepflanzung unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts** (vgl. Art. 48 AGBGB) zu ermöglichen. Im östlichen Bereich ist eine Fläche geplant, die auf Flächen der Gemeinde einen temporären Ortsrand herstellt und ggf. einer ergänzenden Baufläche zugeschlagen werden kann, welche den Wendelsteinweg einbindet.

Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen

Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die eine zukünftig mindestens gleich bleibende Pflanzdichte sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Um eine adäquate Bebaubarkeit im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zu erreichen, wird in diesem Bereich eine 270 qm große Teilfläche der im Bebauungsplan „Gartenstraße“ festgesetzten **Ausgleichsfläche** nun für Verkehrs- und Baugrundstückflächen in Anspruch genommen und im Gegenzug eine 310 qm große Fläche im Bereich der als Kinderspielplatz festgesetzten Fläche zur Verbindung der beiden Ausgleichsflächen überplant. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche ist insofern lediglich eine Änderung der Flächendisposition aus dem Bebauungsplan Gartenstraße: Der gegenständliche Plan ändert insoweit den Bebauungsplan „Oberdießen – Gartenstraße“. Die Ausgleichsfläche bleibt dem in jenem Plan zugelassenen Eingriff zugeordnet. Da bis dato weder die Ausgleichsmaßnahme noch die Errichtung des Spielplatzes vollzogen wurde, erscheint diese Maßnahme angemessen. Dem Spielplatzbedarf wurde inzwischen anderweitig entsprochen.



Abb. 8 Überplanung der Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan „Gartenstraße“: entfallende (rot) und neu aufgenommene Ausgleichsfläche (dunkelgrün), ohne Maßstab

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt, um insbesondere der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen. Die Fläche der Ortsrandeinfriedung darf nicht eingefriedet werden.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden (s. Abschnitt 7.2).

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe.

5.7.2 Ausgleichsbedarf

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

Zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie zur Erläuterung der Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist dem Bebauungsplan „Gartenstraße“ zugeordnet (s.o.). Laut Festsetzungen in jener Satzung ist auf der Ausgleichsfläche die Anlage einer „artenreichen Wiese bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen. Zur Erreichung des Ziels „artenreiche Wiese“ ist eine extensive Nutzung Voraussetzung. Da im dafür vorgesehenen Bereich aktuell Grünland intensiv bewirtschaftet wird, ist zunächst die Fläche für mind. 3 Jahre auszuhagern und mit Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächendie oder durch Einsaat mit einer standortgerechten gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung (Typ: magere Flachlandmähwiese) zu entwickeln. Nähere Angaben, insbesondere zu Maßnahmen und Pflege finden sich im Umweltbericht.

5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Auf Grund der intensiven Nutzung kann ein Vorkommen von Bodenbrütern grundsätzlich ausgeschlossen werden (s.o., Abschnitt 2.6). Hinsichtlich des Potentials für Gebäudebrüter und Fledermausarten auf Fl.Nr. 300 ist bei Eingriffen eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt. Für Fledermäuse oder Höhlenbrüter bieten sich keine Habitatstrukturen. Für den Verlust eines potentiellen Brutrevieres eines möglichen Vorkommens von Freibrütern, wie der Goldammer, sind **CEF-Maßnahmen** im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Weitere Arten, z.B. Reptilien, können auf Grund der isolierten Lage ausgeschlossen werden.

Die Umweltbelange werden detailliert im Umweltbericht [erläutert](#).

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.

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 CO₂-Ausstoßes und die

Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Minderung der Hitzebelastung	Verpflichtende Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Begrenzung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Bewältigung extremer Niederschläge	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	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	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.9 Immissionsschutz

von externen Emittenten verursachte Immissionen:

Die Nutzungen im bereits baulich genutzten Umfeld – in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan – werden als der Gebietscharakteristik (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend beurteilt, sodass gegenwärtig diesbezüglich keine Konflikte erkennbar sind, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Lösung bedürfen. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen sind, soweit der guten fachlichen Praxis entsprechend gewirtschaftet wird, zu dulden. (s. auch Abschnitt 7.2.)

