

Markt

Dießen

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Nr. II n

„Carl-Orff-Museum“

Architekturentwurf

meck architekten gmbh
Kellerstraße 39
81667 München

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

Schaser

QS: ChS

Aktenzeichen

DIS 2-96

Plandatum

01.02.2021 (Entwurf)
28.08.2020 (Vorentwurf)



Quelle: meck Architekten GmbH

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Landes- und Regionalplanung	3
	2.2 Flächennutzungsplan	3
	2.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	4
3.	Plangebiet	5
	3.1 Lage	5
	3.2 Nutzungen	6
	3.3 Boden	6
	3.4 Grundwasser	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
5.	Planinhalte	7
	5.1 Art der baulichen Nutzung	7
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
	5.5 Bauliche Gestaltung	9
	5.6 Verkehr.....	9
	5.7 Grünordnung und Landwirtschaft	9
	5.8 Eingriff/Ausgleich	10
	5.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur sowie zum Klimaschutz....	15
	5.10 Ver- und Entsorgung	15
6.	Standortalternativen	17
7.	Flächenbilanz	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht der Carl-Orff-Stiftung am Wohn- und Arbeitsort des Komponisten Carl Orff am Ziegelstadel südlich des Hauptortes von Dießen ein Museum zu schaffen, welches über Leben und Werk des Komponisten informiert. Sein Schaffensort und letzter Wohnort, wo er von den 1950er Jahren bis an sein Lebensende tätig war, soll als Anlaufstelle für Kultur- und Musikinteressierte der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Zu diesem Zweck wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Im Ergebnis soll die Planung des Büros Meck Architekten GmbH realisiert werden.

Ziel der Planung ist somit die Schaffung des Baurechts, das notwendig ist, um die prämierte Planung umzusetzen. Weiterhin sollen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen werden und die besondere Eigenart der naturräumlichen Umgebung gewürdigt und geschützt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dießen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm 2013 eine Markt-gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum welche durch den Regionalplan 2019 die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen bekommen hat.

Für die Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt. Auf Ebene der Flächen-nutzungsplanung werden die Belange der Landes- und Regionalplanung behandelt. Insbesondere erfolgen angesichts der vorliegenden Planungen Erläuterungen zu den Themen Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Anbinde-gebot.

2.2 Flächennutzungsplan

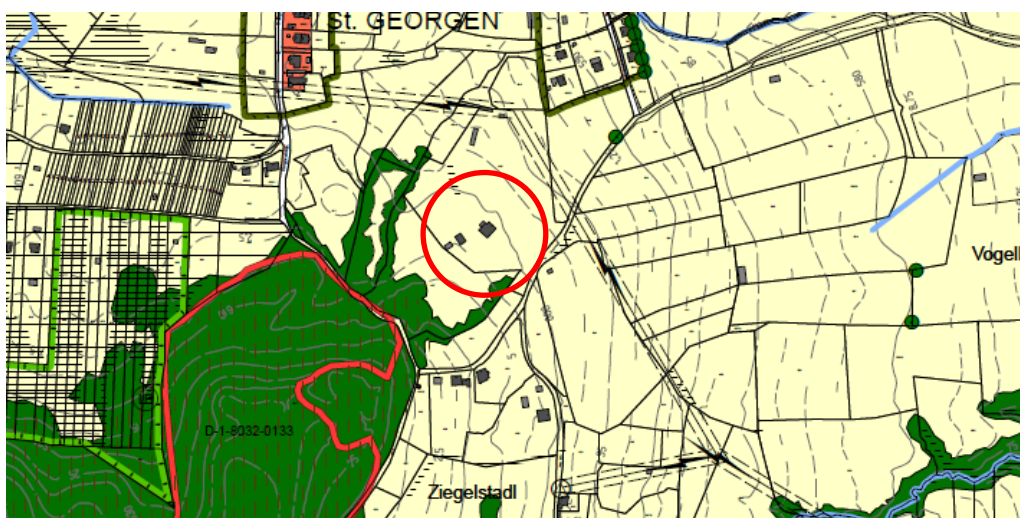


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Im seit der Bekanntmachung am 09.04.2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als ladwirtschaftliche Fläche ohne Anbindung an eine Siedlungs-einheit dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss deswegen geändert werden, um

den Bebauungsplan im Einklang mit dem Entwicklungsgebot aufzustellen. Dies erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

In Abbildung 2 ist ersichtlich wie die bestehenden Gebäude des Ensembles (Arbeitshaus im Südwesten, Wohnhaus im Südosten und verbindende Pergola) durch einen eingeschossigen Anbau sowie das eben beschriebene Sheddach-Gebäude ergänzt werden sollen.

