

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. IV d – Am Kleinfeld

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, Dörr

QS: ChS

Aktenzeichen

DIS 2-103

Plandatum

17.06.2024 (Entwurf)

21.01.2024 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------|----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Plangebiet | 3 |
| 2.1 | Lage..... | 3 |
| 2.2 | Nutzungen..... | 4 |
| 2.3 | Erschließung | 4 |
| 2.4 | Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften..... | 4 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 4. | Planinhalte | 5 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 4.3 | Abstandsfläche..... | 5 |
| 4.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 5 |
| 4.5 | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 6 |
| 4.6 | Bauliche Gestaltung | 6 |
| 4.7 | Verkehr und Erschließung | 6 |
| 4.8 | Grünordnung | 7 |
| 4.9 | Artenschutz | 7 |
| 4.10 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 8 |
| 4.11 | Immissionsschutz..... | 11 |
| 4.12 | Klimaschutz, Klimaanpassung..... | 12 |
| 4.13 | Flächenbilanz | 13 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Dießen am Ammersee hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 beschlossen, für den Bereich der Parzellen 1248/1, 1248/5 und 1248/6, Gemarkung Dettenschwang, den Bebauungsplan „Nr. IV d – Am Kleinfeld“ aufzustellen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Antrag für ein Bauvorhaben für das Grundstück Fl. Nr. 1248/5 Gemarkung Dettenschwang am Kleinfeld. Diese sieht eine Doppelhausbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1248/5 vor. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Gestalt des Quartiers zu sichern und das Ortsbild zu wahren. Das geplante Bauvorhaben soll sich gemäß der Kubatur und der Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer ortstypischen Bauweise in diesem Gebiet zu gewährleisten, wurde das Grundstück Fl. Nr. 1248/6 ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Auch hier soll zukünftig eine Doppelhausbebauung möglich sein und durch einen nach Norden rutschenden Bauraum ein abschließender Ortsrand ermöglicht werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.950 m² und befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Dettenschwang.

Die Umgebung des Plangebiets besteht aus Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Im Süden und Westen grenzt es an die offene Landschaft sowie im Osten an die vorhandene Wohnbebauung. Erschlossen wird die Fläche über die Privatstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. 1248/1.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bay. Vermessungsverwaltung

2.2 Nutzungen

Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Fläche innerhalb des Plangebiets wird derzeit als Lagerfläche für ein Bauunternehmen genutzt. Es ist vorgesehen, diese Nutzung zukünftig zunächst auf das östliche Grundstück (Fl.Nr. 1248/6) zu verkleinern und mittelfristig komplett aufzugeben.

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Am Kleinfeld“ sowie die Privatstraße Fl. Nr. 1248/1 Gem. Dettenschwang. Das Grundstück 1248/5 und 1248/6 ist wasser- und abwassertechnisch derzeit nicht erschlossen. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist jedoch grundsätzlich möglich. Die Details sind mit den Versorgungsunternehmen zu klären.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Es sind auch keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen kartiert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fl. Nrn. 1248/1 und 1248/6 Gem. Dettenschwang sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen am Ammersee als Allgemeines Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück Fl. Nr. 1248/5 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt entwickelt sich der Bebauungsplan dennoch aus dem Flächennutzungsplan.

