Markt

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Dießen V y – Römerweg/Ringstraße

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

Bazarganipour, Schyschka QS: Geßl

Aktenzeichen

DIS 2-104

Plandatum

18.08.2025, 21.07.2025 (2. Entwurf)
12.02.2025 (1. Entwurf)

Alle Änderungen in blauer Schrift

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 4
2.1 Lage 4
2.2 Erschließung 5
2.3 Grünbestände 5
2.4 Vulnerabilität des Plangebietes gegenüber dem Klimawandel 7
2.5 Schutzgebiete und Artenschutz 8
2.6 Boden und Versickerungsfähigkeit 10
2.7 Denkmäler 11

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 12
3.1 Flächennutzungsplan 12
3.2 Bebauungspläne 13
3.3 Bodenschutz 13
3.4 Verfahren 13

4. Analyse und Ziele 14
4.1 Eigentümerbesprechungen 14
4.2 Grünstrukturen und biologische Vielfalt 14
4.3 Städtebauliche Situation 15
4.4 Städtebauliche Analyse 17

5. Städtebauliches Konzept 19

6. Planinhalte 22
6.1 Art der baulichen Nutzung 22
6.2 Maß der baulichen Nutzung 22
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 24
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 24
6.5 Bauliche Gestaltung 25
6.6 Erschließung und Brandschutz 26
6.7 Bodenschutz und Entwässerung 27
6.8 Grünordnung 28
6.9 Artenschutz 30
6.10 Klimaschutz, Klimaanpassung 31
6.11 Nachrichtliche Übernahme – Baudenkmal 32
6.12 Hinweise zur Umsetzung 32
6.13 Flächenbilanz 32

7. Alternativen 33

Anlagen

Anlage 1: Baumbestandsplan (Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, 15.05.2024, überarbeitet 07.07.2025)

Anlage 2: Baumbestandsliste (Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, 15.05.2024, überarbeitet 07.07.2025)

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Grundstück mit der Flurnummer (Fl.Nr.) 600, Gemarkung Rieden, liegt ein genehmigter Bauvorbescheid vom 06.07.2021 für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern vor, dessen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wurde. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt ein erneut eingereichter Bauantrag für dasselbe Grundstück im Dezember 2021 dar, der die Errichtung von drei Doppel- und zwei Einfamilienhäusern beinhaltete. Dieser ursprünglich eingereichte Bauantrag wurde in der weiteren Entwicklung in fünf Einzelanträge aufgeteilt. Entgegen des Schreibens des Landratsamtes vom 12.09.2022 fügt sich nach Ansicht der Gemeinde das Bauvorhaben in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche, die Anzahl der Wohneinheiten sowie der damit einhergehenden Herstellung von Stellplätzen nicht in die Umgebung ein. Zu dieser Entscheidung kam der Bau- und Umweltausschuss am 26.09.2022 und stellte in selber Ausschusssitzung einen Geschäftsordnungsantrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre, der mehrheitlich angenommen wurde.

Einen Tag nach der Ausschusssitzung erfuhr die Gemeindeverwaltung, dass das Landratsamt bis zum 30.09.2022 eine Entscheidung über die gegenständlichen Bauanträge treffen musste, anderenfalls würde das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden.

Da die Einberufung einer erneuten Sitzung bis zum 30.09.2022 zu kurzfristig war, ist die erste Bürgermeisterin berechtigt, die notwendigen Beschlüsse im Eilverfahren zu treffen. Auf Grundlage des Art. 37 Abs. 3 GO beschloss die Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Dießen V y – Römerweg/Ringstraße“.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Dießen am Ammersee das Ziel, eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung im nördlich liegenden Ortsteil Riederau für einen Teilbereich zwischen Römerweg und Ringstraße zu ermöglichen. Als besonders prägend in dem Gebiet stellt sich der vorhandene Baumbestand dar, der im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung möglichst erhalten werden soll. Zusammenfassend verfolgt der Markt folgende städtebauliche Planungsziele:

- Art der baulichen Nutzung WR
- Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden maximal eine Wohneinheit zulässig
- Maximale GRZ 0,20 (einschließlich Terrassen/Balkone)
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Dachform: Satteldach
- Erhalt der Durchgrünung und des Baumbestandes soweit möglich; mindestens eine Baumpflanzung je 300 qm Grundstücksfläche
- Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend der gemeindlichen Abstandsflächensatzung

Die Verwirklichung der vorgenannten städtebaulichen Ziele wurde durch Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB gesichert. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das bebaute Planungsgebiet liegt rund drei Kilometer nördlich vom Hauptort Dießen im Ortsteil Riederau, welches umgeben ist vom Ammersee im Osten, dem naturschutzfachlich wertvollen Gebiet Seeholz und Seewiese im Norden, ausgewiesen als Naturschutzgebiet und Fauna-Flora-Habitat, sowie dem allseitig umliegenden Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“. Der Geltungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 3,27 ha liegt eingebettet in einem Siedlungsgefüge im südlichen Ortsteil und umfasst ein Teilgebiet zwischen dem Römerweg im Osten und der Ringstraße im Westen, beide Straßen stellen sowohl die Erschließung im äußeren Plangebiet als auch zur überörtlichen Staatsstraße St 2055 sicher, die durch Riederau führt. Weitere verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten sind der Reithenweg, der den Römerweg mit der Ringstraße verbindet, und der Parkweg, der als Stichstraße vom Römerweg abzweigt. Außerdem sind zwei Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zwischen Ringstraße und Reithenweg sowie zwischen Reithenweg und Parkweg vorhanden.

Das Plangebiet weist eine Bebauung mit einzelnen Baulücken auf und ist weitestgehend von bebauter Siedlungsfläche umgeben. Lediglich im Osten entlang des Römerweges sind zwei größere unbebaute Flächen vorhanden. Besonders prägend ist der hohe Durchgrünungsanteil im Geltungsbereich, der vor allem mittig durch alte Baumbestände als grundstücksübergreifende Gartenbereiche charakterisiert ist. Solche zusammenhängenden Gehölzstrukturen finden sich auch in der näheren und weiteren Umgebung, allerdings nicht so flächig wie im Geltungsbereich.

Topographisch steigt das Plangebiet sanft von ca. 544 m ü. NN im Osten auf ca. 548 m ü. NN im Westen an. Im Südwesten befindet sich zudem eine leicht erhöhte Kuppel, die entlang ihrer höchsten Hanglinie ca. 550 m ü. NN. aufweist und sich in ihrer Ausdehnung über vier Grundstücke (Teilbereiche) zieht: Fl.Nrn. 602/22, 609, 609/3 und 609/11, alle Gemarkung Rieden a. Ammersee. Auch die beiden nördlichen Grundstücke Fl.Nrn. 599/7 und 599/16 weisen eine im Vergleich zum restlichen Plangebiet topographisch bewegtere Hangkante auf, weil das Gelände von Westen nach Osten auf knapp 10 m Ausdehnung um rund 1,30 m abfällt.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst insgesamt die folgenden Flurstücke (Fl.Nrn.): 599/7, 599/6, 599/9, 599/11, 599/12, 599/16, 600, 600/10, 600/11, 600/12, 600/13, 600/29, 600/30, 600/31, 600/32, 600/33, 600/34, 602, 602/7, T602/9, 602/22, 602/24, 602/33, T602/36, 609, 609/3, 609/5, 609/6, 609/7, 609/11, 609/12 sowie 612/1, alle Gmkg. Rieden a. Ammersee.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Geltungsbereiches befinden sich die katholische Kirche St. Petrus Canisius, zwei Kindergärten, die Freiwillige Feuerwehr Riederau e.V. (alle nördlich), der Badeplatzbereich am Ammersee im Osten sowie der Friedhof im Süden.

In unter 500 m und damit auch in fußläufiger Entfernung erreichbar, liegt der Bahnhof von Riederau, der von den Bussen der Verbindung EV sowie von der Regionalbahn RB67 angefahren wird. Vom Bahnhof ist es in einem halbstündlichen Takt möglich, in den südlichen Marktort Dießen am Ammersee zu gelangen.

***Abbildung 1**: Lage des Geltungsbereiches (rot) in Riederau mit Ammersee (rechts), ohne Maßstab. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021 und Luftbild 2020).*

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist im Geltungsbereich durch die Ringstraße, den Römerweg, den Reithenweg sowie den Parkweg gesichert. Einzig das zentral liegende Grundstück mit der Flurstücknummer (Fl.Nr.) 599/6 ist aufgrund historischer Entwicklungen nicht an den öffentlichen Straßenraum angebunden, sondern liegt am gemeindlichen Fußweg, der östlich zur Ringstraße verläuft. Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt daher über das westlich vorgelagerte Grundstück Fl.Nr. 599/11, welche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich gesichert ist.

Der im Geltungsbereich südlich liegende Parkweg ist gegenwärtig nicht vollständig ausgebaut, auch verfügt dieser über keine technische Erschließung. Die nächstgelegenen Kanalleitungen verlaufen nach Informationen der Ammerseewerke gKU entlang der Ringstraße. Dies gilt auch für die Wasserversorgung. Bereits bestehende Leitungsrechte sind im Bebauungsplan dargestellt.

2.3 Grünbestände

Innerhalb des Geltungsbereiches sind hohe Durchgrünungsanteile vorhanden, die über die einzelnen Grundstücke in unterschiedlicher Ausprägung verteilt sind und sich nicht spezifisch einer Gartenzone zuordnen lassen. Gesamtheitlich wird das Plangebiet durch den Anteil an Bäumen grundstücksübergreifend geprägt, der sich auch auf den öffentlichen Raum durch begrünte Straßenzüge auswirkt. Besonders ortsbildprägend sind hierbei einzelne alte und große Bäume.

Um eine fachgerechte Aussage über die Vitalität und den damit einhergehenden Erhaltungszustand der einzelnen Bäume zu treffen, wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Vogl+Kloyer aus Weilheim eine

Baumbestandsbewertung auf Grundlage des Vermessungsbüros Sonntag Geoconsult, Dießen, durchgeführt. ~~Das Ergebnis ist im Baumbestandsplan vom 15.05.2024 in der Abbildung 2 sowie im Anhang zu sehen.~~ Hierbei wurde der ursprüngliche Stand vom 15.05.2024 im Rahmen begründeter Anregungen am 02.07.2025 auf dem Grundstück Fl.Nr. 600/11, Gmkg. Rieden, einer erneuten Überprüfung auf Erhaltenswürdigkeit unterzogen. Das Ergebnis ist der fortgeschriebenen Baumbestandsaufnahme mit Stand vom 07.07.2025 in der Abbildung 2 sowie dem Anhang zu entnehmen.

Abbildung 2: *Baumbestandsplan für den Geltungsbereich vom 15.05.2024, fortgeschrieben am 07.07.2025. Planersteller: Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten.*

Von allen erhaltenswerten Gehölzen heben sich insgesamt neun Einzelbäume als besonders erhaltenswert ab (dunkelgrün). Im Rahmen der Fortschreibung wurde einer dieser Bäume, die Blutbuche (B32), aufgrund mangelnder Vitalität, die sich erst nachträglich durch ein Niederschlagsereignis einstellte, abgewertet. Bei den restlichen acht ~~allen~~ Bäumen handelt es sich um heimische Arten (drei Eichen, zwei ~~drei~~ Blutbuchen, Buche, Linde und Walnuss) und sie alle verbindet ihre hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Ortsbild, ihre Vitalität sowie der hohe ökologische Wert. Der als sehr erhaltenswerte und erhaltenswert bewertete (hellgrün) Baumbestand wirkt sich in unterschiedlicher Hinsicht positiv auf den Geltungsbereich sowie darüber hinaus aus. Dabei nehmen die folgenden Vorteile grundsätzlich mit zunehmendem Baumalter zu:

- **Bäume als Hitzeschutz**

Lufttemperatursenkung durch Verdunstung und Verschattung
Durch Verschattung der Gebäude reduzierter Kühlbedarf im Sommer bzw. bei Hitzeperioden

- **Bäume als Gesundheitsprävention**

Verbesserung der Luftqualität durch Binden von Schadstoffen, CO_2 und Feinstaub
Reduktion von Lärm durch Schallabsorption, dadurch Erholung und Steigerung des menschlichen Wohlbefindens

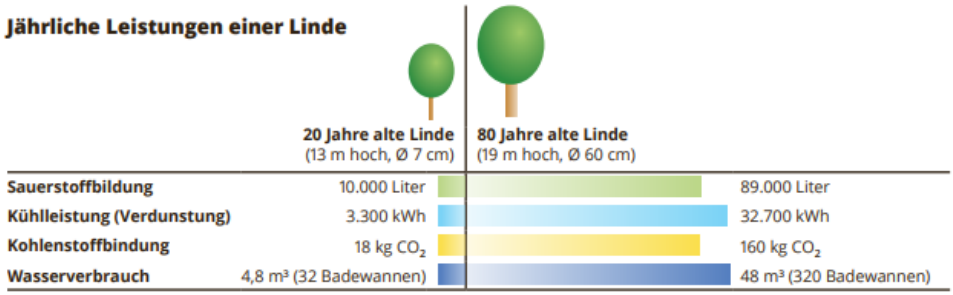

Abbildung 3: *Jährliche Leistung einer Linde im Vergleich. Quelle: Grüne Stadt der Zukunft - Steckbrief Bäume als Hitzeschutz. Abrufdatum: August 2024.*

- **Bäume und Biodiversität**

Hohe biologische Vielfalt bei heimischen Baumarten, dadurch z.B. Bestäubung und biologische Schädlingsbekämpfung
Bäume als Leitlinien für z.B. Fledermäuse
Bäume als Biotopverbundachse bzw. Trittbiotope zwischen Gebieten

- **Bäume und Wasserrückhalt**

Verminderte Starkregenabflüsse durch Abfangen von Niederschlagswasser in der Baumkrone

Zusammenfassend erfüllt der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich demnach wichtige Ökosystemleistungen, wenn auch die einzelnen Leistungen eines Baumes von vielen Rahmenbedingungen abhängen und demnach nicht jeder Baum gleichermaßen die genannten Vorteile erbringt.

2.4 Vulnerabilität des Plangebietes gegenüber dem Klimawandel

Um eine Abschätzung der landesweiten hitze- und lufthygienischen Belastung in Hinblick auf die Folgen der Auswirkungen des Klimawandels zu geben, hat das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) im Jahr 2024 eine Planungshinweiskarte herausgegeben, die öffentlich einsehbar ist. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation fand eine humanbioklimatische Bewertung von Flächen im gesamten Freistaat statt. Für den gegenständlichen Geltungsbereich sowie für die

umgebende Bebauung im Ortsteil Riederau zeigt sich als Wirkraum, in dem Fall der bebaute Bereich, in der Nachtsituation die Belastungsstufe 2, also als Flächen, die unter der Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels voraussichtlich eine weniger günstige, aber keine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden. Als unmittelbare Entlastung des Wirkraumes nehmen die teilweise begrünten Freiflächen östlich zum Geltungsbereich eine erhöhte Bedeutung ein. Hinsichtlich des Luftaustausches verläuft die konstante Fließrichtung der Kaltluft von Westen nach Osten zum Ammersee.

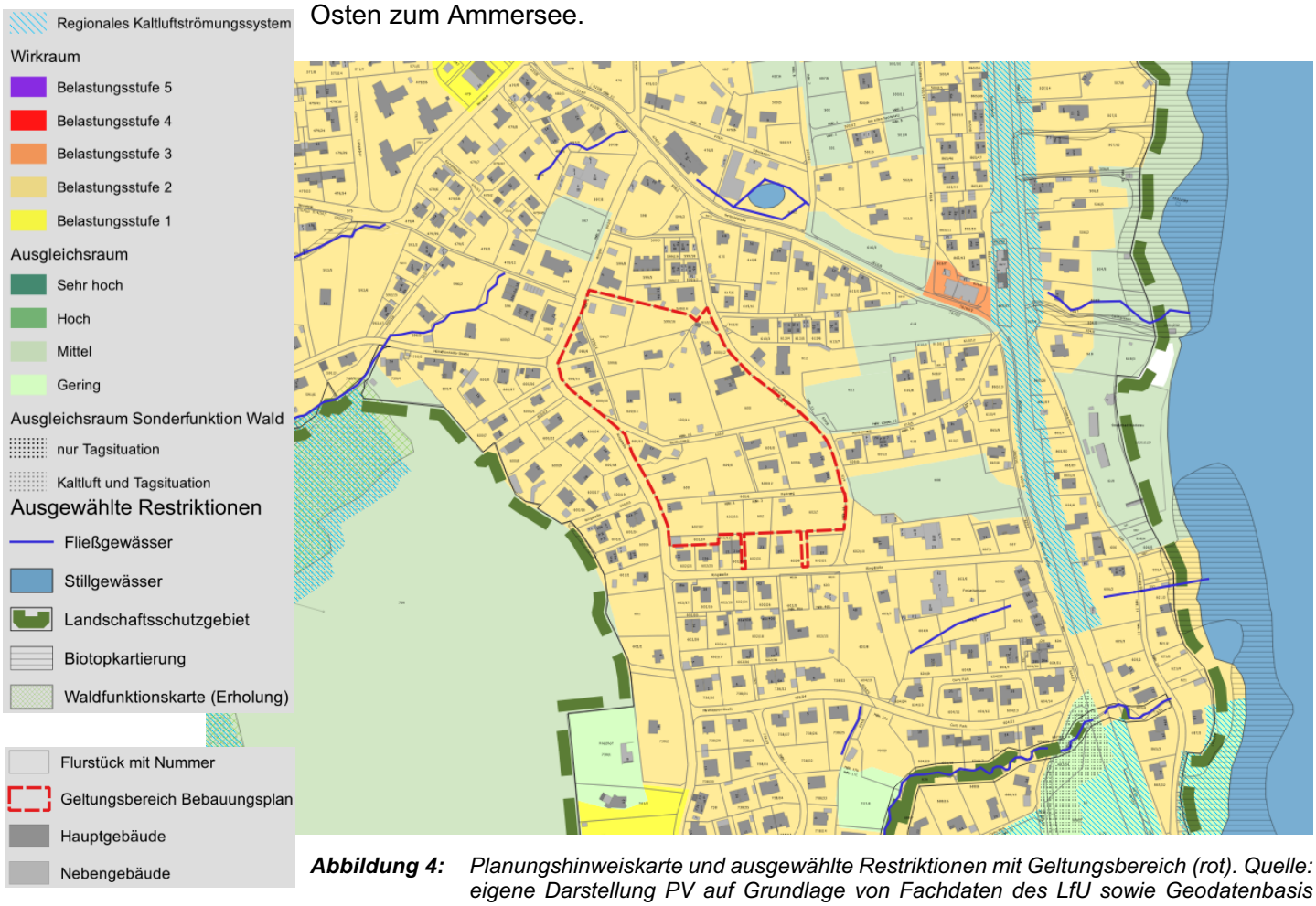

Abbildung 4: *Planungshinweiskarte und ausgewählte Restriktionen mit Geltungsbereich (rot). Quelle: eigene Darstellung PV auf Grundlage von Fachdaten des LfU sowie Geodatenbasis Bay. Vermessungsverwaltung 2021/01; Bearbeitungsstand Juli 2024, überarbeitet August 2025.*

Damit wird der Geltungsbereich langfristig wahrscheinlich mit einer moderaten hitze- und lufthygienischen Belastungsstufe konfrontiert sein. Die umgebenden Freiflächen wirken sich entlastend aus und auch der vorhandene Baumbestand spielt im Zusammenhang von aufgeheizten, bebauten Siedlungsgebieten eine immer größere Bedeutung und kann einen unterstützenden Beitrag für gesunde Wohnverhältnisse leisten.

2.5 Schutzgebiete und Artenschutz

Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Bereiche ausgewiesen. Der Ortsteil Riederau ist jedoch eingebettet in ein naturschutzrechtlich bedeutsames Gebiet im Bereich des Ammersees. Der gesamte Ammersee ist als EU-Vogelschutzgebiet (Special Protected Area) ausgewiesen und ist eines der bedeutendsten süddeutschen Überwinterungs- und Rastgebiete für Wiesen-, Wat- und Wasservögel

und ebenfalls ein bedeutsames Brutgebiet für Wasser- und Sumpfvögel sowie für Wiesenbrüter. Nördlich von Riederau und westlich vom Ammersee liegt das Naturschutzgebiet „Seeholz und Seewiese“, welches auch europaweit als Fauna-Flora-Gebiet (FFH-Gebiet) geschützt ist und durch den vorhandenen Laubwaldbestand mit landschaftsprägenden Eichen und einem hohen Totholzanteil ein bedeutsames Gebiet für Waldvogelarten darstellt. Im östlichen Übergangsbereich hin zum See ist das Biotop „Ammerseeufer südlich vom NSG Seeholz“ kartiert, an das sich südlich und über große Teile des Uferbereiches Verlandungsröhricht mit u.a. Unterwasser- und Schwimmblattvegetation anschließt und als geschütztes Biotop ausgewiesen ist. Ein weiteres geschütztes Biotop liegt südlich des NSG und trägt die Überschrift „Streuwiesen im S des NSG Seeholz“. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um ein Flachmoor mit Streuwiesen. Alle genannten Gebiete sind zudem auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das LSG „Ammersee-West“ erstreckt sich u.a. über den Ammersee und schließt den gesamten westlichen Einzugsbereich ein. Ausgenommen vom LSG sind bebaute Gebiete, darunter die Ortschaft Riederau.

Abbildung 5: *Vogelschutzgebiet (blau schraffiert), Fauna-Flora-Habitat (rot schraffiert), Naturschutzgebiet (rot liniert), Biotope (rosa flächig) sowie Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet), Geltungsbereich rot (schematisch). Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum Januar 2025.*

Insgesamt treffen auf dem o.g. räumlichen Bereich unterschiedliche Habitate (Gewässer, Wald, Offenland, Moor) aufeinander, die zu einer hohen Strukturvielfalt führen und deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders hochwertig einzuschätzen sind. Bedeutsam sind neben den Übergangsbereichen der Lebensraumtypen auch die Vernetzungen zueinander. Verbindende Strukturen zwischen räumlich verteilten Habitaten stellen beispielsweise Fließgewässer bzw. deren (naturnah ausgebildete) Gewässerrandstreifen und zusammenliegende Gehölzstrukturen dar. Letzteres ist in Form von einem teilweise alten Baumbestand

im Geltungsbereich vorhanden. Durch die Lage zwischen dem Ammersee im Osten und dem bewaldeten Bereich im Westen stellt der Gehölzbestand ein wichtiges Verbundsystem zwischen den umliegenden Habitaten dar, wodurch auch ein potenzielles Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet nicht ausschließbar ist.

Um daher frühzeitig artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen, fanden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München insgesamt zwei Begehungen, im März und Mai 2023, vor Ort statt. Die Ausarbeitung ist dem Dokument „Prüfung artenschutzrechtlicher Belange“ zu entnehmen, welches Teil der Begründung ist.

Im Ergebnis finden sich über das Plangebiet sowie in angrenzenden Bereichen verteilt auf unterschiedlichen Grundstücken geeignete (Teil-)Lebensraumstrukturen, insbesondere für Vögel, Säugetiere (darunter auch Fledermäuse) und Amphibien. Unter den nachgewiesenen Individuen sind einige Arten zudem besonders geschützt. Um daher keine Verbotstatbestände nach dem § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, sind im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Belange besonders zu berücksichtigen.

2.6 Boden und Versickerungsfähigkeit

Im Bereich von Riederau ist der Boden von den Jungmoränen des Isar-Loisachgletschers zurückzuführen und ist mit der Bodenart Pararendzina (28c) vertreten. Es handelt sich um einen Boden mit einem frischen bis sehr frischen ökologischen Feuchtegrad, was eine anhaltend günstige Durchfeuchtung und zugleich gute Durchlüftung des Bodens bedeutet, der Standort kann jedoch auch zu einem späten Abtrocknen nach Regenperioden tendieren. Nach der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut vom Landesamt für Umwelt (LfU) folgt ein potenzieller Fließweg bei Starkregen dem bestehenden, offenen Entwässerungsgraben im Geltungsbereich, die Abflussstärke wird mit mäßig bis erhöht angegeben. Ein weiterer, potenzieller Fließweg verläuft südlich angrenzend zum Planungsumgriff. Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche sind hingegen keine ausgewiesen, ebenso sind weder hoch anstehendes Grundwasser noch wassersensible Bereiche im Geltungsbereich vorhanden.

Abbildung 6: *Oberflächenabfluss- und Sturzfluthinweiskarte mit potenziellen Fließwegen bei Starkregen (gelb-rot = mäßiger bis starker Abfluss), Geltungsbereich blau (schematisch). Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abrufdatum Januar 2025.*

Im Geltungsbereich sind der Gemeinde keine Altlastenflächen durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt.

2.7 Denkmäler

Im Ortsteil Riederau ist das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Brenner-Augsburg)“ (Aktennr. D-1-8032-0004) ausgewiesen. Das Bodendenkmal verläuft entlang einer Nord-Süd-Achse und liegt im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches.
Bodendenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist unzulässig. Für Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.
Innerhalb des Geltungsbereiches liegt außerdem das Baudenkmal Ringstr. 17. Es handelt sich bei dem Wohngebäude um ein Landhaus südlich der Ortsmitte von Riederau, das in den Jahren um 1910-1915 entstanden ist. Es gehört zu den seltenen, insgesamt gut und anschaulich in ihrem historischen Baubestand erhalten Landhäusern in Formen der Reformarchitektur des frühen 20. Jahrhunderts.
Auf Grund der besonderen geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung des Landhauses ist die Denkmaleigenschaft im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG erkannt worden. Der Listeneintrag lautet „Landhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit hohem Mansardhalbwalmdach, Loggia, Balkonen, polygonalem Bodenerker und Freitreppe, um 1910-15“ (D-1-81-114-160).
~~Im Geltungsbereich oder dessen näheren Einzugsbereich befinden sich keine Baudenkmäler mit hergestelltem Benehmen. Für ein Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Ringstraße liegt eine Vermutung über ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG vor und unterliegt derzeit einem Prüfverfahren des~~

~~Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.~~

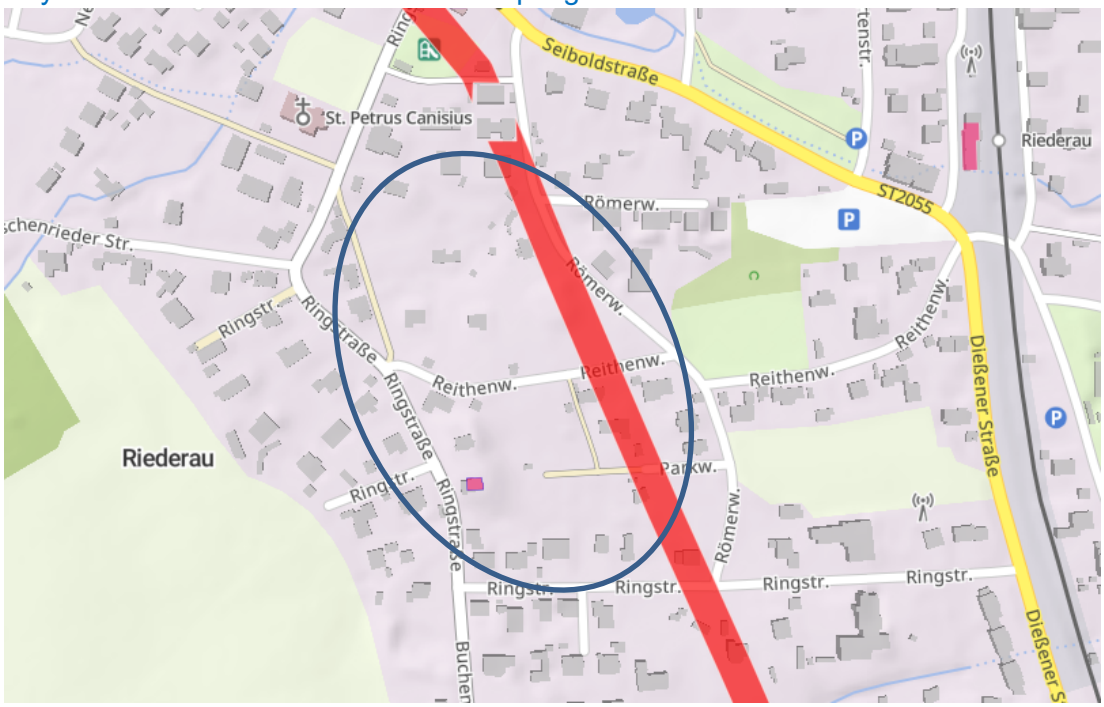

Abbildung 7: *Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Brenner-Augsburg)“ (rot) sowie Baudenkmal „Landhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit hohem Mansardhalbwalmdach, Loggia, Balkonen, polygonalem Bodenerker und Freitreppe, um 1910-15“ (rosa), Geltungsbereich blau (schematisch). Quelle: Bayern-Atlas, Abrufdatum Juli ~~Januar~~ 2025.*

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 09.04.2018 des Marktes Dießen am Ammersee als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ringstraße, der Reithenweg und der Römerweg sind als wichtige örtliche Straßen eingezeichnet, außerdem ist das Bodendenkmal eingetragen, welches den Ortsteil Riederau in einer Nord-Süd-Achse durchquert.

Das Plangebiet ist im nahem Umfeld von weiteren Wohnbauflächen umgeben, auch befinden sich Bauflächen für den Gemeinbedarf, darunter Kirche, Schule und soziale Einrichtung, im Einzugsbereich. Westlich an das Bebauungsgefüge von Riederau schließen sich u.a. das Landschaftsschutzgebiet und Waldflächen an und östlich liegt der Ammersee, bei dem sich mehrere Schutzgebietsausweisungen überlagern.

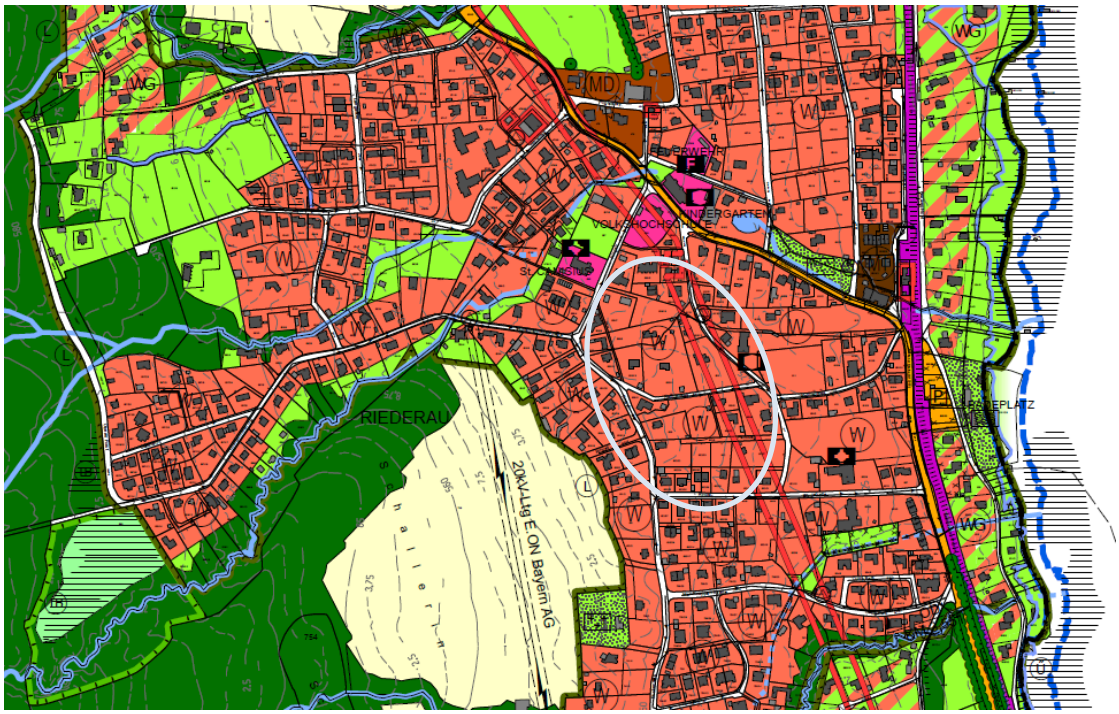

Abbildung 8: *Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP vom 09.04.2018, ohne Maßstab, Plangebiet weiß (schematisch).*

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan nach §30 BauGB, daher regelt sich das Baurecht derzeit nach §34 BauGB. Auch in der direkten Umgebung sind keine Bebauungspläne vorhanden.

3.3 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt das Ziel, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung im Innenbereich sicherzustellen und trägt damit zu einer Verringerung der Inanspruchnahme von weiteren Flächen bei.

Die betroffenen Grundstücke sind gegenwärtig weitestgehend locker bebaut, nur einzelne Grundstücke sind entweder mäßig dicht oder unbebaut. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung unter Maßgabe einer städtebaulich und standortspezifischen Verträglichkeit ermöglicht werden.

3.4 Verfahren

Für das Gebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren:

- Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfungen unterliegen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §

1 Absatz 6 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend den Vorschriften für das beschleunigte Verfahren kann daher abgesehen werden von:

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Darüber hinaus gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was die Gemeinde von der Pflicht zur Herstellung von Ausgleichsflächen entbindet.

4. Analyse und Ziele

4.1 Eigentümerbesprechungen

Da die innerörtliche Nachverdichtung ausschließlich private Grundstücke umfasst, entschied der Gemeinderat im Aufstellungsprozess die betroffenen Eigentümer frühzeitig einzubinden. Hierzu wurde den Betroffenen die Möglichkeit geboten, im Rahmen eines persönlichen Gespräches ihre Bebauungswünsche, -vorstellungen sowie weitere Anregungen zu äußern. Die Eigentümerbesprechungen fanden an Einzelterminen im Herbst 2023 zusammen mit der Bürgermeisterin, der Bauamtsleitung sowie dem PV statt. Als Grundlage für die Gespräche dienten die im Zuge des Eilverfahrens, einen Bebauungsplan aufzustellen, formulierten städtebaulichen Planungsziele. Die Äußerungen aller Eigentümer wurden anschließend im weiteren Aufstellungsprozess des Bebauungsplanes geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

4.2 Grünstrukturen und biologische Vielfalt

Zentral in der Ortschaft Riederau gelegen sind über das Plangebiet verteilt heterogene Grünstrukturen vorzufinden. Diese befinden sich ausschließlich auf den privaten Grundstücken und sind in unterschiedlich hohem Anteil und Ausprägung im Geltungsumgriff verteilt. Wesentliche Strukturen stellen neben teilweise altem Baumbestand auch Gebüsche und Hecken sowie vereinzelt Wasserstellen (offener Entwässerungsgraben~~, Weiher~~) dar. Außerdem sind vereinzelt naturnahe Strukturen wie Unterholz, Heckensäume und Totholz(haufen) vorhanden, die für unterschiedliche Tierarten wertvollen Lebensraum bieten. Damit nehmen die Grünstrukturen gleichzeitig einerseits kleinteilig innerhalb des Geltungsbereiches eine hohe Bedeutung als (potenzielles) Habitat für verschiedene Arten ein und prägen andererseits das Ortsbild nachhaltig mit. Auch übergeordnet erfüllen die begrünten Bereiche eine wichtige Funktion als Verbindungskorridor zwischen dem östlich liegenden Ammersee und dem westlichen Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Neben naturschutzfachlichen Aspekten nehmen innerörtliche Grünbereiche auch

kleinklimatisch eine immer größere Bedeutung ein. So trägt eine stärkere Versiegelung deutlich zur Erhöhung der innerörtlichen Temperatur bei, während zusammenhängende begrünte Bereiche am besten zur Kühlung beitragen.

Die Grünstrukturen wurden unter Einbindung der Eigentümer durch zwei örtliche Begehungen untersucht und durch einen fortgeschriebenen Baumbestandsplan erfasst und bewertet (siehe auch ausführliche Erläuterung Kapitel 2.3).

4.3 Städtebauliche Situation

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung (PV, im Frühjahr 2023) wurde für den gesamten Geltungsbereich eine Bestandsanalyse durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandssituation dargestellt, analysiert und daraus übergeordnete Ziele abgeleitet bzw. konkretisiert. Diese berücksichtigen auch die Bestandsaufnahme der Grünstrukturen (siehe Kapitel 4.2 und 2.3). Das Plangebiet umfasst ca. 3,27 ha und besteht neben öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich aus privaten Grundstücksflächen.

4.3.1 Bauweise und Baudichte

Das Plangebiet weist innerhalb seines Geltungsbereichs eine homogene Struktur bestehend aus kleinteiliger Einzelhausbebauung auf, einige Grundstücke sind noch unbebaut. Prägend für den Geltungsbereich sind vorwiegend große Grundstücksflächen, die bei vielen Grundstücken hinsichtlich der GRZ zu einer geringen Baudichte führen. Das Verhältnis des Wohngebäudes zum Grundstück (GRZ I) liegt mehrheitlich bei einer GRZ I von etwa ~~unter~~ 0,10. Die geringste Baudichte liegt bei einer GRZ I von 0,02. Bei einem Viertel überdecken die Gebäude bis 20 % der Grundstücke und nur ein Grundstück weist eine erhöhte Baudichte von 25 % auf.

Im Geltungsbereich reicht die Geschossigkeit der Gebäude von ein- bis zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Unter Betrachtung eines weiter gefassten Untersuchungsgebietes dominiert in der angrenzenden Umgebung des Geltungsbereiches eine Bebauung mit Einzelhäusern, jedoch ist vereinzelt Doppelhausbebauung vorzufinden. Nördlich stehen in einem Cluster von drei aneinander angrenzenden Grundstücken drei Mehrfamiliengebäude als Einzelhäuser. Im Nordwesten ist auf einem Grundstück in zwei Bauzeilen jeweils eine Reihenhausbebauung vorhanden und im Osten befinden sich auf einem Grundstück zwei Gebäude mit einer Sondernutzung. Die Baudichte ist im Vergleich zum Geltungsbereich heterogener und umfasst bei rund 60 % der Baugrundstücke GRZ I-Werte zwischen 0,15 – 0,30. Insbesondere die erhöhten Baudichten ab 20 % sind auf vergangene Nachverdichtungsprozesse mit Grundstücksteilungen zurückzuführen, die häufig zu kleineren Grundstücksgrößen von unter 300 m² führten. Demgegenüber stehen vereinzelt sehr große Grundstücke mit bis zu 3.600 m² Größe, die wiederum sehr geringe Baudichten mit unter 0,10 vorweisen. Damit sind die Grundstücke einer lockeren Bebauung zuzuordnen.

Flurstück mit Nummer
Geltungsbereich Bebauungsplan

Abbildung 9: *Städtebauliche Bestandsanalyse: Bauweise und Maß der baulichen Nutzung (GRZI), überarbeitet im August 2025. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.*

4.3.2 Bauliche Gestalt

Die bauliche Gestalt wird geprägt von der Dachlandschaft. Im Plangebiet dominieren Satteldächer, nur bei drei Gebäuden kommen Walmdächer vor. Weitere Dachformen sind nicht vertreten, daher kann zusammenfassend von einer Prägung durch Satteldächer gesprochen werden.
Bei fünf der insgesamt 17 Gebäude sind zudem Dachaufbauten in Form von Dachgauben vorhanden.

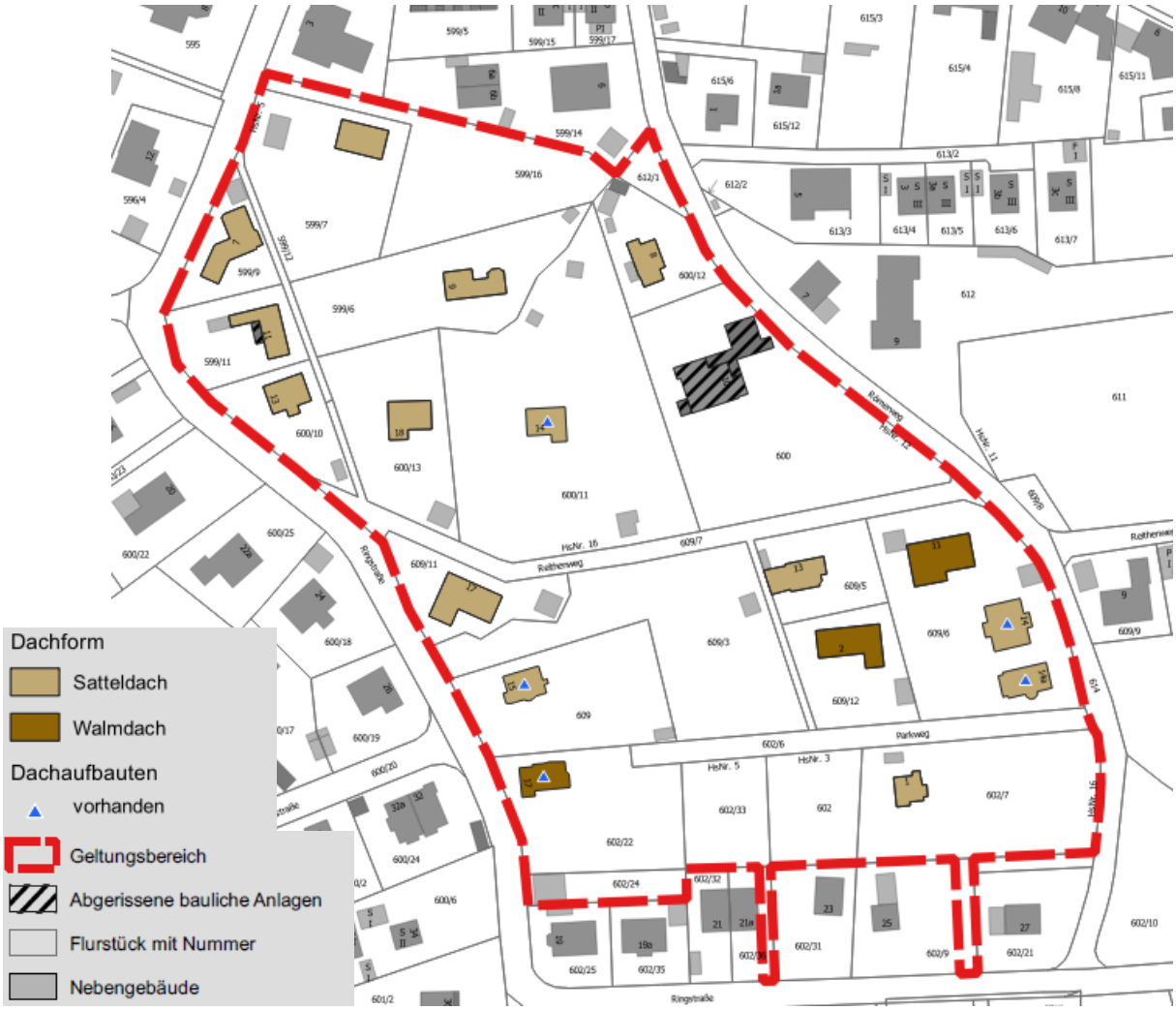

Abbildung 10: *Städtebauliche Bestandsanalyse: Bauliche Gestaltung (Dachform und Dachaufbauten), überarbeitet im August 2025. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.*

4.4 Städtebauliche Analyse

Im Sinne einer Stärkung der Innenentwicklung soll das Plangebiet durch eine verträgliche Nachverdichtung weiterentwickelt werden. Im Grundsatz sind hierbei die Belange der erhaltenswerten und prägenden begrünten Bereiche im besonderen Maße zu berücksichtigen und gleichzeitig sollen bauliche Verdichtungsmaßnahmen ermöglicht werden. Die städtebaulichen Zielvorgaben leiten sich dabei von den gefassten Planungszielen des Marktes ab und wurden auf Grundlage der durchgeführten und in den Kapiteln 4.1 bis 4.3 beschriebenen Bestandsanalyse sowie dem Baumbestandsplan, erstellt vom Büro Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, wie folgt weiter konkretisiert:

Städtebauliche Planungsziele Markt Dießen		Konkretisierung auf Grundlage Bestandsanalyse	Anmerkung / Begründung
1.	Art der baulichen Nutzung WR	Beibehaltung	-
2.	Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden max. eine Wohneinheit zulässig	Beibehaltung	-
3.	Maximale GRZ 0,20 (einschließlich Terrassen/Balkone)	Keine Festsetzung GRZ, sondern GR (Grundfläche) Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen/Balkone	Gesamtkonzept berücksichtigt grundstückseigene Gegebenheiten auf den Baugrundstücken
4.	Maximal zwei Vollgeschosse	Prüfung einer Höhenentwicklung zum Schutz erhaltenswerter Baumbestände	Höhenentwicklung auf ausgewählten Grundstücken (Fl.Nr. 600/11, 609/3, alle Gmkg. Rieden) unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten mit Reduzierung GR und Erhöhung der Vollgeschosse, Berücksichtigung eines vergleichbaren Baurechts
5.	Dachform: Satteldach	Prüfung weiterer Dachformen unter Berücksichtigung des Bestandes	-
6.	Erhalt der Durchgrünung und des Baumbestandes soweit möglich; mindestens eine Baumpflanzung je 300 qm Grundstücksfläche	Festsetzung aller erhaltenswerten Bäume auf Grundlage der Baumbestandsbewertung Falls städtebaulich kein Erhalt möglich ist, Prüfung von Ersatzpflanzungen Berücksichtigung Durchgrünung als überörtlicher Verbindungskorridor	Baumerhalt zum Schutz der biologischen Vielfalt, des städtebaulich wirkenden Ortsbildes, des Klimaschutzes sowie der klimatischen Leistungen
7.	Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend der gemeindlichen Abstandsflächensatzung	Beibehaltung	-

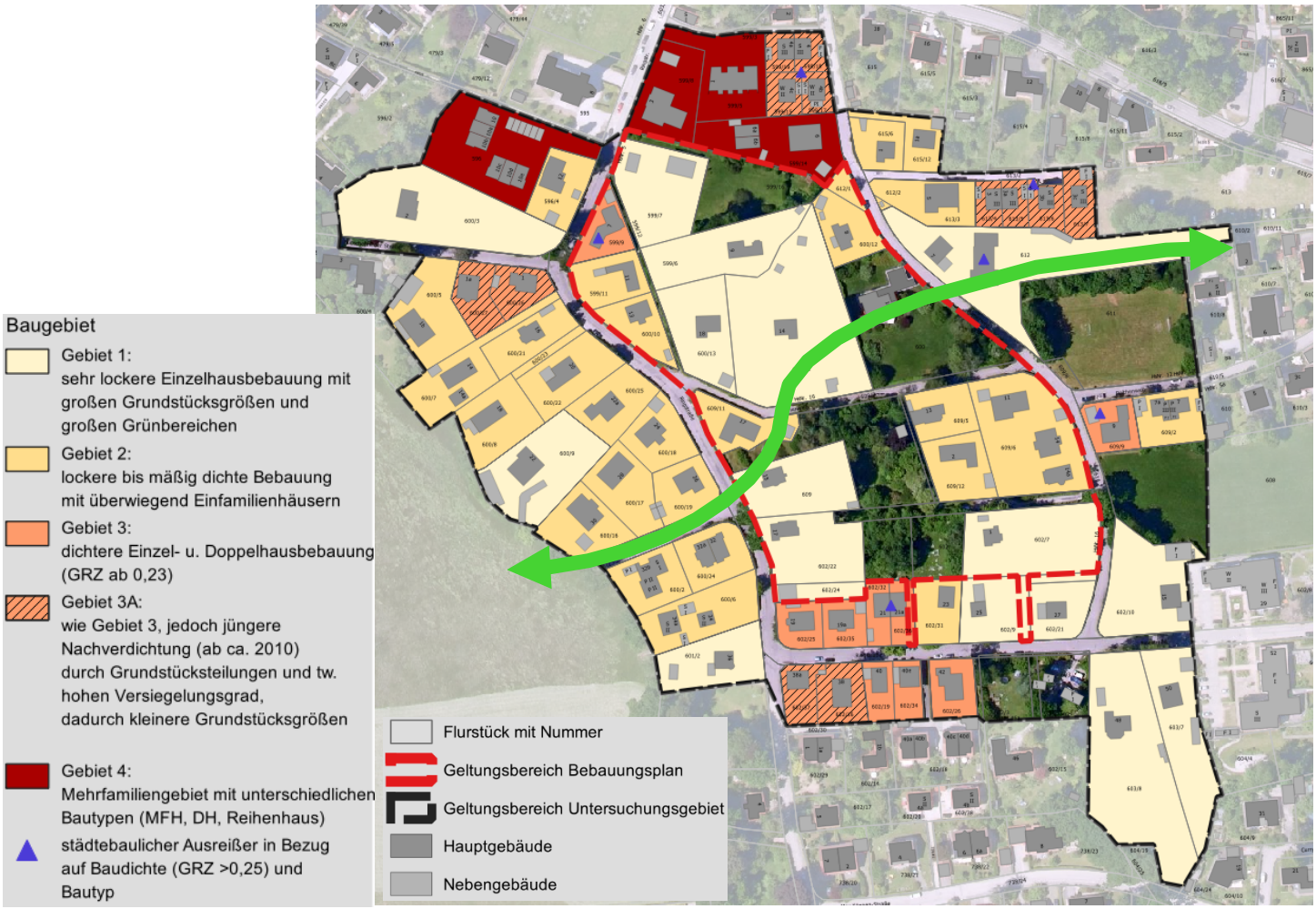

Abbildung 11: *Städtebauliche Bestandsanalyse (Baugebiete), überarbeitet im August 2025. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.*

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept greift die städtebauliche Analyse auf und prüft unter Berücksichtigung und Abwägung der örtlichen Gegebenheiten die Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem verträglichen Maß. Dabei flossen auch die Eigentümerwünsche und –anregungen in das städtebauliche Konzept mit ein.

Untersucht wurde sowohl das Nachverdichtungspotenzial der bestehenden Gebäude als auch die Realisierung von zusätzlichen Gebäuden auf besonders großen Grundstücken, welche frei von Restriktionen sind. Besondere Restriktion stellen im Plangebiet insbesondere der erhaltenswerte Baumbestand und die Geländesituation dar. Im Ergebnis wurde der Baumbestand im städtebaulichen Konzept größtmöglich berücksichtigt, löste allerdings auf wenigen Grundstücken Konflikte mit einer Nachverdichtung aus, die zu einem unvermeidbaren Entfall einzelner Bäume führen. Anderenfalls würde eine Benachteiligung einzelner Grundstücke entstehen, indem Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Grundstückes eingeschränkt werden würden. Zur Kompensation berücksichtigt der städtebauliche Entwurf daher verbindliche Ersatzpflanzungen in einer Mindestpflanzqualität. Zusammenfassend wurden im städtebaulichen Entwurf nachfolgende Punkte aufgegriffen, berücksichtigt und abgewogen, auf denen die im Aufstellungsprozess nachgelagerten

Festsetzungen und die Planzeichnung aufbauen:

- Nachverdichtung und Steuerung der künftigen Bebauung im Sinne der vorgefundenen Situation durch zeitgemäße Festsetzungen, die u.a. den gestiegenen Anforderungen an die energetische Ausführung neu zu errichtender Gebäude Rechnung tragen.

- Erhalt des parkartigen Charakters, insbesondere im zentralen Geltungsbereich, um das städtebaulich wichtigste Ziel der Freihaltung und Sicherung des Grünzugs in zentrale Bereich des Geltungsbereiches zu erreichen.

- Im zentralen Planungsbereich verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene komplexe topographische Situation.

- Ordnung des baulichen Erscheinungsbilds durch gestalterische Festsetzungen.

- Erhalt bzw. Wiederherstellung von hochwertigen Grünstrukturen (Einzelbäume/Baumgruppen) als Verbindungselemente zwischen Ammersee und LSG Ammersee West.

- Ausschluss von Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf die landschaftlich sehr sensible Lage des Planungsgebiets.

Abbildung 12: *Bebauungsvorschlag „Römerweg/Ringstraße“ als Grundlage für Nachverdichtung und Erweiterungsmöglichkeiten, ohne Maßstab. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.*

Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels:

Hinsichtlich sich verändernden Siedlungsentwicklungen (u.a. demographischer Wandel, Veränderungen in der Altersstruktur, Barrierefreiheit) wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Überprüfung auf Umsetzungsmöglichkeiten von abweichenden Bauformen durchgeführt. Im Ergebnis hielt der Gemeinderat aufgrund der sensiblen Lage mit einem hohen Grünbestand und unter Berücksichtigung der zumindest in Teilbereichen vorhandenen Restriktionen im Geltungsbereich mit Topographie und Entwässerungsgraben an seinen städtebaulichen Planungszielen fest, nicht von der maximalen Anzahl der Wohneinheiten abzuweichen. Eine zentrale Rolle des vorausgegangenen städtebaulichen Konzeptes war es, eine Balance aus den verschiedenen Anforderungen, darunter die Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Ökologie und Klimawandel sowie das direkte bauliche Umfeld, zu finden und in die räumliche Planung umzusetzen. Der Aspekt der Lage des Geltungsbereiches zwischen Ammersee und Landschaftsschutzgebiet mit einem hohen Anteil an Baumbestand in dem Siedlungsgebiet trägt nicht nur zur lokalen und regionalen biologischen Vielfalt bei, sondern koppelt sich positiv auf die Regenerationsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Menschen zurück. Insbesondere unter den sich verstärkenden Klimawandelfolgen spielen zukünftig gesunde Wohnverhältnisse eine wesentliche Rolle. Unter den Möglichkeiten der Weiterentwicklung gesunder Wohnverhältnisse im innerörtlichen Bereich berücksichtigt die Planung den Erhalt und die Wiederherstellung einer qualitätvollen, und dadurch nachhaltigen Entwicklung bei einem verträglichen Maß der Nachverdichtung, die vom Markt durch die städtebaulichen Planungsziele mit der Regelung der Anzahl der Wohneinheiten und einer Versiegelung der Hauptgebäude orientiert an einer GRZI von 0,20 verfolgt werden.

Unter Betrachtung des direkten baulichen Umfeldes sind im Untersuchungsbereich (siehe Kap. 4.4) Ein- und Zweifamilienbebauungen dominierend. Einzelhausbebauungen mit mehreren Wohneinheiten clustern sich einzig nördlich zum Geltungsbereich angrenzend. In diesem Zusammenhang war im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes diskussionswürdig, inwiefern sich städtebaulich eine Mehrfamilienhausbebauung im Geltungsbereich einfügt. Im Ergebnis wurde die Ausgangssituation einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern als nicht vergleichbar mit dem Geltungsbereich bewertet. Wesentliche Unterschiede sind im Geltungsbereich in Teilen andere Erschließungssituationen, z.B. durch Stichstraßenerschließung oder lange und schmale Zufahrten zu hinterliegenden Grundstücken, Grundstückszuschnitte, Grünstrukturen, Entwässerungsgraben und die Topographie.

Sowohl eine verdichtete Bauweise als auch die Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten widersprechen demnach im Geltungsbereich den städtebaulichen Planungszielen des Marktes, weil hierdurch nachhaltige Konflikte mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in einem sensiblen Gebiet, einer Unterbringung der erforderlichen Stellplätze einschließlich der Erhöhung der Gesamt-Versiegelung, der Sicherung erhaltenswerten Baumbestandes sowie der Anpassung an die Klimawandelfolgen, z.B. durch Starkregenereignisse zu erwarten wären.

Siedlungsentwicklung und Baudenkmal:

Das Baudenkmal auf Fl.Nr. 602/22, Gmkg. Rieden a. Ammersee, stellt eine besondere städtebauliche Situation im Geltungsbereich dar. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zunächst die städtebaulichen Planungsziele des Marktes wie bei den anderen Grundstücken im Geltungsbereich verfolgt, die sich u.a. durch einen weiteren Bauraum am Fuße des Hanges im östlichen Grundstücksbereich im 1. Entwurf mit Planstand vom 12.02.2025 äußerte. Im Zuge der vorgebrachten Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.08.2025 und 11.08.2025 standen sich öffentliche und private Belange widersprüchlich entgegen, die im Rahmen der Abwägung im Gemeinderat diskutiert wurden. In der Diskussion wurde auch ein alternativer Vorschlag behandelt, der zu einer geringeren Beeinträchtigung des Baudenkmals durch Drehung des östlich gelegenen Baukörpers führen sollte. Im Ergebnis stimmte der Gemeinderat jedoch dagegen, da für dieses Grundstück die bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sehr hoch gewichtet werden, um keine erheblichen Beeinträchtigungen des Baudenkmals auszulösen. Aufgrund der Denkmaleigenschaften des Bestandgebäudes entfällt daher – wie in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vorgetragen – der im 1. Entwurf vorgesehene östliche zusätzliche Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 602/22, Gmkg. Rieden a. Ammersee, wodurch die Vorgaben aus den städtebaulichen Planungszielen Nr. 2 und 3 für dieses Grundstück unterschritten werden.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Im Planungsgebiet finden sich ausschließlich Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden, weswegen ein reines Wohngebiet festgesetzt wird.

Die in den reinen Wohngebieten WR gemäß § 3 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im Einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig, weil mit diesen Nutzungen ein zu hohes Verkehrsaufkommen sowie ein zu hoher Grad an Versiegelung einhergeht. Zudem haben sich innerhalb des Plangebietes keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen angesiedelt und in fußläufiger Umgebung sind bereits gemeinorientierte Nutzungen vorhanden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundfläche (GR) je Grundstück (Baugrenze) und durch Höhenentwicklung geregelt. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich sowohl an der bestehenden Bebauung als auch an der Grundstücksgröße und dem Zuschnitt (Bebaubarkeit) des jeweiligen Grundstückes

und sind so ausgelegt, dass eine Nachverdichtung durch Anbau an bestehende Gebäude oder Neubau ermöglicht wird. Zur Wahrung des Ortsbildes wurde auch die jeweilige nachbarliche Bebauung berücksichtigt.

Neben den Bauräumen für die Wohngebäude wird die Höhenentwicklung über die Geschossigkeit (II, III) in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe, die Dachneigung und die Firstrichtungen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird bewusst verzichtet, um den Bauherrn einen Gestaltungsspielraum bei der Wohnfläche je nach familiärer Situation zu gewähren.

Um eine übermäßige Flächenversiegelung zu verhindern und die erhaltenswerte Durchgrünung zu wahren, wird eine maximal zulässige absolute Grundfläche für bauliche Anlagen festgesetzt, die sich an den städtebaulichen Planungszielen einer GRZ von 0,2 orientieren. Auf dieser Grundlage kam die städtebauliche Analyse zu dem Ergebnis, dass mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 160 m² je Einzelhaus und maximal 180 m² je Doppelhaus eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 600/11 und 609/3, beide Gmkg. Rieden a. Ammersee, sind abweichend zur II-geschossigen Bauweise mit einer maximalen Wandhöhe von 6,30 m jeweils in erster Baureihe entlang des Reithenweges drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von maximal 7,50 m zulässig. Beide Grundstücke eint ein besonders prägender und teilweise alter Baumbestand. Um den Erhalt der Gehölze sicherzustellen und gleichzeitig keine Benachteiligung gegenüber Grundstücken mit geringerem Durchgrünungsanteil auszulösen, wurden die Bauräume an den erhaltenswerten Baumbestand orientiert ~~enger~~ gefasst und eine Höhenentwicklung priorisiert. Hierfür unterschreitet die zulässige Grundfläche auf den beiden Grundstücken den Wert orientiert an einer GRZ von 0,20. Zur Kompensation eines vergleichbaren Baurechts gegenüber den anderen Grundstücken ist die Umsetzung eines dritten Vollgeschosses möglich. ~~Hierbei wird~~ Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Damit sich die Kubaturen dennoch in das Ortsbild einfügen, sind Festsetzungen zur Dachneigung getroffen (siehe Kap 6.5 Bauliche Gestaltung).

Die festgesetzte Grundfläche darf außerdem durch Garagen/Carports, offene Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,40 überschritten werden. Auf den Fl.Nrn. 599/11, 599/7 und 599/16, Gmkg. Rieden a. Ammersee, darf die maximale Grundflächenzahl bis zu 0,55 überschritten werden. Die höhere Versiegelung ist in diesen Fällen auf erforderliche verkehrliche Erschließungswege bzw. auf das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fl.Nr. 599/11) zurückzuführen. ~~um maximal folgende Werte überschritten werden:~~

~~**Überschreitung**~~	~~**Gültig für Grundstücke mit Fl.Nrn. (alle Gemarkung Rieden)**~~
~~**70 %**~~	~~599/9; 600/11; 609/3; 609/6~~
~~**80 %**~~	~~600; 600/13; 602/7; 602/22; 609; 609/11~~
~~**100 %**~~	~~599/7; 599/11; 600/10; 600/12; 602; 609/5; 609/12~~

~~**110 %**~~	~~599/6; 602/33~~
~~**150 %**~~	~~599/16~~

~~Die prozentuale Überschreitung ist auf die heterogenen Grundstücksgegebenheiten und die grundstückseigenen Restriktionen zurückzuführen.~~

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert und orientieren sich in den bereits bebauten Bereichen am Bestand, berücksichtigen jedoch auch in hohem Maße grünordnerische Aspekte. Eine Terrasse zählt zwar mit zur Grundfläche der Hauptgebäude, stört jedoch nicht die Blickbeziehung in die Gartenbereiche und der Pflanzung von Bäumen. Deshalb wird für Terrassen, genauso wie für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen eine Überschreitung aller genannten Bauten um insgesamt bis zu 10 % der festgesetzten Grundfläche zugelassen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise außerdem durch Außentreppen, Vordächer und Balkone sowie Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter in der Tiefe überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzelhäusern bzw. Einzel- oder Doppelhäusern ist auf den vorhandenen Bestand, die Anregungen der Eigentümergespräche, ~~sowie~~ die grundstücksindividuellen Gegebenheiten sowie grünordnerische Aspekte zurückzuführen. Das Konzept berücksichtigt zudem weitestgehend eine straßennahe Anordnung von Doppelhäusern, sodass eine doppelte Erschließung zu hinterliegenden Grundstücksbereichen möglichst vermieden wird. Damit fügt sich die Nachverdichtung in die Umgebung ein.

Die Zahl der Wohneinheiten ist entsprechend dem Haustyp festgesetzt. So sind sowohl je Einzelhaus als auch je Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine Erhöhung der maximalen Wohneinheit steht nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept und im Widerspruch zu einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Durchgrünung. Die Herstellung von zusätzlich erforderlichen Stellplätzen bzw. Garagen/ Carports würde zu einer deutlich höheren Gesamt-Versiegelung führen und eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Geltungsbereiches bei gleichzeitigem Verlust von erhaltenswertem Baumbestand nach sich ziehen.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich oberirdisch in Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen untergebracht, die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ~~dabei sind~~ je Wohneinheit regelt sich nach der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung ~~zwei Stellplätze herzustellen~~. Der notwendige zweite Stellplatz ist zur Wahrung des parkartigen Charakters und einer maßvollen Versiegelung ausschließlich als offener Stellplatz anzulegen. ~~Tiefgaragen werden aufgrund der sensiblen Lage und dem Baumbestand vollständig ausgeschlossen.~~

~~Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der bestehenden Grünstruktur mit erhaltenswerten und prägenden Baumbeständen gilt bei den Flur-Nummern (Fl.Nrn.) 600/11, 609/3 und 609 der Vorplatz vor Garagen und Carports als Stellplatz, wenn die Vorfläche eine Tiefe von mindestens 5,50 m aufweist.~~

Das vorherrschende Straßenbild wird durch die von der Bebauung freigehaltene Vorgartenzone und durch Heckenpflanzungen als Sichtschutz geprägt. Damit dieses städtebauliche Ortsbild trotz Nachverdichtung weitestgehend erhalten bleibt, wird die Zulässigkeit von Garagen/Carports und Nebenanlagen in diesem Bereich beschränkt. Außerhalb der festgesetzten Vorgartenzone sind Nebenanlagen und Stellplätze ~~Garagen sind~~ auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) zulässig. Um den Flächenverbrauch zu minimieren sind pro Wohneinheit Garagen, Carports und offene Stellplätze nur bis zu einer Größe von insgesamt max. 40 ~~36~~ m² zulässig.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Attika und sind ausschließlich als extensiv begrüntes Flachdach zulässig. ~~Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m (Stauraum) zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.~~

Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen und Carports an der gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen in gleicher Länge, Dachform, und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.

6.5 Bauliche Gestaltung

Entsprechend der vorkommenden und angestrebten Gebäudetypen werden die Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet wird durch die Oberkanten der Wandhöhen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Bei II-geschossigen Gebäuden sind Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30° zulässig. Bei III- geschossigen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer flach geneigten Dachneigung zwischen 15° und 20° zulässig. Die flachere Dachneigung bei III-geschossigen Gebäuden führt im Ergebnis zu einer verbesserten Einbindung in die umgebende Bebauung. Trotz einer höheren Wandhöhe zur Ermöglichung eines dritten Vollgeschosses führt die Bebauung nur unwesentlich zu einer Erhöhung der Firsthöhe, wie dies schematisch in nachfolgender Abbildung dargestellt ist.

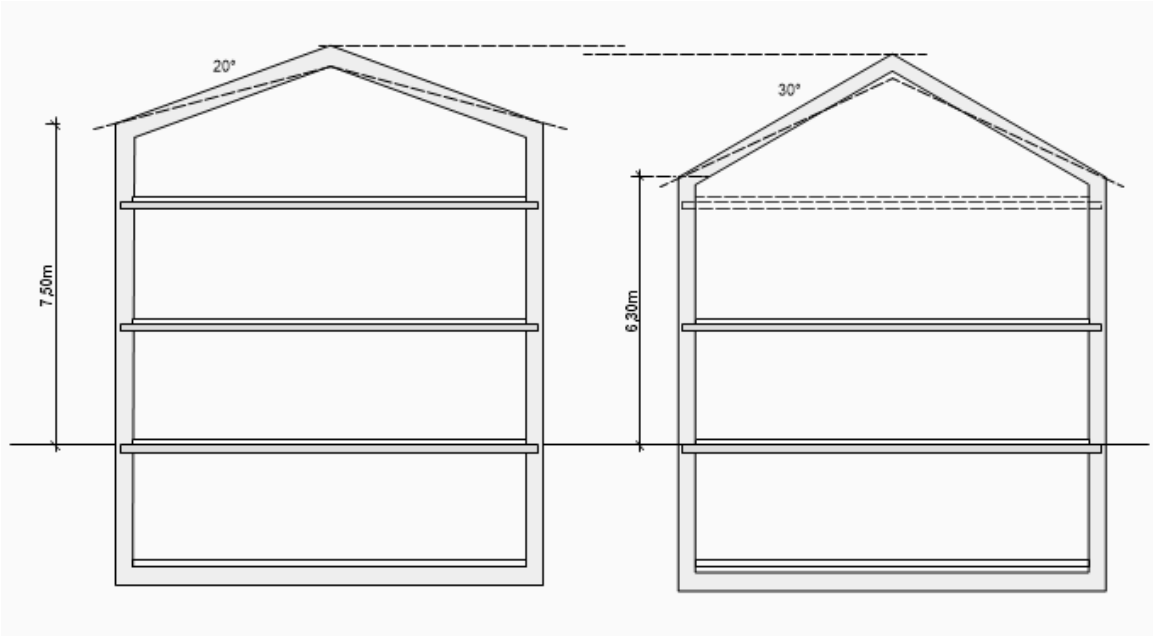

Abbildung 13: *Schematische Gegenüberstellung eines III-geschossigen Gebäudes mit einer Wandhöhe von max. 7,50 m und einem II-geschossigen Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,30 m. Quelle: Darstellung PV (Stand Januar 2025).*

Um innerhalb des Geltungsbereichs eine Flexibilität für erdgeschossige Anbauten, Sanierungen, Erweiterungen und Umbauten an ein bestehendes Gebäude zu ermöglichen, dürfen die vorhandene Dachneigung des Bestandsgebäudes sowie die vorhandene Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens des Bestandsgebäudes herangezogen werden. Dies erzielt auch eine städtebaulich harmonische Gestaltung.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft im sensiblen Geltungsbereich sind ~~Dachaufbauten wie Quergiebel oder~~ Dacheinschnitte nicht zulässig. Quer-/ Zwerchgiebel hingegen sind ~~Auch sind~~ im Bestand bereits ~~weder Quergiebel noch Dacheinschnitte~~ vorhanden und daher weiterhin unter Beachtung einer maximalen Überschreitung der für das Hauptgebäude festgesetzten Wandhöhe zulässig. Für Dachgauben und Zwerchgiebel werden Vorgaben zur Ausdehnung, Lage und Abstand zu First und Ortgang getroffen.

Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Wandhöhe zu wählen (Profilgleichheit). Dies verhindert unterschiedliche Versatze der aneinander gebauten Doppelhaushälften und gewährleistet somit die städtebauliche Ordnung im Baugebiet.

6.6 Erschließung und Brandschutz

Die verkehrliche und technische Erschließung aller Grundstücke ist gesichert. Bis auf ein Grundstück liegen alle an öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Einzig das Grundstück mit der Fl.Nr. 599/6, Gmkg. Rieden a. Ammersee, ist nicht über den öffentlichen Raum, sondern bereits im Bestand über ein dinglich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des vorgelagerten Grundstückes, Fl.Nr. 599/11, Gmkg. Rieden a. Ammersee, erschlossen, welches entsprechend festgesetzt wird.

Der Parkweg verfügt zudem über keine technische Erschließung, eine Anschlussmöglichkeit besteht über die südlich liegende Ringstraße. Für die Grundstücke Fl.Nrn. 602/33 und 602/7 ist die Leitungserschließung über die jeweils

südlich angrenzenden Grundstücke, Fl.Nrn. 602/36 und 602/9, alle Gmkg. Rieden a. Ammersee, gesichert.

Gesonderte Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich~~, nach örtlicher Einsicht mit der verantwortlichen Brandschutzdienststelle werden an erforderlichen Stellen Feuerwehr-Aufstellflächen hinweislich aufgenommen~~. Auf das Einrichten und Unterhalten von Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen nach DIN 14090 sowie das Sicherstellen der Löschwasserversorgung nach DVGW-W 405 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 6,3 m bzw. 7,5 m nicht gegeben.

6.7 Bodenschutz und Entwässerung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (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 vorrangig oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Flächen entlang eines offenen Entwässerungsgrabens sowie Senkenbereiche an topographisch abfallendem Gelände müssen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um insbesondere Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen vorzubeugen. Diese Flächen sind durch Planzeichen gekennzeichnet. Eine Bebauung auf dem südlichen Teil der Grundstücke Fl.Nrn. 602/22 und 602/24, Gmkg. Rieden a. Ammersee, mit einer Grundfläche von 80 qm innerhalb des dort festgesetzten Bauraums ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erst dann zulässig, wenn der derzeit vorhandene offene Entwässerungsgraben im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren verlegt worden ist.

Die Festsetzung dient den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes, insbesondere infolge von Starkregenereignissen. Mit der Festsetzung von Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, soll den nachteiligen Auswirkungen von Überschwemmungen, die auf Niederschläge (Starkregen) im Baugebiet oder in benachbarten Gebieten zurückzuführen sind, Rechnung getragen werden.

Um darüber hinaus potenzielle Folgen durch Starkregenereignisse zu reduzieren, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten~~,~~ sowie Zuwegungen ~~sowie Not- und Feuerwehrzufahrten~~ außerhalb von Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen. Dadurch tragen diese Flächen zu einem nachhaltigen Starkregenmanagement bei, indem sie Regenwasser versickern lassen

und speichern können.

Zum Schutz vor starken bodenverändernden Eingriffen werden Abgrabungen und Aufschüttungen beschränkt zugelassen, betroffene Grundstücke an oder mit topographisch bewegtem Gelände erhalten angepasste Festsetzungen.

6.8 Grünordnung

6.8.1 Vorhandene erhaltenswerte Bäume

Damit der Eindruck einer lockeren, durchgrünten Bebauung mit parkartigem Charakter und auch der durch die Transpiration der Vegetation hervorgerufene Schutz des Mikroklimas bestehen bleibt, wurden die vorhandenen Bäume vor Ort aufgenommen und vitale sowie das Ortsbild prägende in der Planzeichnung mit ihrem Kronenbereich festgesetzt. Bedingt erhaltenswerte Bäume sind hinweislich gekennzeichnet, diese können im Zuge von Baumaßnahmen unter Beachtung des allgemeinen Artenschutzes gefällt werden. Der gesamte erhaltenswerte Baumbestand wird für den dauerhaften Erhalt festgesetzt und um eine adäquate Pflege ergänzt. Im Falle eines Ausfalls ist eine Ersatzpflanzung in selber Wuchsordnung durchzuführen.

Eine zusätzliche Festsetzung ist für die Birkenallee auf Fl.Nr. 600/11, Gmkg. Rieden a. Ammersee, getroffen. Die Allee erfüllt nicht nur klimatische Funktionen und trägt zur faunistischen Vielfalt bei, sondern ist auch ortsbildprägend und entfaltet ihre Wirkung insbesondere durch ihre gleichförmige Gestaltung (Pflanzabstände, Baumart, Größe) in einer beidseitigen Baumreihe. Kann ein dauerhafter Erhalt der gesamten Birkenallee nicht gewährleistet werden, so sind in diesem Fall Neupflanzungen von vier standortgerechten, heimischen Laubbäumen in der Wuchsordnung I mit einem Stammumfang von 20-25 cm vorzunehmen. Die Anzahl von vier Ersatzpflanzungen wird als zumutbar angesehen und soll durch die festgesetzte Mindestpflanzqualität wichtige Funktionen langfristig kompensieren. Eine 1:1 Ersatzpflanzung wird hingegen im Sinne einer Nachverdichtungsmöglichkeit und hierdurch auftretenden Konflikten mit einer Bebauung nicht für erforderlich gehalten. Die Situierung der Ersatzpflanzungen kann frei auf dem Grundstück gewählt werden.

Zum weiteren Schutz der Bäume sind Versiegelungen durch bauliche Anlagen aller Art oder Wege sowie Bodenverdichtungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich der erhaltenswerten Bäume unzulässig.

Durch die Sicherung der vorhandenen erhaltenswerten Vegetation bleiben essentielle Habitate, insbesondere für die örtlich vorkommende Fauna, erhalten und die Gehölze tragen wesentlich zu einer hitze- und lufthygienischen Entlastung im Geltungsbereich bei. Der Gehölzerhalt kommt demnach sowohl der Biodiversität als auch der Gesundheitsprävention und der Klimawandelanpassung zugute.

6.8.2 Zu pflanzende Bäume

Alle erhaltenswerten Bäume, die aufgrund eines städtebaulichen Konfliktes nicht erhalten werden können, sind in gleicher Anzahl als verbindliche Ersatzpflanzungen zeichnerisch festgesetzt (siehe Planzeichen C. 9 und A. 8.5). Die Situierung kann

gegenüber der Planzeichnung unter Berücksichtigung ~~aufgrund~~ örtlicher Gegebenheiten frei innerhalb des betroffenen Grundstückes unter Beachtung der nachbarlichen Mindestpflanzabstände gewählt werden ~~um bis zu 2 m abweichen~~.

Da ein Großteil der vorhandenen Bestandsbäume auf den Grundstücken südlich des Parkweges nicht erhalten werden können oder als bedingt erhaltenswert beurteilt wurden, führt eine bauliche Nachverdichtung entsprechend der vorgesehenen Bebaubarkeit zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes entlang des gegenwärtig stark durchgrünten Parkweges. Um dennoch das städtebaulich prägende Bild und die klimatischen Funktionen langfristig sicherzustellen, sieht das städtebauliche Konzept eine neu zu pflanzende Baumreihe südlich des Parkweges vor. Hierdurch können die entfallenden, grundsätzlich erhaltenswerten Bäume auf dem Grundstück Fl.Nr. 602/7, Gmkg. Rieden a. Ammersee, durch Ersatzpflanzungen langfristig kompensiert, indem die mikroklimatischen Leistungen, ein durchgrüntes Ortsbild sowie Habitate für Tiere erhalten bleiben, und gleichzeitig das städtebauliche Ziel, der Erhalt der Durchgrünung, vereint werden.

Für alle Baumpflanzungen ist eine Mindestpflanzqualität festgesetzt.

~~Als Mindestpflanzqualität sind entfallende Bäume als standortgerechter Laubbaum der II. Wuchsordnung zu pflanzen und langfristig zu erhalten und zu pflegen.~~

Die zeichnerisch festgesetzten Baumneupflanzungen auf den~~m~~ Grundstücken Fl.Nrn. 600, 600/30, 600/31, 600/32 und 600/33, alle Gmkg. Rieden a. Ammersee, sind aus dem Baugenehmigungsbescheid übernommen und werden im Rahmen des Bebauungsplanes langfristig gesichert.

6.8.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Um neben den prägenden Baumbestand auch das darüberhinausgehende städtebaulich wirkende, durchgrünte Ortsbild zu sichern, wird entlang der öffentlichen Verkehrswege eine Vorgartenzone mit zwei Meter Tiefe durch Planzeichen festgesetzt. Diese Fläche ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Hauszugängen, Mülltonnenhäuschen und Versorgungsflächen freizuhalten und zu begrünen und in einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Wiesen- und/oder Rasenfläche flächig ~~oder~~ zu bepflanzen und zu pflegen. Es dürfen auf maximal der Hälfte der Fläche der Vorgartenzone des jeweiligen Grundstückes Zufahrten und offene Stellplätze angelegt werden, um die gewünschten grünen Vorgartenbereiche zu erhalten. Gleichzeitig trägt eine begrünte Vorgartenzone zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Artenschutz bei, indem Lebensräume für Tiere erhalten bleiben bzw. neue entstehen. Die Vorgartenzone gilt nicht entlang öffentlicher Fußwege und auf den beiden Grundstücken mit den Flurnummern 599/7 und 599/16, beide Gmkg. Rieden a. Ammersee, weil die Grundstücksbreiten als einzige im Geltungsbereich sehr schmal sind.
Im Sinne einer klimawandelangepassten Freiflächengestaltung sind im gesamten Geltungsbereich Stein- oder Schotterflächen, Kunstrasen und Plattenbeläge unzulässig, weil diese Gestaltung einen Bewuchs mit Pflanzen unterbindet und ein für das Bodenleben schädliches Milieu schafft. Zulässig sind begrünte Flächen mit Steinen als Gestaltungselement und steinigerem Untergrund mit Bodenleben. Auch ein Magerrasen dient der Begrünung und ist zulässig.

6.9 Artenschutz

Artenschutz ist ein wichtiger Belang in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Nachverdichtung, da dieser Prozess bestehende Strukturen und Lebensräume zeitlich und räumlich versetzt überformt. Häufig werden Gebäude mit geeigneten Strukturen (z.B. Spalten/Risse) von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Hangplatz (sog. Winterquartier bzw. Wochenstube) genutzt. Gleichzeitig können sich an den Gebäuden auch Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten befinden. Diese Nutzung kann sich im Laufe der Zeit ändern.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ein Plangebiet mit Bestandsgebäuden und einer prägenden Durchgrünung mit teilweise naturnahen Bereichen. Bei den artenschutzrechtlichen Begehungen konnten Nachweise und Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Arten erbracht werden. Eine Abschichtung artenschutzrechtlich potenziell betroffener Arten ergab demnach eine mögliche bzw. gesicherte Betroffenheit planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes. Als mögliche Habitate im Geltungsbereich können unterschiedliche bauliche oder natürliche Strukturen sowohl in oder an Bestandsgebäuden als auch bei Gehölzen genutzt werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hat demnach vor dem Abbruch, Dachrekonstruktionen, Renovierungen an der Gebäudehülle und/ oder der Sanierung von Bestandsgebäuden eine Überprüfung auf ein Vorkommen geschützter Arten zu erfolgen. Hier bieten u.a. Rollladenkästen, Dachböden, Spalten in Holzverkleidungen etc. potenzielle Quartiere. Eine derartige Kontrolle gilt auch bei der Rodung von Bäumen. Als mögliche Habitate kommen hier beispielsweise Höhlen, Stammverletzungen oder Totholz in Frage. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Bäume, auch nicht erhaltenswerte, nicht in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) gefällt werden dürfen.

Den Anforderungen zum Artenschutz wird durch den Erhalt von wertgebenden und größeren vorhandenen Bäumen nachgekommen. Alle Bäume, die aufgrund städtebaulicher Konflikte nicht erhalten werden können, sind verbindlich in einer Mindestpflanzqualität nachzupflanzen und vor ihrer Rodung, wie oben beschrieben, auf ein Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Landsberg) ist das Ergebnis mitzuteilen.

Sowohl im Falle einer Betroffenheit von besonders und/oder besonders und streng geschützten Arten als auch für den Entfall jeden erhaltenswert eingestuften Baum (hellgrün in Planzeichnung) ist folgender Kasten direkt nach Beendigung von Bauarbeiten an Gebäuden bzw. nach der Fällung an geeigneter Stelle anzubringen:

1 Höhlenbrüternistkasten oder 1 Heckenbrüternistkasten oder 1 Fledermauskasten

Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Entsprechend ist ebenfalls ein o.g. Kasten anzubringen, sobald ein zum Erhalt festgesetzter Baum ausfällt.
~~Eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt wird dringend empfohlen.~~

Außerdem werden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung im Außenbereich getroffen. Durch die Verwendung von insektenschonender Beleuchtung können negative Effekte auf Insekten und andere Tiere wie Fallenwirkungen, Orientierungslosigkeit bis hin zu tödlichen Verbrennungen

reduziert bzw. vermieden werden.

Für eine Durchlässigkeit von Kleinsäugern und weiteren Tieren sind Einfriedungen zudem sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

Insgesamt werden durch die getroffenen Festsetzungen artenschutzrechtliche Konflikte durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, sondern weitestgehend minimiert.

6.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Belange einer klimaresilienten Planung wie folgt:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festsetzung erhaltenswerter Bäume, sowie Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Festsetzung von Bereichen, die von Bebauung freizuhalten sind, keine Bebauung oder Versiegelung im Wurzelbereich vom Baumbestand, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, Flachdächer Garagen/Carports sind extensiv zu begrünen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr

Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Pflanzerhalt, Neu- und Nachpflanzung von Gehölzen

6.11 Nachrichtliche Übernahme – Baudenkmal

Für jede Art von Veränderungen an dem Baudenkmal (D-1-81-114-160) mit der Bezeichnung „Landhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit hohem Mansardhalbwalmdach, Loggia, Balkonen, polygonalem Bodenerker und Freitreppe, um 1910-15“ und in seinem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4−6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

6.12 Hinweise zur Umsetzung

Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse bzw. einzelner Grundstücke, die hinsichtlich ihrer Größe und Grundstückszuschnitt nicht unter den städtebaulichen Zielvorgaben des Marktes Dießen eigenständig bebaubar wären, schlägt der Bebauungsplan hinweislich aufzuhebende Grundstücksgrenzen vor. Unter der vorgeschlagenen, aufzuhebenden Grundstücksgrenze bei den Fl.Nrn. 599/7 und 599/16, beide Gmkg. Rieden a. Ammersee, können die Grundstücke unter dieser Voraussetzung als ein Grundstück betrachtet werden und die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans flexibler hinsichtlich der Verteilung der Anzahl der Wohneinheiten berücksichtigt werden. Weitere vorgeschlagene, aufzuhebende Grundstücksgrenzen sind bei den Grundstücken Fl.Nrn. 600/12 und 612/1 sowie bei den Fl.Nrn. 602/22 und 602/24, alle Gmkg. Rieden a. Ammersee, aufgenommen.

Im Zuge des städtebaulichen Konzeptes wurden unter Herleitung von städtebaulichen Analysen, Eigentümerbesprechungen und den vorhandenen grundstückseigenen Restriktionen die Grundflächen orientiert an einem GRZ-Wert von 0,2 entwickelt. Im Sinne einer geordneten und verträglichen städtebaulichen Lösung weicht der ermittelte Grundflächen-Wert auf Fl.Nr. 609, Gmkg. Rieden a. Ammersee, vom orientierten GRZ-Wert von 0,2 deutlich ab. Verantwortlich hierfür ist die vorhandene topographische Situation mit steilem, nach Osten abfallendem Gelände sowie dem im östlichen Grundstücksbereich stehenden, erhaltenswerten Baum, sodass auf dieser Fl.Nr. eine eingeschränkte Bebaubarkeit vorliegt. Demnach sollen die besonders steilen Bereiche des Hanges von Bebauung freigehalten werden.

6.13 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- Geltungsbereich 32.780 m²
- öffentliche Verkehrsfläche 2.014 m²
- Grundfläche 5.615 ~~5.605~~ m²
- Wasserfläche (Entwässerungsgraben) 95 m²

7. Alternativen

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Entwicklung von Potenzialen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Restriktionen, darunter der prägende Baumbestand. Dies entspricht dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht.

Markt Dießen am Ammersee, den .....

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

Anlage 1: Baumbestandsplan (Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, 15.05.2024, überarbeitet 07.07.2025)

PROJEKT	Bebauungsplan Römerweg/ Ringstraße Riederau
BAUHERR	Markt Dießen am Ammersee Marktplatz 1 86911 Dießen am Ammersee
VERTRETEN DURCH	1. Bürgermeisterin Sandra Perzul
PLANUNG	Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2 82362 Weilheim Tel. 0881/9010074 Fax 0881/9010076 mail@vogl-kloyer.de
PLANINHALT	Baumbestandsplan

DATUM	MASSTAB	PLANNR.	INDEX
15.05.2024/ 07.07.2025	1/500		-

Anlage 2: Baumbestandsliste (Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, 15.05.2024, überarbeitet 07.07.2025)

Riederau B-Plan Römerweg, Baumbestandsliste

Baumnr	Baumart	Stamm-umfang	Höhe	Bedeutung Ortsbild	Bedeutung Ökologie	Vitalität	Bemerkungen
B001	Birke	160/135	15-19	+	+	Ø	Efeu, Totholz
B002	Buche	500	20-24	+	+	(+)	3stämmig, Stammfäule nicht auszuschließen, Sicherung empf.
B003	Lärche	230	10-14	Ø	Ø	+	einseitig, Unterstand
B004	Birke	170	10-14	Ø	+	+	Efeu
B005	Kiefer	190	15-19	Ø	+	Ø	Efeu
B006	Eiche	380	20-24	+	+	Ø	viel Totholz, Efeu
B007	Vogelkirsche	135	15-19	Ø	+	+	schief, einseitig
B008	Walnuss	110	10-14	Ø	Ø	+	auf künstlicher Aufschüttung
B009	Kiefer	170	10-14	Ø	+	Ø	nah am Haus, soll gefällt werden
B010	Esche	280	15-19	+	+	(+)	Zwiesel
B013	Papierbirke	100	10-14	-	Ø	+	
B014	Birke	160	10-14	+	+	Ø	Misteln, Schneedruck
B015	Birke	130	10-14	+	+	Ø	Misteln, Schneedruck
B016	Tanne	270	15-19	Ø	Ø	+	exot. Art
B017	Eiche	300	15-19	+	+	+	Zwiesel
B018	Schwarzerle	180x4	20-24	+	+	Ø	Gruppe, Sicherung
B019	Spitzahorn	100	10-14	Ø	+	Ø	Gruppe, krumm, Engstand mit 20
B020	Schwarzerle	180	20-24	+	+	Ø	Gruppe, Sicherung
B021	Schwarzerle	200	20-24	+	+	Ø	Gruppe, Sicherung
B022	Schwarzerle	170/140	20-24	+	+	Ø	
B023	Schwarzerle	180	20-24	+	+	Ø	Gruppe, Sturmschaden
B024	Ulme	100	10-14	Ø	Ø	+	Gruppe, krumm
B025	Schwarzerle	190	20-24	+	+	Ø	
B026	Traubenkirsche	95	10-14	Ø	+	Ø	
B027	Spitzahorn	250	15-19	Ø	+	Ø	einseitig, Zwiesel
B028	Linde	320	20-24	+	+	Ø	Zwiesel, 3stämmig, Sicherung
B029	Fichte	120	10-14	Ø	Ø	Ø	einseitig
B030	Walnuss	85	10-14	Ø	+	+	Engstand mit Linde
B031	Vogelkirsche	100	10-14	Ø	+	+	einseitig
B032	Blutbuche	350	20-24	+	+	Ø/-	2024 Abbruch Starkast, erheblicher Stammschaden
B033	Walnuss	210	15-19	+	+	+	
B034	Birkenallee	190	20-24	+	+	+	Formation

B035	Birkenallee	140	20-24	Ø	+	+	Formation
B036	Birkenallee	250	20-24	+	+	Ø	Formation, Höhlen, Totholz, Pflege
B037	Birkenallee	105	10-14	Ø	Ø	+	Formation, krumm
B038	Birkenallee	95	10-14	Ø	Ø	+	Formation, krumm
B039	Birkenallee	166	20-24	+	+	+	Formation
B040	Birkenallee	170	20-24	+	+	Ø	Formation, etwas Totholz
B041	Birkenallee	140	20-24	+	+	+	Formation
B042	Birkenallee	155	20-24	+	+	Ø	Formation, etwas Totholz
B043	Birkenallee	190	20-24	+	+	+	Formation
B044	Walnuss	220	10-14	+	+	Ø/-	Totholz, Pflegebedarf
B045	Vogelkirsche	95	10-14	Ø	+	+	Gruppe, einseitig
B046	Vogelkirsche	90	10-14	Ø	+	+	Gruppe, einseitig
B047	Fichte	175	15-19	Ø	+	Ø	Gruppe
B048	Fichte	270	15-19	Ø	+	Ø	Gruppe, Borkenkäfer, saniert
B049	Fichte	170	10-14	Ø	+	Ø	Gruppe, Gipfel ab
B050	Eiche	390	20-24	++	+	Ø	Blitzschaden Stammfuss, Kronenpflege durchgeführt
B051	Eiche	260	15-19	++	+	+	Kronenpflege durchgeführt
B052	Kastanie	200	15-19	Ø	+	+	nah am Haus
B053	serbische Fichte	160	10-14	-	Ø	+	
B054	Süßkirsche	110	5-9	Ø	+	Ø	
B055	roter Spitzahorn	140	10-14	Ø	+	Ø	
B056	Fichte	90	10-14	Ø	Ø	+	
B057	Eiche	350	10-14	++	+	(+)	Totholz, große Schnittstellen
B058	Birke	85/80	10-14	Ø	+	+	Zwiesel
B059	Eibe	80/70	5-9	Ø	+	+	Gruppe
B060	Thuja	120	10-14	Ø	Ø	+	Gruppe
B061	Thuja	180	10-14	Ø	Ø	+	Gruppe
B062	Thuja	170/120/10	10-14	Ø	Ø	+	Gruppe
B063	Buche	92	10-14	Ø	Ø	+	Unterstand
B064	Blutbuche	420	20-24	++	+	+	
B065	Hemlocktanne	95	5-9	-	Ø	+	Unterstand
B066	Hemlocktanne	130	10-14	-	+	Ø	Efeu
B067	Hainbuche	104/77/65	10-14	Ø	+	+	Verbund
B068	Waldkiefer	100	10-14	Ø	Ø	+	Verbund
B069	Waldkiefer	320	15-19	Ø	+	+	Verbund, Zwiesel, etwas Totholz

B070	Lärche	93	15-19	Ø	+	+	Verbund
B071	Buche	100	10-14	Ø	+	+	Verbund
B072	Douglasie	200	15-19	Ø	Ø	+	Verbund
B073	Birke	125	15-19	Ø	+	+	Verbund
B074	Lärche	130	15-19	Ø	+	+	Verbund
B075	Douglasie	150	15-19	Ø	Ø	+	Verbund
B076	Zitterpappel	120	15-19	Ø	+	+	Verbund
B077	Esche	115	15-19	Ø	+	Ø	Verbund, Triebsterben?
B078	Linde	170	15-19	Ø	+	+	Verbund, einseitig
B079	Birke	125	15-19	Ø	+	+	Verbund
B080	Buche	120	15-19	Ø	+	+	Verbund
B081	Fichte	145	15-19	Ø	+	+	Verbund
B082	Birke	100/110/12	15-19	Ø	+	Ø	Efeu, Totholz, Schiefstand
B083	Blutbuche	300	20-24	+	+	(+)	Zwiesel + oberhalb zusammengewachsen
B084	Linde	130	10-14	Ø	+	+	
B085	Bergahorn	140	15-19	Ø	+	+	etwas Totholz
B086	Trauerweide	260	15-19	+	+	Ø	Totholz
B087	Wäldchen: Zitterpappel, Vogelkirsche, Hainbuche, Hasel, Bergahorn	62	15-24	Prägende Gehölzstruktur, die nur im Verbund wirksam ist. Jedoch im Wohngebiet nicht naheliegend.			
B088		72	15-24				
B089		100	15-24				
B090		83	15-24				
B091		86	15-24				
B092		82	15-24				
B093		110	15-24				
B094		100	15-24				
B095		88	15-24				
B096		81	15-24				
B097	Bergahorn	120	15-19	Ø	+	+	Verbund
B098	Bergahorn	93	15-19	Ø	+	+	Verbund
B099	Bergahorn	70/62	15-19	Ø	+	+	Verbund
B100	Pflaume	120	10-14	Ø	+	-	sehr nah am Gebäude
B101	Linde	280	20-24	+	+	Ø	Zwiesel, Efeu, Totholz
B102	Buche	350	20-24	+	++	Ø/-	Efeu, Totholz, Höhlen
B103	Fichte	140	15-19	Ø	+	Ø	Unterstand
B104	Esche	85	15-19	Ø	+	Ø	Efeu, Triebsterben?

B105	Esche	85	15-19	Ø	+	Ø	Efeu, Triebsterben?
B106	Vogelkirsche	180	15-19	+	+	Ø	Efeu
B107	Pflaume + Kirsche	80/50	15-19	Ø	+	Ø	sehr nah an Garage
B108	Vogelkirsche	103	15-19	Ø	+	Ø	sehr nah am Haus
B109	Eibe	57/45	10-14	Ø	+	+	
B110	Birke	190	15-19	+	+	Ø	Efeu
B111	Walnuss	79	5-9	Ø	Ø	+	
B112	Bergahorn	150/120/60	15-19	Ø	+	-	mehrstämmig, Kappungen, Efeu
B113	Linde	165/115	15-19	+	+	+	
B114	Schwarzkiefer	200	15-19	Ø	+	+	
B115	Eiche	200	15-19	+	+	Ø	Gruppe, einseitig, Abbruch
B116	Eiche	122	10-14	Ø	+	Ø	Gruppe, stark einseitig ausladend
B117	Birke	160	15-19	Ø	+	Ø	Gruppe, Krone von oben absterbend, Misteln
B118	Esche	380	20-24	+	+	Ø	Gruppe, Zwiesel, Triebsterben?
B119	Blutbuche	250	15-19	+	+	+	
B120	Fichte	80	10-14	-	Ø	Ø	
B121	Blutpflaume	90/85	10-14	Ø	+	+	Ziergehölz
B122	Robinie	160	10-14	Ø	+	+	
B123	Thuja	75/70/40	5-9	-	Ø	+	
B124	Kirsche	90	5-9	Ø	Ø	+	
B125	Fichte	290/83	15-19	+	+	Ø	Gruppe, Wunsch nach Fällung
B126	Birke	174	15-19	+	+	Ø	Gruppe, Wunsch nach Fällung
B127	Birke	230	15-19	+	+	Ø	Gruppe, Schneebruch, Fällwunsch
B128	Walnuss	70	5-9	Ø	Ø	+	
B129	Eberesche	70	5-9	Ø	+	+	
B130	Pflaume	100	5-9	-	+	Ø	
B131	Buche	280	15-19	++	+	+	Zwiesel, Efeu

Zeichenerklärung: ++ sehr hoch, + hoch, Ø mittel, - gering