2.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

2.3.1 Landschafts- und Biotopschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West (LSG-00509.01).

Gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+) befindet sich im Plangebiet das kartierte Biotop mit der Nummer 8032-0122-003 und der Bezeichnung „Hecken in und bei St. Georgen“ gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es handelt sich dabei um eine naturnahe Hecke am bestehenden Stillgewässer aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit einer ausgeprägten Krautschicht.



Abb. 2 Biotope im Norden und Osten sowie FFH-Gebiet im Süden, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.08.2020

2.3.2 Denkmalschutz

Das gesamte Ensemble „Ziegelstadel 1“ ist als Baudenkmal „Villa des Carl Orff“ denkmalgeschützt (Nr. D-1-81-114-149). Dies betrifft sowohl den Villengarten, als auch die baulichen Anlagen, wie die Scheune im Norden des Plangebiets, den Schuppen westliches des Hauptgebäudes, den Bassin direkt südlich des Hauptgebäudes sowie die eigentliche Villa mit Haupthaus, Laubengang und Nebenhaus.

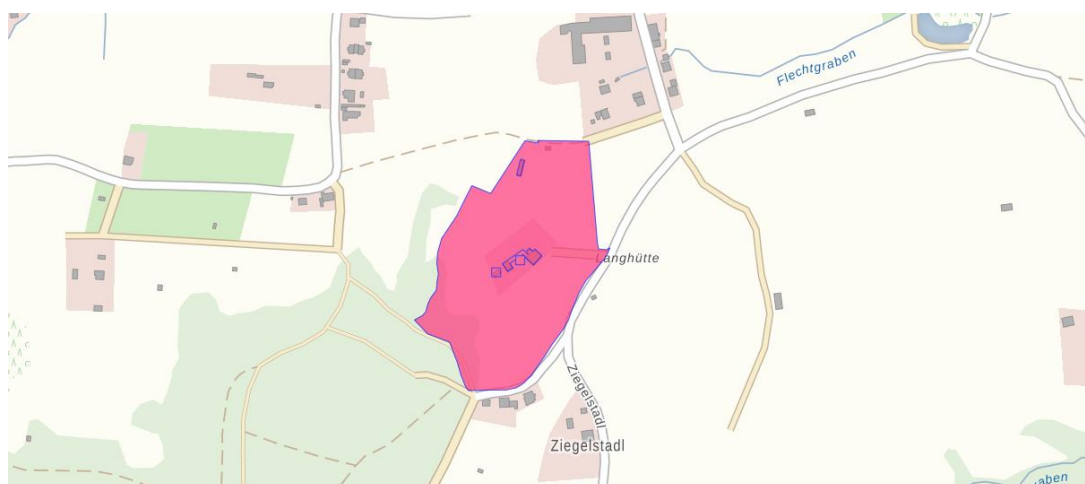


Abb. 3 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 28.08.2020

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt südlich von Dießen und dem Ortsteil St. Georgen im Bereich Ziegelstadel. Es liegt in freier Landschaft. Südlich grenzt Wald an, der im weiteren Verlauf an den Schatzberg übergeht. Im Osten ist das Plangebiet begrenzt durch die Straße „Ziegelstadel“.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit folgenden Fl.-Nrn.: 392 (Teilfläche), 446 und 447 (Teilfläche).

Die Topografie steigt von der Straße im Osten in Richtung Südwesten an. Die durchschnittliche Steigung beträgt dabei etwa 6 %.

Über die Straße „Ziegelstadel“ ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.08.2020

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch die Carl-Orff-Stiftung genutzt, welche hier ihren Sitz hat. Der Zweck der Carl-Orff-Stiftung ist in § 2 ihrer Satzung (i.d.Fassung vom 12.11.2007) formuliert:

„Die Stiftung hat den künstlerischen und pädagogischen Nachlass von Carl Orff zu erhalten und sein geistiges und künstlerisches Erbe zu wahren und zu verbreiten. Diesen Zweck verwirklicht sie insbesondere, indem sie

- die Originalstücke des künstlerischen Nachlasses unveräußerlich in ihrem Bestand sichert,
- die wissenschaftliche Arbeit am Werk Carl Orffs fördert,
- in der Öffentlichkeit das Verständnis für das universale Werk Carl Orffs fördert und seine Verbreitung unterstützt.“

In diesem Sinne ist die Stiftung auch im Plangebiet tätig.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eher naturnahe Nutzungen geprägt. Hierzu gehört der Wald im Südwesten sowie das Grünland im Westen, Norden und Osten.

3.3 Boden

Es liegt ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro GEOMEchnig (vom Dezember 2018) vor. Demnach befinden sich im Bereich der ausgewiesenen Sondergebietsfläche beim Gartenhaus (Bohrprofil RSK4) unterhalb des 0,2 m dicken Mutterbodens eine ca. 0,6 m mächtige Schicht mit Kies-Schluff-Gemisch (15 bis 40% $\leq 0,06\text{mm}$) gefolgt von einer mittelplastischen Tonen bis zu einer Tiefe von 4 m (Bohrprofil RSK1) (siehe Baugrunduntersuchung, GEOMECHING Dezember 2018, Anlage 2).

Im Bereich des geplanten Parkplatzes ist der Mutterboden ca. 0,5 m dick gefolgt von einer 0,5 m dicken Schicht aus leicht plastischen Tonen. Daran schließen sich dann Sand-Schluff-Gemische (5 bis 15% $< 0,6\text{mm}$) bis zu einer Tiefe von ca. 3,3 m an, die in einer Tiefe von 1,8 m durch eine 0,4 m dicke Schicht aus leicht plastischen Tonen unterbrochen wird.

Während die tonigen Schluffböden unmittelbar bei der Carl-Orff-Villa und Gartenhaus nur sehr schwach bis schwach durchlässig sind ($1 \times 10^{-7} - 1 \times 10^{-10} \text{ m/s}$), sind die eher schwach schluffigen Feinsande beim geplanten Parkplatz durchlässig bis schwach durchlässig ($1 \times 10^{-5} - 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$) (siehe Baugrunduntersuchung, GEOMECHING Dezember 2018, Tabelle 4 S. 9).

3.4 Grundwasser

Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wurde im Rahmen der Bohrarbeiten zur Baugrunduntersuchung bis in 5 m Tiefe nicht angetroffen. Nicht zusammenhängendes Grundwasser bzw. Schichtwasser war am Tag der Untersuchungen jedoch in der Bohrung RKS 2 in 3 m, bei RKS 4 in 2,6 m Tiefe feststellbar. Insbesondere nach längeren Niederschlagsperioden ist mit der Bildung von Schichtwasser auch in höher liegenden Schichten zu rechnen

4. Städtebauliches Konzept

Für die geplante Errichtung eines Museums wurde im Jahr 2017 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Der Markt Diessen prämierte Entwurf des Büros Meck Architekten GmbH, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Der Entwurf sieht vor, das aus einem Wohn- und Arbeitshaus mit verbindenden Pergola bestehende Ensemble des Carl-Orff-Anwesens mit einem eingeschossigen Flachbau in nördlicher Richtung zu ergänzen und hier in einem dritten Gebäude eine Ausstellung zu realisieren. Der museale Anbau reagiert in seiner Ausformung auf die baulichen und landschaftlichen Besonderheiten des Ortes und fügt sich in das Ensemble und die Umgebung ein. Dabei ist vorgesehen eine Dachkonstruktion zu realisieren, die durch mehrere kleine Bögen eine Art Sheddach darstellt und damit die geometrischen Formen Kreis und Bogen neu interpretiert.