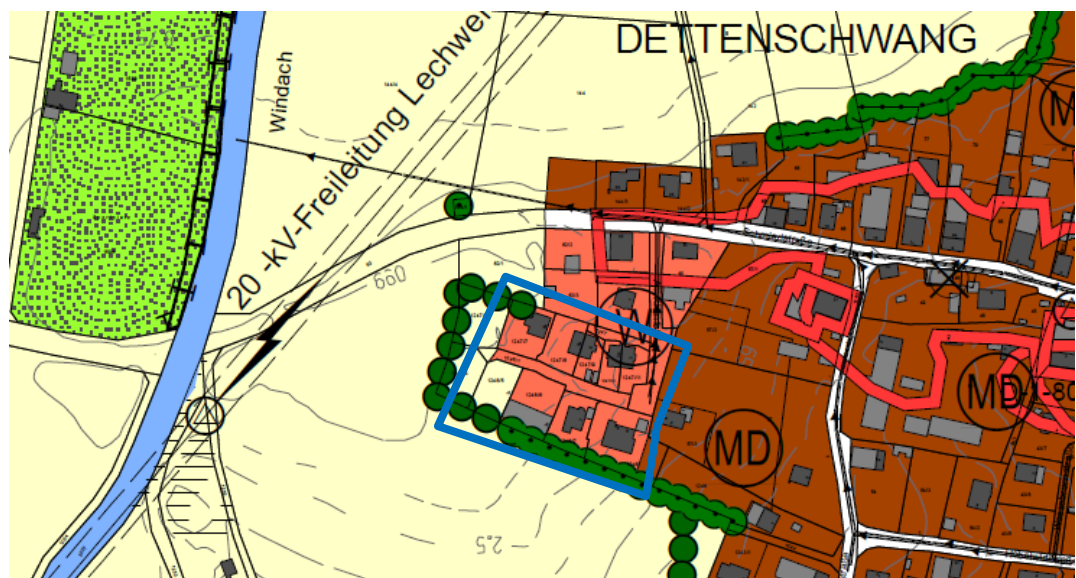


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Bebauungsplans, ohne Maßstab

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß der aktuellen und geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von max. zulässigen Grundfläche (GR), Gesamtversiegelung (GRZ II) sowie einer Wandhöhe festgesetzt. Die Grundfläche wird mit maximal 145 m² für das Grundstück Fl. Nr. 1248/5 und mit max. 160 m² für das Grundstück Fl. Nr. 1248/6 festgesetzt. Zur Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche wurden die Bebauungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken untersucht. Dadurch soll innerhalb des Plangebiets eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche nach A 3.1 festgesetzt. Damit werden die notwendigen Flächen für Außenanlagen zu ermöglicht.

Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl ermöglicht innerhalb des Plangebiets eine baulich verdichtete und flächensparsame Bauweise, die ausreichend Flächen für Grünbereiche sicherstellt. Zur Verringerung der Versiegelung und zur Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Plangebiet, wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen angeordnet.

Die Wandhöhe beträgt für das Hauptgebäude 6,0 m und wird zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, traufseitig gemessen. Es darf ein Sockel von max. 0,3 m errichtet werden. Die Sockelhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bergseits bis zu Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

4.3 Abstandsfläche

Im Bereich zwischen der bestehenden Lagerhalle und einem Neubau auf Fl.Nr. 1248/5 gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine von den Vorgaben der BayBO und der Abstandsflächensatzung des Marktes Dießen am Ammersee abweichende Abstandsflächentiefe. Diese Regelung gilt nur solange die Lagerhalle noch steht. Nach dem Abriss der Lagerhalle soll wieder das reguläre Abstandsflächenrecht sowohl auf Fl.Nr. 1248/5 als auch auf 1248/6 zur Anwendung kommen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Situierung der geplanten Bebauung werden im Bebauungsplan Baugrenzen festgesetzt. Für beide Grundstücke wird jeweils ein Bauraum für ein Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Dießen am Ammersee nachzuweisen.

Darüber hinaus dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die freie Platzierung der Nebenanlagen soll einer besseren Nutzung der Gartenflächen dienen. Allerdings ist auch hier die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten.

4.6 Bauliche Gestaltung

Neben der Festsetzung der Kubatur der Gebäude, die durch die festgesetzten Bauvolumen sowie max. Wandhöhe und Dachneigung festgelegt werden, werden in geringem Umfang weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend dem Bestand und der unmittelbaren Umgebung nur symmetrische Satteldächer möglich. Ferner sind Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte unzulässig.

4.7 Verkehr und Erschließung

4.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Am Kleinfeld“. Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Privatstraße auf dem Grundstück FINr. 1248/1 Gem. Dettenschwang. Die Erschließung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan dargestellt und ist privatrechtlich zu sichern.

4.7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke 1248/5 und 1248/6 sind wasser- und abwassertechnisch derzeit nicht erschlossen und müssen – wie die bebauten Nachbargrundstücke – an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. **Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu überprüfen und zu planen.** Kanalneubauten dürfen nur im Trennsystem ausgeführt werden und sind mit den Ammerseewerken gKU abzustimmen.

4.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, wenn eine dafür zulässige Bodenbeschaffenheit gegeben ist, weiterhin – im Sinne der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung - auf dem Grundstück zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Wird das Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb des

Grundstückes beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit ist vom Antragsteller bei Vorlage seines Bauantrages bei der Marktgemeinde Dießen am Ammersee zu erbringen. Bei nicht möglicher flächenhafter Versickerung ist zu allererst eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohren anzustreben. Wenn dies auch nicht möglich ist, sind grundsätzlich auch Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig. Es dürfen allerdings keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Aufgrund der steigenden Hochwassergefahr und den schwierigen örtlichen Verhältnissen (keine oder gering Wasser aufnahmefähige Böden) sind bei einem Neubau im Gemeindegebiet Regenrückhalteeinrichtungen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.) auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

4.8 Grünordnung

Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und somit positive Effekte für das Ortsbild, die Erscheinung des Straßenraumes, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit zu schaffen, ist entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Reihe Sträucher mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Es sind mindestens zur Hälfte standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen (Sträucher und Klettergehölze mindestens in der Pflanzqualität, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben sind zu verwenden), sind anzurechnen. **Zudem sind auf den Baugrundstücken Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen.**

Im Sinne von positiven Effekten einer Durchgrünung ist ebenfalls eine Fassadenbegrünung für öffnungslose Fassaden ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen sowie ein Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung bei unbebauten Flächen bebauter Grundstücke festgesetzt.

Durch die Festsetzung des zeitlichen Rahmens für die Pflanzungen und die Pflanzqualität wird eine rasche Begrünung der Bauflächen sichergestellt.

Darüber hinaus sind die ortstypischen empfohlenen Bäume in der Pflanzliste der Bebauungsplansatzung als Hinweise enthalten.

4.9 Artenschutz

Um auszuschließen, dass sich brütende Arten in den betroffenen Bäumen befinden, sind Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) auf Grundlage § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG vorzunehmen. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

Um Insekten und Fledermäuse zu schützen sollten Beleuchtungen nur mit LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off-Leuchten mit einem Abstrahlwinkel < 70°, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Auf Bodeneinbaustrahler,

Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

4.10 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Wahl der vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung richtet sich nach festen Kriterien (Flächengröße des Bebauungsplangebietes, Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl) und zum anderen nach wertenden Kriterien (Bedeutung der Schutzgüter, Schwere der Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Möglichkeit, geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung im Plangebiet durchzuführen). Die Planung kann mit Blick auf Inhalt, Art und Umfang der vorgesehenen Eingriffe und v.a. durch wirksame Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung so gestaltet werden, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste genannten Fragen in allen Fällen mit „ja“ beantwortet werden können.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

| 0 | Planungsvoraussetzungen | ja | nein | Begründung |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.1 | Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Es erfolgt eine Reihe grünordnerischer Festsetzungen. |
| 1 | Vorhabentyp | ja | nein | Begründung |
| 1.1 | Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Der Geltungsbereich umfasst 1.943 qm. |
| 1.2 | Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. |
| 1.3 | Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Als zulässige Grundfläche für Hauptgebäude werden insgesamt max. 305 qm festgesetzt. Die Baugrundstücke umfassen insgesamt 1.377 qm. Daraus errechnet sich eine GRZ von etwa 0,22. |

| 2 | Schutzgut Arten und Lebensräume | ja | nein | Begründung |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | <p>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1 des Leitfadens), - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete - gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen <p>werden nicht betroffen</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände einer ortsansässigen Baufirma |
| 2.2 | Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Die Planung regelt die Begrünung unbebauter Flächen und öffentlicher Fassaden, die Pflanzung von Obstbäumen sowie die Pflanzung einer Reihe von Sträuchern entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (Ortsrandeingrünung) |
| 3 | Schutzgut Boden und Fläche | ja | nein | Begründung |
| | Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Die Planung regelt in Orientierung zum angrenzenden Wohngebiet eine dichte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bebauung und Versiegelung der Baugrundstücke werden auf max. 45% begrenzt. |
| 4 | Schutzgut Wasser | ja | nein | Begründung |
| 4.1 | <p>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.</p> <p>Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Es liegen keine Kenntnisse über Grundwasserstände vor.</p> <p>Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern handelt es sich um keine von Grundwasser geprägten Böden. Gemäß Erläuterungstext der Standortkundlichen Bodenkarte sind Grundwasserstände meist tiefer als 12 bzw. 20 dm unter Geländeoberfläche anzunehmen. Eingriffe ins Grundwasser erfolgen somit allenfalls in geringem Umfang bis gar nicht.</p> |

| | | | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2 | Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Quellen und Quelfluren sind nicht vorhanden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist nicht mit Hangschichtwasser zu rechnen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von etwa 150 m zur Windach. Zwischen dem Plangebiet und der Windach liegen eine Sportanlage und eine Ortsverbindungsstraße. Der westliche Teil des Plangebietes überschneidet sich mit einem wassersensiblen Bereich. Überschwemmungen sind jedoch nicht bekannt. |
| 4.3 | Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bebauung und Versiegelung der Baugrundstücke werden auf max. 45 % begrenzt, sodass im Vergleich zum Ausgangszustand ein geringerer Versiegelungsgrad geregelt wird. Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zulässig. |
| 5 | Schutzgut Luft/Klima | ja | nein | Begründung |
| | Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Der Nahbereich der Windach, der als Kaltlufttransportbahn fungiert, wird von Bebauung freigehalten. Das Plangebiet hat aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung. |
| 6 | Schutzgut Landschaftsbild | ja | nein | Begründung |
| 6.1 | Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Das Plangebiet ist bereits mit Nebengebäuden bebaut und grenzt im Norden und Osten an bestehende Bebauung. |

| | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2 | <p>Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.</p> <p>Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Landschaftlich sensible oder für die Erholung bedeutsame Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Der Nahbereich der Windach wird von Bebauung freigehalten.</p> |
| 6.3 | <p>Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Entlang der Südgrenze des Plangebietes ist die Pflanzung einer Reihe Sträucher geregelt. Im Vergleich zum Ausgangszustand sind durch das Vorhaben Verbesserungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> |
| <p>Fazit: Trotz nicht vollständig auszuschließender Eingriffe in das Grundwasser und der teilweisen Lage in einem wassersensiblen Bereich kann auf die Festsetzung von Ausgleichsflächen verzichtet werden, da mit Umsetzung des Vorhabens gegenüber dem Ausgangszustand positive Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind. Auf dem Betriebsgelände einer Baufirma mit Nebengebäuden, Lager- und Verkehrsflächen entstehen Wohnhäuser mit Gärten und grünem Ortsrand. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens können erforderlichenfalls negative Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden werden. Die Verringerung des Versiegelungsgrades wirkt sich positiv auf Boden- und Grundwasserneubildung aus.</p> | | | | |

4.11 Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den vorhandenen Schallemissionsquellen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, Bericht Nr. 23055_bpl_gew_gu01_v1, 21.07.2023) geprüft. Eine schalltechnische Vorbelastung durch die umliegenden Landwirtschaften sowie durch Verkehrslärm kann demzufolge aufgrund der großen Abstände und geringen Nutzung als untergeordnet betrachtet werden. Da vorübergehend noch eine Nutzung der Lagerflächen durch das Bauunternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen ist, wurden des Weiteren die dadurch bedingten Schallemissionen ermittelt. Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Belastung durch den Betrieb des Bauunternehmens die gebietsspezifischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (2002) für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Bei einer Verlagerung der derzeit an der nördlichen Grundstücksgrenze situierten Stahlcontainer an die Westgrenze kann ein zusätzlicher Schutzabstand zwischen den Emissionsquellen und der Wohnbebauung auf Fl.Nr. 1248/5 sichergestellt werden.

Nach Aufgabe des Betriebs auf Fl.Nr. 1248/6 ist gemäß Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet als Art der Nutzung festgesetzt, sodass sich keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte ergeben.

4.12 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen vor. Aufgrund der Vornutzung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nachfolgenutzung beeinträchtigt werden könnte (nutzungsbedingte Bodenkontaminationen (Lager f. Betriebsstoffe, Eigenbedarfstankstelle etc.) oder durch die Lagerung von Abfällen aus dem Baubereich (Bauschutt, Abbruchmaterialien, Auffüllungen etc.)).

Sollten daher bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen und die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs.3 KrWG und Art 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Der Aushub ist dann z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.13 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, 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, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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)</p> | <p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen,</p> |
| <p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p> | <p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p> |

5. Hinweise zur Umsetzung

5.1 Stromversorgung

Im Geltungsbereich verlaufen 1-kV-Kabelleitungen sowie mehrere 1-kV-Freileitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Bei jeder Annäherung an Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

6. Flächenbilanz

- Geltungsbereich, ca. 1.943 qm
- Grundfläche, ca. 305 qm
- private Verkehrsfläche, ca. 566 qm

Marktgemeinde Dießen am Ammersee, den

.....
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin