

Gemeinde

Unterdießen

Lkr. Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung

Vereinestadel Oberdießen

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 2-32

Plandatum

21.04.2026 (Fassung für den Satzungsbeschluss)
10.03.2026 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Nutzung.....	3
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Emissionen	5
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Boden.....	5
2.7	Denkmäler.....	6
2.8	Wasser.....	6
2.9	Sonstiges	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landes- und Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bebauungspläne und Satzungen, sonstige Planwerke	8
3.4	Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist	9
4.	Planinhalte	10
5.	Alternativen.....	11
6.	Verwirklichung der Planung	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Vereinstadel Oberdießen“ ist die Absicht der Gemeinde, auf Teilen der Grundstücke Flur Nr. 35/1 und 32 am südlichen Ortsrand von Oberdießen – in unmittelbarer Nähe zu Kirche, Friedhof und Pfarrheim (Landjugendheim, Schützenheim und Pfarrsaal) - einen Stadel zu errichten, der den örtlichen Vereinen einerseits zur **Unterbringung von Gerätschaften** dient, als auch (in Teilen) für die **Austragung örtlicher Veranstaltungen** dient, die auf der Freifläche davor bereits seit Längerem durchgeführt werden.

Wegen Überschreitung der Außenbereichsgrenze wird die Errichtung eines solchen Stadels derzeit als **nicht genehmigungsfähig** beurteilt. Da im Umfeld zahlreiche landwirtschaftlich geprägte Stadel, Scheunen und Stallungen existieren, die den südlichen Ortsrand prägen, hat sich die Gemeinde entschieden, über eine **Einbeziehungssatzung** gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das erforderliche Baurecht zu ermöglichen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erscheint aufgrund der überschaubaren Bauaufgabe und der begrenzten Nutzung sowie geringer Konflikte sachgerecht. Die konkreten Bewertungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie insbesondere des Immissionsschutzes lassen sich ohne Weiteres im Zulassungsverfahren behandeln.

Die verkehrliche **Erschließung** des Grundstücks ist gegeben. Zur Sicherstellung der Einfügung in das **Orts- und Landschaftsbild** ist im Rahmen der Satzung eine qualifizierte Bepflanzung im südlichen Teil des Grundstücks sicherzustellen. Nachdem die auszutragenden Veranstaltungen an diesem Ort bereits etabliert sind und als sog. Seltene Veranstaltungen eingestuft werden können, wird der **Immissionsschutz** als bewältigbar bewertet.

Inhalt der Satzung ist demnach eine verträgliche Verschiebung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in Richtung Süden, um somit eine Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben zu ermöglichen. Gegenstand und **Geltungsbereich** der Satzung ist der östliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 35/1 sowie der südöstliche Bereich der Fl.Nr. 32 (Pfarrheim, Landjugendheim, Schützenheim und Pfarrsaal), der durch die Einbeziehung neues Baurecht erhält.

Die Vorprüfungen im Rahmen der Aufstellung dieser Satzung sollen auch die baurechtliche Genehmigung des Vorhabens vorbereiten.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet besteht aus den o.g. Grundstücksteilen und umfasst rd. 1.400 qm. Der nördliche, wassergebunden befestigte Bereich dient bisher schon als **Festplatz**, der südliche Bereich ist eine gerodete Fläche (s.u. 2.5).

Die **Höhenlage** des Plangebietes bestimmt sich wie folgt: die beiden östlichen Eckpunkte liegen auf einer Höhe von 643,4 m üNN, die westliche Grenze steigt von 644,0 m im Südwesten auf 644,3 m in der Mitte und fällt auf 643,5 m im Nordwesten. Die Dorfstraße weist im westlichen Bereich der Fl.Nr. 30/1 ein Höhenniveau von rd. 643,56 m auf.

Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Oberdießen in

unmittelbarer Nachbarschaft zur **Kirche St. Rupert** mit Friedhof und Pfarrhaus. Es liegt im Zentrum des kulturellen und sozialen öffentlichen Lebens der Gemeinde: Das Pfarrhaus wird genutzt als **Landjugendheim und Schützenheim**, der **Pfarrsaal** für Veranstaltungen. Gegenüber, nördlich der Dorfstraße befindet sich die denkmalgeschützte alte Schule mit vorgelagertem **Kinderspielplatz**. Das ehemalige Wohnhaus mit Stadel, Dorfstraße 18, wird vom gemeindlichen Bauhof genutzt.