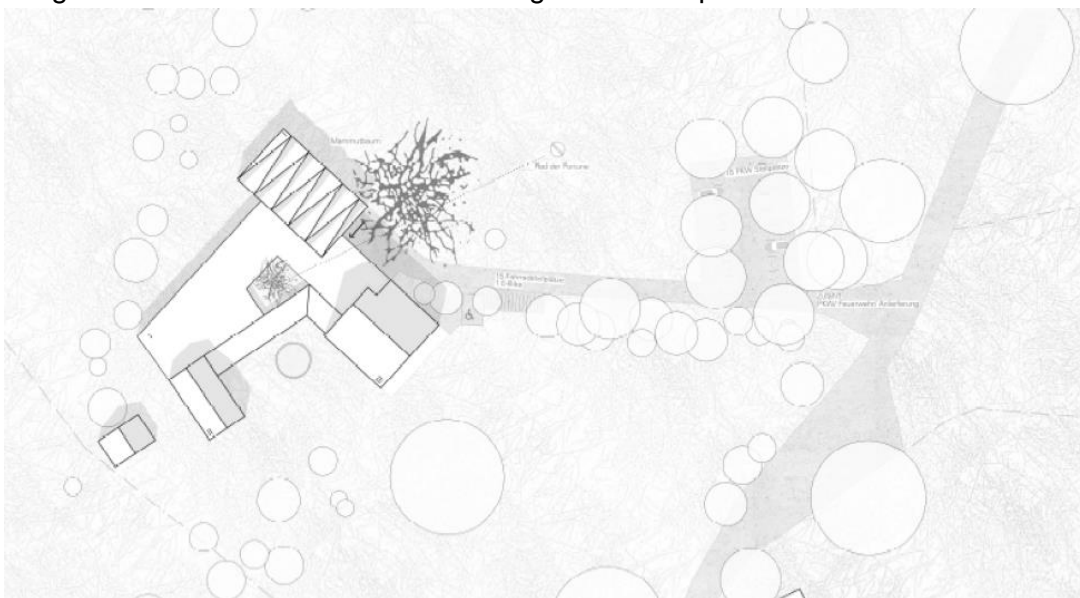


Abb. 5 Wettbewerbsentwurf des Büros Meck Architekten GmbH

5. Planinhalte

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen sowohl einen denkmalgeschützten und damit ohnehin zu erhaltenden Bestand umfassen als auch die im Zuge eines Architektenwettbewerbs prämierte Hochbauplanung ermöglichen sollen, wird keine Notwendigkeit gesehen, den planungsrechtlichen Rahmen zu eng zu ziehen.

Im Zweifel wurde deswegen Flexibilität gelassen, damit die Architekten ausreichend Raum haben, die gewünschte hochwertige Architektur zu realisieren.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Museum“ festgesetzt. Die Zulässigkeit wird entsprechend beschränkt auf:

- ein Museum mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen (Sanitär-, Depot-, Lager-, Sozial-, Verwaltungs- und Werkstatträume);
- ein Museumsladen mit einer Verkaufsfläche von max. 15 qm;
- ein Museumscafé mit erforderlichen Nebenräumen (Küche, Lager) und Ausschankbereichen auf dem Vorplatz oder angelegten Terrassen;

- Verwaltungsräume;
- eine Wohneinheit (Gästewohnung);
- ein Gartenhaus.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ist notwendig und möglich, da das Baurecht nur für diese konkrete Nutzung geschaffen werden soll, welche in dieser Intensität in keinem anderen der Baugebiete der BauNVO zulässig wäre.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Kern definiert durch die maximal zulässige Grundfläche und Angaben zur Gebäudehöhe. Bei der Festlegung der jeweiligen Werte wurden der Bestand sowie die geplante Neubebauung berücksichtigt.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird als absoluter Wert mit max. 1.200 m² festgesetzt, welcher für das gesamte Gebiet gilt und sich auf die städtebaulich wirksamen Hauptgebäude bezieht. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Außentreppe, Vordächer, Balkone sowie für den Vorplatz und Terrassen wird eine zusätzliche GR von 30 v. H. der festgesetzten GR zugelassen. Darüber hinaus sind weitere bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen) zu nennen, die weitere 900 m² innerhalb der Sondergebietsfläche und der privaten Verkehrsfläche in Anspruch nehmen dürfen.

Legt man nur das festgesetzte Sondergebiet (3.039 m²) in einer Berechnung zu Grunde, so entspräche die GR einer Grundflächenzahl von 0,3. Mit allen Überschreitungsmöglichkeiten ergäbe sich eine Gesamt-GRZ von 0,8. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche des Sondergebiets bewusst klein gehalten wurde und mit dieser Systematik die Möglichkeit besteht, die bauliche Inanspruchnahme zu konzentrieren und umgebende Bereiche zu schützen, werden diese Werte für verträglich erachtet. Das Sondergebiet wird schließlich umgeben von über 23.000 m² privater Grünfläche, was oben genannte Werte deutlich relativiert.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen konkret für einzelne bestehende/geplante Baukörper. So wird die Zahl der Vollgeschosse (Bestand: eins bis zwei; Neubau: eins) geregelt, da in die laut Festsetzung zulässigen Gebäudedekubaturen bei geringerer Geschoßhöhe auch mehr Vollgeschosse passen würden. Dies ist jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.

Zur Höhe der baulichen Anlage erfolgen verschiedene Festsetzungen. Die beiden großen Bestandsgebäude (Arbeitshaus und Wohnhaus) verfügen über Satteldächer, was eine einfache Festsetzung der Wandhöhe ermöglicht. Zusätzlich wird eine Gesamthöhe für alle Gebäude definiert, welche die maximale Lage des höchsten Punktes der Gebäude beschränkt. Im Falle von Satteldächern entspricht diese Gesamthöhe der Firsthöhe. Bei den bestehenden baulichen Anlagen erfolgt diese Festsetzung anhand der Vermessung und für die geplanten Bauwerke anhand der entsprechenden Hochbauplanung. Ergänzend dazu wird im Bereich des Neubaus die Festsetzung der Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens vorgenommen. Alle Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull. Zusammen mit den hinweislich aufgenommenen vermessenen Geländehöhen ist nachvollziehbar, wie hoch die Bebauung wird. Gleichzeitig wird hiermit eine Festsetzungssystematik gewählt, die auch in der vorliegenden leicht bewegten Topografie rechtssicher und transparent ist.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine offene Bauweise zulässig. Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Diese umfassen die Bestandsgebäude sowie die geplante Neubebauung. Der Vorplatz und die Terrassen sowie das Wasserbecken sind nur in den dafür vorgesehenen Baufeldern zulässig. Die Baugrenzen dürfen nur für Außentreppen und Vordächer ausnahmsweise um max. 4m überschritten werden.

In Bezug auf die Abstandsflächen findet die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Markt Diessen Anwendung. Auf Grund der Alleinlage des Areals, bestehen diesbezüglich auch keine betroffenen nachbarlichen Belange.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Sondergebiets sind Nebenanlagen generell zulässig, sofern die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden. Außerhalb wird die Zulässigkeit beschränkt auf kleinere Anlagen (max. 20 qm), sowie zwei größere Anlagen (je max. 100 qm) und Wege (1,5m breit), welche für die Pflege/ Bewirtschaftung der Freiflächen erforderlich sind.

Stellplätze sind innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche auch außerhalb der Baugrenzen sowie auf der privaten Verkehrsfläche zulässig.

Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Dießen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden nur für die beiden Bestandsgebäude mit Satteldach getroffen. Hier werden das symmetrische Satteldach mit Firstrichtung festgesetzt sowie die Neigung und die Deckung innerhalb des vorhandenen und ohnehin üblichen Rahmens definiert.

Im übrigen Plangebiet wären entsprechende Festsetzungen sehr kleinteilig und aufwendig, da es ein Nebeneinander von Pult-, Flach- und Tonnen-/Sheddach gibt. Dieses Nebeneinander ist architektonisch sorgfältig geplant. Der Neubau im Nordosten verfügt über eine Dachlandschaft, die aus verschiedenen ineinander verschränkten Bögen eine Art Sheddach ergibt. Eine planungsrechtlich nachvollziehbare Festsetzung wäre schwierig. Sie ist letztendlich auch nicht notwendig, da alle Parteien sich auf die im Rahmen des Wettbewerbs prämierte Planung verständigt haben und erwarten können, dass diese umgesetzt wird.

5.6 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Ziegelstadel“ welche im Bereich des Plangebiets auch in den Geltungsbereich aufgenommen ist. Von dieser Straße zweigt die private Verkehrsfläche der Grundstückszufahrt ab. Diese ist entsprechend planungsrechtlich festgesetzt. Der Bereich der Zufahrt ist definiert, um klarzustellen, dass Zufahrten an anderer Stelle nicht zulässig sind. An die private Zufahrt ist der Bereich der Stellplätze angegliedert, welcher ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt ist.