Die konkrete Bewertung der Abstände zwischen landwirtschaftlicher Viehhaltung und Baugebiet durch das AELF gibt keinen Hinweis auf Konflikte. Zum Aussiedlungsstandort auf Fl.Nr. 293 wird nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten auch bei geplanter Erweiterung der Tierhaltung in den nächsten fünf Jahren gemäß aktueller Abstandsregelung ein ausreichender Abstand gewahrt. Da sich der Stall bzgl. Windrichtung auf der Lee-Seite der geplanten Wohnbebauung befindet, wird eine Geruchsbelästigung dadurch unwahrscheinlicher und entsprechendes Konfliktpotential geringer. Die Zukunftsfähigkeit der viehhaltenden Betriebe wird insofern nicht eingeschränkt.

von innergebietslichen Emittenten verursachte Immissionen:

Durch die zugelassene Bebauung werden keine für ein Wohngebiet untypischen Emissionen hervorgerufen. Unverhältnismäßige Einwirkungen auf jeweils benachbarte Gebiete sind nicht zu erwarten. Weitergehender Regelungsbedarf ist derzeit

nicht erkennbar.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Der Gemeinde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Anhaltspunkte für gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes einwirken können liegen nicht vor (vgl. Abschnitt 2.7.2).

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wird unter Nr. 12 in Teil D der Satzung hingewiesen (s. auch Abschnitt 7.2).

5.11 Hochwasserschutz

Die Lage innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche erfordert eine angepasste Bebauung, insbesondere eine ausreichend hohe **Lage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses** über Gelände, um Überflutungen zu vermeiden. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (auch Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Da im Falle einer unvermeidbaren Überflutung die Gefahr besteht, dass der Wasserdruck Fluchtwege abschneidet, ist eine entsprechende Planung erforderlich. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss hochwasserangepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der festgesetzten Rohfußbodenhöhe zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

5.12 Flächenbilanz

(alle Werte gerundet)

Geltungsbereich 20.755 qm

- Öffentliche Verkehrsfläche: 3.100 qm
- Private Verkehrsfläche: 80 qm
- Öffentliche Grünfläche: 1.245 qm
 - davon Ausgleichsfläche BP Gartenstraße 520 qm
 - davon Eingrünungsfläche 655 qm
- Baufläche/ private Baugrundstücksfläche WA: 16.330 qm
 - davon Ortsrandeingrünungsfläche: 875 qm
 - Festgesetzte Grundfläche nach A 3.1: 3.740 qm

6. Alternativen

Angesichts des Flächenbedarfs für die Eigenentwicklung des Ortsteils einerseits und der beschränkten Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde drängen sich keine Standortalternativen auf.

Für eine begrenzte Baulandausweisung besteht ein Bedarf. Ein Verzicht auf die Planung ist insofern für die Gemeinde keine Option. Sinnvolle Alternativen zur Art der baulichen Nutzung auf der gewählten Fläche ergeben sich auch nicht. Die Zulassung einer höheren Dichte und damit einer höheren Ausnutzung der Fläche ginge mit spürbaren Verlusten von Freiflächen einher und würde die Entwässerungsmöglichkeit erschweren.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Erschließung erfolgt durch nachfolgende ingenieurtechnische Planungen, für die der Bebauungsplan die bodenrechtlichen Voraussetzungen schafft.

Die Gemeinde hat sich das Zugriffsrecht auf die Flächen vertraglich gesichert, so dass die Erschließung und zweckmäßige, dem Bebauungsplan entsprechende Grundstücke geschaffen werden können. Weitere Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Mit einer zeitnahen Umsetzung ist zu rechnen.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten:

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann; (auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG wird hingewiesen),
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt);

bestehende **Mitteilungs-/ Meldepflichten**:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **Denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **Bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG an das Landesamt bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten);

- Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, FGSV-Nr.939 (www.fgsv-verlag.de) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen.
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grundstücksteilungen

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß der gemeindlichen Satzung bzw. den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach dem zu erwartenden Zu- oder Abfahrtsverkehr.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur **Gewinnung von Energie aus der Umwelt** (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien, [s.u.](#)).

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die **Bestimmungen der BayBO** zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Bodenschutz

Die **Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB) sind zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die **zentrale Wasserversorgungsanlage** angeschlossen sein.

Das **Abwasser** ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grund-

stücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit **Niederschlagswasser** wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/ Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Auf die einschlägigen Vorschriften, hier der TrinkwV, wird hingewiesen.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei **wild abfließendem Wasser** für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser ausgesetzt sein. Bei **Starkregenereignissen** und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Es wird empfohlen, Kellertreppen und Lichtschächte bis zur Höhe Fertigfußboden hochzuführen.

Im konkreten Fall liegt die geplante Bebauung (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Wiesbachs. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können **Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen** begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm hoch anzuordnen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die **Erkundung des Baugrundes** und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere

hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Grünordnung

Vorhandener **Baumbestand** ist grundsätzlich zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen ist die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten

Artenschutz

Für Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen **Verbotstatbestände**, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Immissionsschutz

Beim Einbau von nach außen wirkenden **Klima- und Heizgeräten** (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. **Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.**³ Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sollte der Bauherr vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen lassen.

Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.⁵

Von den südlich und östlich angrenzenden **landwirtschaftlich genutzten Flächen** gehen bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis die üblichen, hinzunehmenden Beeinträchtigungen aus. Lärm, Geruchs- und Staubemissionen sind dabei saisonal auch während der Ruhezeiten bzw. an Wochenenden oder Feiertagen zu erwarten.

³ Hinweise zu den erforderlichen Mindestabständen und weitergehende Informationen können den folgenden Merkblättern entnommen werden:

- LfU-Merkblatt: <https://bit.ly/37VSKIL>

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

Auf das **Glockengeläut** der nahe gelegenen Pfarrkirche St. Rupert wird vorsorglich hingewiesen. Diese sind als der dörflichen Umgebung adäquate Geräuschemissionen hinzunehmen.

Abfallwirtschaft

Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Landsberg und die sich daraus insbesondere ergebenden Anforderungen an die Standorte der Abfallbehälter wird hingewiesen.

Empfehlungen:

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, Elemente zur Gewinnung von **Solar-energie** bei der Neuplanung von Gebäuden als der Teil der Dacheindeckung in diese zu integrieren, anstatt diese auf das Dach aufzusetzen.

Für **Balkongeländer, Fenster- und Außentürelemente** ist die Verwendung von Holz ausdrücklich erwünscht. Für die Behandlung von außenliegendem Holzwerk sollten nach Möglichkeit nur Lasuren in natur oder in Grautönen verwendet werden. Sie entsprechen dem Farbspektrum der natürlichen Verwitterung und passen sich damit besser in die regionale Kulturlandschaft ein.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten. Zur Gestaltung der Oberflächen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen hingewiesen.⁴

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen (zu rechtlichen Anforderungen s.o.).

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Tech-

⁴ z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (im Internet bestellbar)

nischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Lichtquellen sollen möglichst niedrig angebracht werden und es sollten voll abgeschirmte Leuchten Verwendung finden. Das Schutzglas sollte flach sein, um Streulicht zu vermeiden, und das Leuchtmittel sollte nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden (LEDs ohne Blauanteile), da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden. Auf die Bestimmungen des Art. 11a Bay-NatSchG wird hingewiesen.

Anhang: Baulücken Gemarkung Oberdießen, 10.10.2022,
[Lagepläne Oberdießen und Unterdießen 15.09.2023](#)

[Bevölkerungsprognose 2023-2041, Ergebnisbericht, erstellt von die Städtebau Kommunalberatung, Sept. 2023](#)

Gemeinde Unterdießen, den

.....

Alexander Enthofer, Erster Bürgermeister