Im **Umfeld** des Vorhabens befinden sich zahlreiche landwirtschaftlich geprägte Gebäude mit z.T. größeren Nebengebäuden.

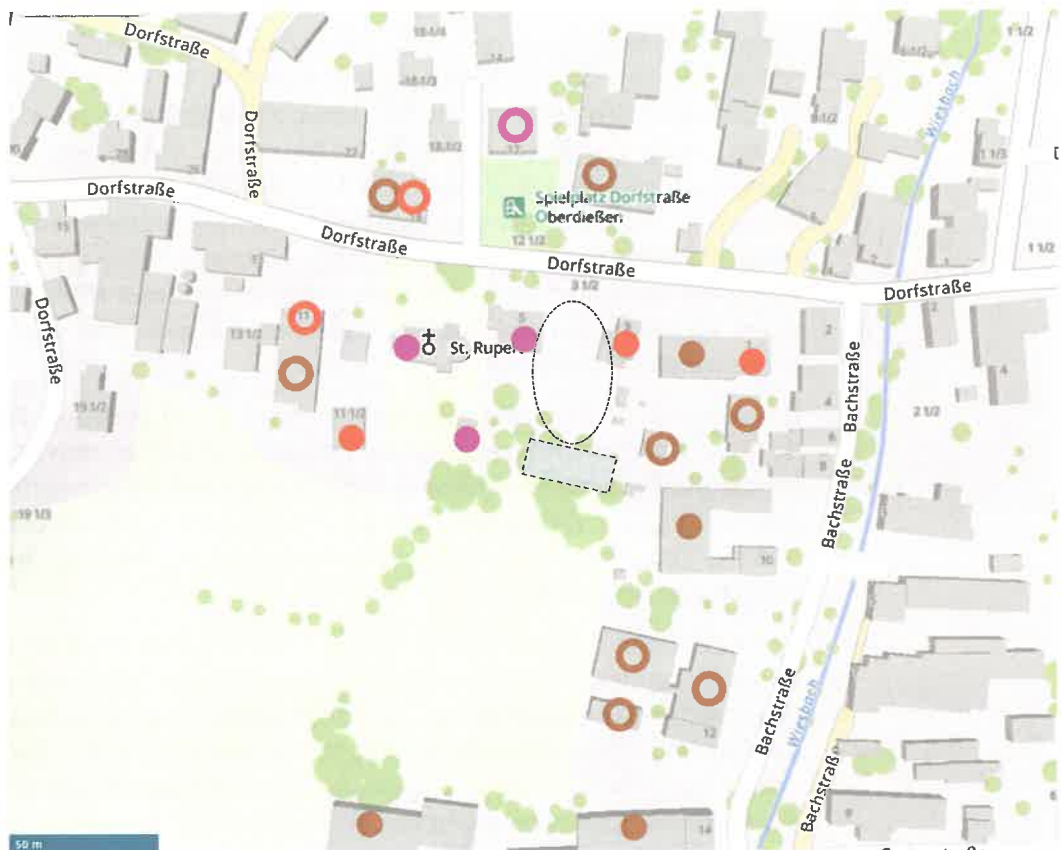


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Lage Stadel und vorgelagerte Veranstaltungsfläche (gestrichelt), umliegende Nutzungen (rot: Wohnen, braun: Landwirtschaft, lila: Gemeinbedarf, ungefüllter Kreis: umgenutzt, Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Kirche: Durch vertragliche Regelung konnte sich die Gemeinde den Zugriff sichern.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung ist über die Dorfstraße und das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 30/1 gesichert.

2.4 Emissionen

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Dorfes. Umliegend sind neben den genannten Gemeinbedarfseinrichtungen einige **landwirtschaftliche Betriebe** vorhanden, die im Falle des Anwesens Bachstraße 14 auch einen Viehbestand haben. Insofern ist das Plangebiet durch **dorftypische Immissionen** belastet. Die von externen Emittenten verursachten Immissionen stehen dem Vorhaben jedoch nicht entgegen.

2.5 Flora/ Fauna

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 35/1 befand sich bis vor Kurzem ein größerer Baumbestand, der jedoch durch das Eschentriebstreben befallen war und daher nach Einschätzung der kirchlichen Träger entfernt werden musste. Derzeit befindet sich **keine nennenswerte Vegetation** auf dem Grundstück.