5.7 Grünordnung und Landwirtschaft

Der überwiegende Teil des Plangebiets (ca. 17.000 qm) ist als private Grünfläche festgesetzt. Zweckbestimmungen sind entsprechend des Bestands: Nutzgarten, Obstwiese und Parkanlage. Lediglich die Möglichkeit eine der musealen Nutzung

angegliederte Spielfläche zu realisieren, geht über die reine Bestandserhaltung hinaus. Der Erhalt der Freiraumstrukturen ist der Stiftung ein großes Anliegen. Entsprechend wird angestrebt, dass für die Planung keine Bäume gefällt werden müssen. Bedeutendere Bäume wurden zusätzlich als zu erhalten festgesetzt. Wobei grundsätzlich jedes ausfallende Gehölz nachzupflanzen ist. Über die geplante Bebauung hinaus sind damit kaum Eingriffe in die Freiräume angestrebt. Auf Grund deren Hochwertigkeit ist der Erhalt ein wichtiges Element der Planung. Lediglich eine Gehölzreihe am Graben westlich des Sondergebietes wird entfernt, da der bestehende Entwässerungsgraben um ein paar Meter nach Westen verlegt wird. Diese Maßnahme ist erforderlich, um den Museumsbau umrunden zu können und Rettungswege und –möglichkeiten zu verbessern.

Eine weitere große Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Unterschied zur Grünfläche wird hier keine gärtnerische Nutzung angestrebt, sondern der Erhalt der bestehenden mageren Flachland-Mähwiese als Lebensraumtyp mit Bedeutung im europäischen Schutzgebietssystem natura 2000. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der verlegte Graben darf gegenüber dem Ausgangszustand nicht vertieft werden, um eine Entwässerung der naturschutzfachlich wertvollen Bestände zu vermeiden. Die extensive landwirtschaftliche Nutzung wird im Sinne des Naturschutzes fortgeführt. Weniger artenreiche Teilflächen werden im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung zu blütenreichen Wiesen entwickelt (siehe Punkt 5.8).

Eine konkrete Festsetzung erfolgt hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen. Diese zitiert die Vorgaben, die die einschlägige kommunale Satzung für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen trifft und wendet sie auf alle Einfriedungen in Plangebiet an. Dies dient dem Ziel, dass das Grundstück nicht durch zu hohe Einfriedungen von der Landschaft abgetrennt wird.

5.8 Eingriff/Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

5.8.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche werden Teilflächen des Flurstücks 446 der Gemarkung St. Georgen gewertet, die unmittelbar und mittelbar von den baulichen Eingriffen betroffen und nicht bereits versiegelt sind. Es handelt sich um etwa 1.423 qm artenarmes Grünland und ca. 248 qm heimische junge Gehölze entlang des Grabens westlich des geplanten Sondergebietes. Folgende Abbildung zeigt eine Luftbildaufnahme der Eingriffsfläche (gelb markiert) aus dem Jahr 2018:



Abb. 6 Eingriffsflächen, ohne Maßstab; Kartengrundlage: Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Bedeutung der Eingriffsfläche **artenarmes Grünland** auf Flurstück 446 der Gemarkung St. Georgen

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	artenarmes Grünland mit einzelnen Zeigern von Extensivierung
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarme private Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet, gut eingebunden in Gehölzflächen und Gebäudebestand

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

Bedeutung der Eingriffsfläche **heimische junge Gehölze** auf Flurstück 446 der Gemarkung St. Georgen

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	mittel (II)	naturnaher junger Gehölzbestand
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	mittel (II)	belebendes Landschaftselement, kleinräumig wirksam

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie II) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Erhalt Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese durch Bauverbot
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Begrünung von Flachdächern
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z.B. angrenzende Grabensysteme und Teich
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von offenen Stellplätzen und Zufahrten
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungs-

maßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)

Innerhalb der Eingriffsfläche werden etwa 60 bis 70 % der Fläche überbaut bzw. versiegelt. Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6. Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Der Kompensationsfaktor lässt sich auf einen Wert von 0,4 verringern bzw. 0,9 verringern. Dabei wird berücksichtigt, dass die Bauflächen an sich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben, jedoch durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet und einem in Teilen extensiv genutzten Garten eine Verringerung auf den untersten Wert der Faktorenspanne trotz Minimierungsmaßnahmen nicht möglich ist.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: artenarmes Grünland Flurstück 446 (TF)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 1.423 qm	Kompensationsfaktor: 0,4	1.423 qm x 0,4 = 569 qm
Gebiete mittlerer Bedeutung: heimische junge Gehölze Flurstück 446 (TF)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 248 qm	Kompensationsfaktor: 0,9	248 qm x 0,9 = 223 qm

Zur Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 792 qm** erforderlich.

5.8.2 *Ausgleichsmaßnahmen:*

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer schwer zugänglichen und ungünstig zugeschnittenen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Ausgleichsfläche.

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 447 der Gemarkung St. Georgen, ca. 40 m südwestlich der Eingriffsflächen. Es handelt sich um relativ artenreiches Grünland. Die unten angefügte Aufnahme dokumentiert den Zustand der Fläche am 08.04.2020:



Abb. 7 Bild von Ausgleichsfläche

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden insgesamt 820 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist es, auf der Ausgleichsfläche die Artenvielfalt zu erhöhen. Daher soll von artenreichen Extensivwiesen aus dem nahegelegenen Naturschutzgebiet „Seewiese“ nördlich Riederau Mahdgut gewonnen und auf der Ausgleichsfläche ausgebracht werden, um mittels Saatgut von der Spenderfläche die Artenvielfalt zu erhöhen. Der Mahdzeitpunkt richtet sich nach dem Termin für die Mahd der angrenzenden KULAP-Wiese und wird regelmäßig vor Ort von der Unteren Naturschutzbehörde optimiert. Durch Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel wird zusätzlich die Verbreitung seltener Arten gefördert.

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 447 der Gemarkung St. Georgen befindet sich in Privateigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, eine Reallast und - für den Fall des Eigentümerwechsels - eine Duldungsverpflichtung gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt. Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles – spätestens nach 25

Jahren. In diesem Zeitraum trägt der Verursacher des Eingriffs die Kosten. Anschließend greift die Duldungsverpflichtung zur Fortführung der Maßnahmen in Verantwortung der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsmaßnahmen beginnen spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung. Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

5.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur sowie zum Klimaschutz

Der Bebauungsplan soll gem. §1a BauGB dafür sorgen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird und den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen wird. Ziel der Planung ist es, das bestehende Anwesen durch Neubauten für eine museale Nutzung zu qualifizieren. Hierin ist die Nutzung bestehender Infrastruktur und bereits bestehender Gebäude bereits angelegt, welche sich günstig auf die Inanspruchnahme von Grund- und Boden auswirkt.

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 werden durch das festgesetzte Sondergebiet keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, in Anspruch genommen.

Für die Neubauten werden folgende Festsetzungen getroffen, die sowohl dem schonenden Umgang mit Boden als auch der Anpassung an den Klimawandel dienen:

Abgrabungen und Aufschüttungen

Zum Erhalt der vorhandenen Bodenverhältnisse werden Abgrabungen und Aufschüttungen auf ein notwendiges Minimum begrenzt.

Starkregenereignisse

Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen wird eine wasserdichte Ausführung der Hauptgebäude bis über das natürliche Gelände vorgegeben.

Zur frühzeitigen Pufferung des Niederschlagswassers sind Flachdächer, sofern sie nicht dem Denkmalschutz unterliegen, zu begrünen.

5.10 Ver- und Entsorgung

5.10.1 Wasserver- und entsorgung

Das Anwesen FINr. 446 ist durch die Ammerseewerke gKU nicht erschlossen, jedoch durch private Schmutzwasserkanalleitung tatsächlich an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen (Sondereinbarung). Der Kanal ist durch Grundstückseigentümer zu unterhalten.