Südlich angrenzend an das Plangebiet ist eine **als Biotop kartierte naturnahe Heckenstruktur** vorhanden (Biotopteilflächen Nr. 8030-0041-003 – „Hecken in Oberdießen, Asch und nordwestl. Asch“), die nach § 39 BNatSchG/ Art.16 BayNatSchG geschützt ist. Zu diesen Strukturen ist mit der beabsichtigten Bebauung ein Schutzabstand einzuhalten.

2.6 Boden

2.6.1 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. Aus den Erfahrungen umliegender Grundstücke lassen sich keine Regelungserfordernisse ableiten.

2.6.2 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS, Stand 16.03.2026) sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser im Geltungsbereichen einwirken können.

(Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.)

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im direkten Geltungsbereich nicht vermutet. Im Umfeld befindet sich das **Bodendenkmal** D-1-8030-0032 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Rupert in Oberdießen und ihrer Vorgängerbauten).

Auf die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 6 im Teil D der Satzung hingewiesen.)

2.7.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind entlang der Dorfstraße mehrere Baudenkmäler vorhanden, allen voran die **Kath. Pfarrkirche St. Rupert von Salzburg**, Dorfstraße 7 (D-1-81-143-8, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, Ende 15. Jh., barockisiert um 1740; mit Ausstattung). In der Dorfstraße 12, gegenüber, befindet sich des Weiteren die **Alte Schule**, ein ehemaliges Bauernhaus, dann Schulhaus (D-1-81-143-11, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, kassettierte Haustür mit Schnitzdekor, im Kern 18. Jh. und um 1857).



Abb. 2 Plangebiet, Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Für die Baudenkmäler ist jedoch von der beabsichtigten Bebauung keine Beeinträchtigung zu befürchten, soweit das Gebäude den **Maßstab und die Materialität der umliegenden Stadel wahrt** und eine **angemessene Eingrünung des Ortsrandes** (Ansicht von Süden) vorgenommen wird (s. Kap.4).

Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich von Baudenkmalern gelten jedoch die Bestimmungen des Art. 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist daher bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

2.8 Wasser

2.8.1 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch den Ortskern von Oberdießen, rd. 80 m östlich des Plangebietes, verläuft der Wiesbach, ein Gewässer 3.Ordnung.

Die von der Einbeziehung betroffenen Flächen liegen, basierend auf dem BayernAtlas, nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Eine Betroffenheit, selbst durch Hochwassergefahrenflächen des 1.000-jährigen Hochwassers (HQ_{extrem}), ist nicht gegeben.



Abb. 3 Plangebiet, Hochwassergefahrenflächen: HQ100 (mittelblau)/ HQextrem (hellblau) sowie potenzielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger/ erhöhter/ starker Abfluss (gelb/orange/rot), ohne Maßstab, Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

2.9 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten

Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, aktuelle Fassung in Kraft seit 01.06.2023) sowie der Regionalplan München (Region 14, in Kraft seit 01.04.2019) stehen der begrenzten Einbeziehung einer Fläche für soziale und kulturelle Zwecke nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan zeigen für den gesamten Ortskern eine **gemischte Baufläche**, die im Bereich des **Friedhofes** und entlang des Wiesbaches von **Grünflächen** ergänzt wird. Der Bereich der Kirche ist als **Gemeinbedarfslfläche** dargestellt. Die o.g. **Baudenkmäler** sind verzeichnet, ebenso das südlich an das Plangebiet angrenzende **Biotop**. Die kürzlich entfernten Eschen sind als „**Bäume vorhanden**“ eingetragen.

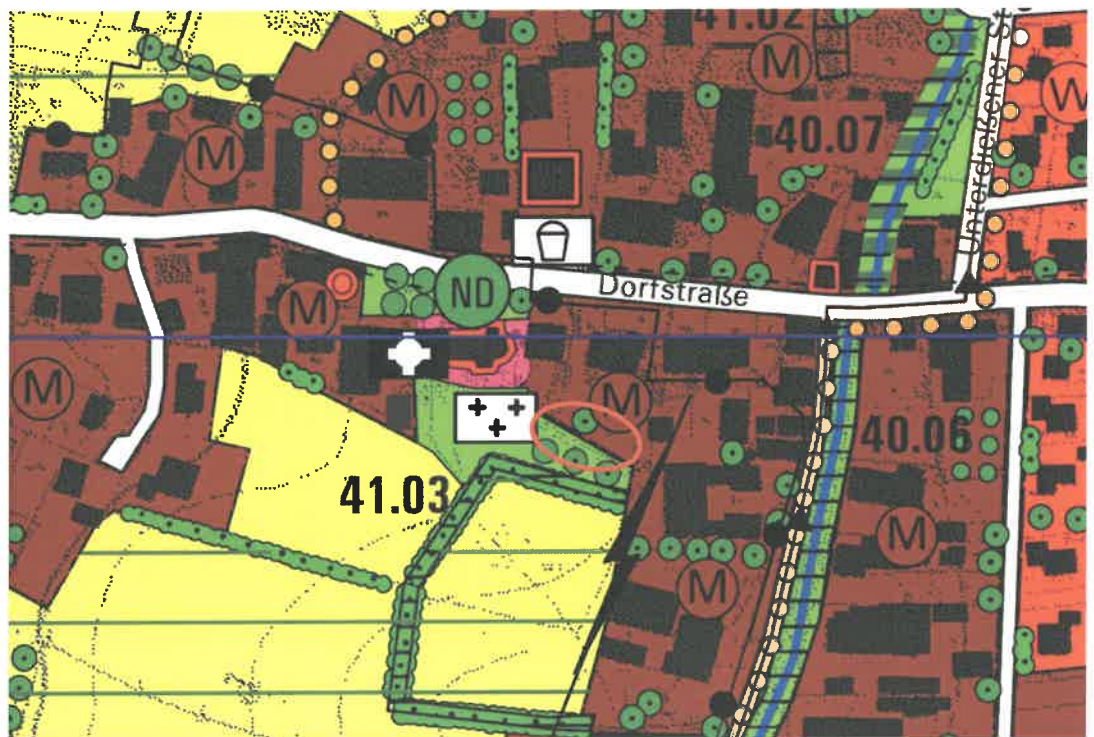


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen, sonstige Planwerke

Für das Plangebiet wie auch die unmittelbare Umgebung bestehen **keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne**. Das Baurecht bemisst sich nach § 34 bzw. §35 BauGB.

Einschlägige städtebauliche Rahmenpläne oder Konzepte liegen für das Gebiet nicht vor.

Die Gemeinde hat **örtliche Bauvorschriften** in Form einer Abstandsflächensatzung und einer Stellplatzsatzung erlassen.

3.4 Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist

Der Gemeinderat hat am 10.03.2026 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen.

Der Entwurf der Satzung mit der Begründung wird gemäß § 34 Abs. 6 S. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus zur Einsichtnahme ausgelegt.

4. Planinhalte

Mit der Einbeziehung beurteilt sich die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB.

Um den Eingriff in Ortsbild und Naturhaushalt zu minimieren, sind Vorgaben zur Positionierung und Größenbegrenzung (Baufenster, Höhenentwicklung) und zur Eingrünung des südlichen Ortsrandes sachgerecht (zu bepflanzende Fläche im Bereich der geschädigten Eschen, Pufferfläche zum Heckenbiotop):

Eine **überbaubare Fläche** parallel zum Ortsrand bewirkt, dass sich eine größere Dachfläche der südlichen Feldflur zuwendet. Bei Annahme eines Satteldaches ohne Aufbauten und einer holzverschalten Außenhülle des Gebäudes ist eine gute Integrationsfähigkeit gewährleistet.

Die Begrenzung der Höhenlage erfolgt durch Festsetzung der **Wandhöhe** auf 6,0 m und der **Firsthöhe** von 8,0 m. Dies sichert die Einbindung durch die auf der vorgelagerten Pflanzfläche anzupflanzenden Gehölze. Als absoluter **Bezugspunkt** wird 644,20 m üNN festgesetzt.

Die umliegenden Gebäude weisen nach Ermittlung durch die Gemeinde folgende Wand-/Firsthöhen über Gelände auf:

- Dorfstraße 11 (Landwirtschaftl. Stadel): 6,3 m / 10,7 m
- Dorfstraße 11 ½ (Wohnhaus): 6,3 m / 10,1 m
- Dorfstraße 5 (Pfarrhaus): 6,1 m / 8,9 m
- Dorfstraße 3 (Wohnhaus): 5,45 m / 9,7 m
- Dorfstraße 1 (Landwirtschaftl. Stadel): 6,15 m / 10,6 m
- Bachstraße 10 (Landwirtschaftl. Stadel): 5,7 m / F 9,3 m
- dto. rückwärtiger Schuppen: 3,9 m / 5,1 m

Die Kirche und das Leichenhaus sind für die Bewertung nicht maßgebend.

Die Art der baulichen Nutzung im rückwärtigen Bereich wird durch die landwirtschaftlich geprägten Lagerstadel bestimmt, in die sich das Vorhaben einfügt. Eine Regelung in der Satzung drängt sich nicht auf.

Eine **3 m tiefe, qualifiziert zu bepflanzende Fläche** am Ortsrand dient als **Puffer zu dem angrenzenden Biotop** und sichert die Einbindung des Neubaus in die südliche Ortsansicht. Sie dient gleichzeitig der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Der zivilrechtlich nach Art. 47 AGBGB erforderliche Abstand von Baumpflanzungen ist im Zusammenspiel von 3 m tiefer Fläche und 2 m zusätzlichem Abstand des Baufensters gewährleistet.

Die Erschließung incl. Rettungszufahrt ist über Fl.Nr. 30/1 herzustellen.

Die Immissionen, die von den umliegenden Nutzungen, insbes. der Landwirtschaft, auf das Vorhaben einwirken, sind für einen temporär für Veranstaltungen genutzten Stadel unproblematisch. Solange das Gebäude nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, liegt keine besondere Schutzwürdigkeit vor, die angesichts seiner Lage näherer Untersuchungen bedürfte.

Eine besondere Bedeutung haben allerdings die von der Nutzung des Festgeländes ausgehenden Beeinträchtigungen. Diese sind üblicherweise mit spürbaren **Schallemissionen** verbunden, die zudem auch in den späteren Abendstunden auftreten. Die nächstgelegenen Wohnhäuser liegen im Einwirkungsbereich der Immissionen. Allerdings finden die Veranstaltungen nur zeitlich begrenzt an bestimmten Wochenenden statt und sind fester Bestandteil des dörflichen Lebens, sodass die Nutzungen als

sog. **seltene Veranstaltungen** bewertet und die Grundstücke nicht als Anlage im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG beurteilt werden. Feste Regelungen für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von **sog. seltenen Veranstaltungen** (ein- bis max. zehnmal pro Jahr und in der Regel nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden – Einzelfallentscheidungen der Gemeinde) bestehen nicht. Angesichts der langjährigen Tradition wird von einer **grundsätzlichen Umgebungsverträglichkeit** ausgegangen. Es liegen keine Anhaltspunkte dahingehend vor, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse soweit gefährdet werden, dass die beabsichtigte Nutzung nicht durch Regelungen im Genehmigungsverfahren oder Auflagen und Anordnungen der Gemeinde nach §§ 5 und 12 Gaststättengesetz im Rahmen von befristeten Gaststättenerlaubnissen oder Einzelfallanordnungen der Gemeinde nach Art. 19 Abs. 5 Landesstraß- und Verordnungsgesetz ermöglicht werden könnte. Eine Planung in eine Unmöglichkeitssituation hinein ist daher durch die vorliegende Satzung nicht zu befürchten.

Belange, die im Hinblick auf den **Klimawandel** und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) besonders zu bewerten sind, liegen nicht vor.

Eine Bebauung auf den in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen stellen einen **Eingriff** dar, welcher in der Abwägung zu berücksichtigen bzw. auszugleichen ist (Eingriffsregelung gem. § 34 Abs. 5 S.4 BauGB). Gemäß dem Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft* des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von Dezember 2021 wird für die Einbeziehungssatzung die sog. vereinfachte Vorgehensweise angewendet. Bei der **vereinfachten Vorgehensweise** werden hinsichtlich Inhalt, Art und Umfang des vorgesehenen Eingriffs entsprechende Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt, so dass kein Ausgleichsbedarf entsteht. Die einzuhaltenden Kriterien für die Anwendung der sog. vereinfachten Vorgehensweise sind erfüllt. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

5. Alternativen

Sich aufdrängende Standortalternativen sind nicht vorhanden. Die Fläche ist zentral gelegen und sichert so die **fußläufige Erreichbarkeit** aus dem Dorf. Eine Festfläche außerhalb des Dorfes würde mit einem erheblichen Mehraufwand für Erschließungsflächen und Stellplätzen einhergehen. Die Lage steht außerdem **in Verbindung mit den zentralen und für die Identifikation wichtigen Gebäuden** der Alten Schule, der Kirche und dem Pfarrhaus.

6. Verwirklichung der Planung

Der Zugriff auf die Fläche wurde gesichert: Über eine Genehmigung nach § 34 BauGB kann das Baurecht erwirkt werden. Eine zügige Umsetzung liegt im Interesse der Gemeinde.

Gemeinde

Unterdießen, den 22. MAI 2026

Alexander Enthofer Erster Bürgermeister