5.10.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Erkundung des Baugrunds einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Das Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich möglich ist: *„Für eine Niederschlagswasserversickerung in die insgesamt schlecht durchlässigen Böden bieten sich am ehesten die Feinsande im Bereich RKS 4 (geplanter Parkplatz) an. Im Bereich des geplanten Museumsbaus empfiehlt sich die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den vorhandenen Entwässerungsgraben (die Genehmigungsfähigkeit ist zu prüfen) oder der Bau von großflächigen flachen Versickerungsmulden hangabwärts (Seite 14).“*

Parkplatz

Im Bereich des Parkplatzes lässt sich eine möglichst breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers der privaten Verkehrsflächen über den unversiegelten Boden umsetzen. Da der Boden nach dem vorliegenden Baugrundbericht bindig und daher nur bedingt trag- und sickerfähig ist, wäre hier vermutlich ohnehin ein Bodenaustausch („Aufkiesen“) erforderlich. Hierzu muss der konkrete kf-Wert (beispielsweise über einen Sickertest) ermittelt werden, ob der hierdurch gewonnene nutzbare Porenraum als Retentionsraum der „Versickerungsanlage“ ausreichend dienen kann. Wenn ein Sickertest trotz Bodenaustausch einen Durchlässigkeitsbeiwert von weniger als 1×10^{-6} m/s ergeben sollte, ist die Parkplatzfläche als Kies oder Schotterfläche auszuführen und an die durchlässigeren Sande (im Bodenaufschluss zu RKS 4 ab ca. 1 m unter Gelände) hydraulisch anzubinden.

Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte gesammelt und in den vorhandenen Entwässerungsgraben eingeleitet und entweder im Bereich der bereits vorhandenen Mulde (Teich) nördlich des Museums oder alternativ dazu in Versickerungsmulden hangabwärts vorzunehmen.

Zur Auswahl und zur exakten Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. in aktuellster Fassung anzuwenden.

Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

5.10.3 Brandschutz

Die Zufahrt zur Aufstellfläche ist für 10 t Achslast nach DIN 14090 auszulegen. Am Eingangstor ist ein Feuerwehrschlüssel zu deponieren, damit die Feuerwehr jederzeit Zugang hat.

Für das Löschwasser stehen keine Hydranten im Umkreis von 300m zur Verfügung, die das Gebiet mit einer ausreichenden Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{sec}$ versorgen könnten. Deshalb muss ein Löschwassertank mit einer Größe von 100 m^3 im

Bereich des Sondergebietes in unmittelbarer Nähe zur Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgesehen werden.

5.10.4 Kampfmittel

Im Baugrundgutachten (GEOMECHING, Dez. 2018) wird auf die Wahrscheinlichkeit von Kampfmitteln hingewiesen:

„Gemäß Eurocode 7 DIN EN 1997 ist auf die Notwendigkeit der Erkundung bzw. der Bestätigung der Kampfmittelfreiheit des Baugrundstücks hinzuweisen. Es besteht ein Generalverdacht, auch in ländlichen Gebieten, auf das Vorhandensein von Kampfmitteln (Granaten, Bomben, Munition etc.) aus dem 2. Weltkrieg im Untergrund. Nach unserer Einschätzung ist die Wahrscheinlichkeit von Munitionsresten im Untergrund im Baugebiet als gering einzustufen, jedoch nicht völlig auszuschließen. Sicherheit bietet jedoch erst die Durchführung einer entsprechenden Luftbildrecherche mit Gefährdungsbeurteilung sowie ggf. die Freimessung des Geländes durch eine nach SprengG zugelassene Fachfirma rechtzeitig vor Beginn von Erdaushubmaßnahmen (S. 17)“.

6. Standortalternativen

Die geplante Nutzung lässt sich nicht an einem beliebigen Ort im Gemeindegebiet verwirklichen. Möglich ist sie nur an dem Anwesen, das als Wohn- und Arbeitsort von Carl Orff gedient hat. Die Planung hat das Ziel, am Standort der Carl-Orff-Stiftung über einen Anbau an das Hauptgebäude eine museale Nutzung zu ermöglichen. Die überplanten Flächen befinden sich im Außenbereich. Sie sind von großen Grün- und Waldflächen umgeben.

7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 2,75 ha,
- öffentliche/ private Verkehrsfläche: 0,13 ha
- private Grünfläche: 2,32 ha
- Sondergebiet: 0,30 ha
- Grundfläche 1.200 m²
- Ausgleichsfläche 820 m²

Markt Dießen, den

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul