

Gemeinde	<b>Dießen am Ammersee</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	IV e - Birkenau/Röthelstraße für die Flur Nrn. 484/9 und 484/12 Gemarkung Dettenschwang
Planung	<b>PV</b> 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	Angerer
Aktenzeichen	DIS2-93
Plandatum	23.09.2019 (Entwurf) 19.10.2020 (Endfassung)

## Begründung

## 1. Planungsrechtliche Situation

Die zu überplanenden Grundstücke Flur Nrn. 484/9 und 484/12 Gemarkung Dettenschwang sind in dem seit 09.04.2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bei den Grundstücken handelt es sich um Außenbereichsflächen, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und zum Zwecke von Wohnnutzungen überplant werden sollen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB findet Anwendung. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, werden nicht festgesetzt.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das ca. 0,2 ha große Planungsgebiet umfasst die Flur Nrn. 484/9 und 484/12 der Gemarkung Dettenschwang und liegt im Süden des Gemeindegebiets, im Außenbereich, gegenüber einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Das Planungsgebiet fällt von West nach Ost um ca. 4 m ab. Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Birkenau im Westen und der Röthelstraße im Osten.

## 3. Planungsanlass und Planungsziel

Der Eigentümer der Grundstücke beantragte Ende 2016 die Errichtung von jeweils einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung je Grundstück. Um die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für beide Grundstücke beschlossen, da es sich um keine privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt.

## 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Planungsgebiet wird, entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da sie sich in die Umgebungsbebauung nicht einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die pro Bauraum ausgewiesene Grundfläche und die Wandhöhe definiert. Die höchstzulässige Grundfläche pro Bauraum beträgt 150 qm, die durch Terrassen und Balkone um insgesamt 10% überschritten werden kann. Die maximal zulässige Gesamt-GRZ darf 0,4 betragen, also die Grundfläche des Gebäudes, die Überschreitungen durch Balkone und Terrassen sowie durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wie Garagen und deren Zufahrten und Nebenanlagen.

Die Wandhöhe darf maximal 4,50 m betragen. Damit können am Ortsrand nun eingeschossige Gebäude mit Kniestock entstehen, die sich städtebaulich an die umgebende Bebauung anpassen.

Da für das Planungsgebiet ein digitales Höhenmaß vorliegt und der Bauraum relativ eng ist, kann die Oberkante Erdgeschossrohfußboden mit exakten Werten in Meter über NN angegeben werden. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Auf die Angabe einer Sockelhöhe kann hier verzichtet werden, da durch die Angabe der Höhen über NN die Lage des Gebäudes im Gelände eindeutig definiert ist. Bedingt durch die Topografie werden die Gebäude dem Hang folgend gestaffelt, so dass das westliche Gebäude 1,5 m höher als das östliche Gebäude liegt.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

Es sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig, wobei je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.

Für die Gebäude sind entsprechend der Umgebungsbebauung nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig. Gauben, Stand- und Quergiebel sind mit einer Breite von max. 2,50 m zulässig, jedoch dürfen diese in der Summe pro Hausseite maximal ein Drittel der Dachlänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Erschließung erfolgt für das westliche Gebäude von der Ortsstraße „Birkenau“ aus, für das östliche Gebäude mittels eines Stichwegs von der Röthelstraße aus. Entsprechend der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung wird die Anzahl der Stellplätze nach der Wohnungsgröße gestaffelt. So sind für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche ein Stellplatz, für Wohnungen über 50 qm Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Damit die Versiegelung in dieser Ortsrandlage minimiert wird, dürfen die Flächen für Grundstückszufahrten und offene Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. wassergebundene Decke, weitfügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine, angelegt werden.

Um den steigenden Anforderungen an eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gerecht zu werden, ist durch den Bauherrn im Rahmen der Planung zur Realisierung der zulässigen Bebauung aufzuzeigen, dass abfließendes Hang- und Regenwasser durch die geplanten Baukörper nicht nachteilig auf Grundstücke Dritter geleitet wird. Für eine ordentliche Ableitung auf dem eigenen Grundstück hat der Bauherr Sorge zu tragen.

Ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in einen Vorfluter (Gewässer oder Regenwasserkanal) geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen. Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 1 l/s je 100 qm angeschlossener (bebauter oder befestigter) Fläche nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln.

Um diese Grundstücke in Ortsrandlage einzugrünen, ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei, mit Ausnahme von Nadelhölzern, vorhandener Baumbestand angerechnet werden darf. Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis max. 0,5 m Höhe bzw. Tiefe im Mittel, gemessen von der natürlichen

Geländeoberfläche aus, zulässig. Damit sollen zu starke Geländeänderungen ausgeschlossen werden.

Da sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung im Westen direkt an das Planungsgebiet anschließt, an den sich wiederum bereits in einem Abstand von 30 m - 40 m zum Stall Wohnbebauung anschließt, muss der Landwirt schon jetzt auf die Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Es besteht daher nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde durch die zusätzliche Bebauung keine Gefahr weitergehender immissionsschutzrechtlicher Beschränkungen.

Daher kommt es in diesem Fall auf die Erheblichkeit der Geruchsbelästigungen nicht mehr entscheidend an. Aus Gründen der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 BauGB wird jedoch in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Schutzabstand von 45 m vorgesehen, der sich aus einem Tierbestand von ca. 80 Milchkühen, ca. 30 Jungtieren und ca. 20 Kälbern, also insgesamt ca. 120 Großvieheinheiten Rindern bei Anwendung der Abstandsregelung ergibt. Der Schutzabstand von 45 m ist als Radius um die Geruchsquelle eingetragen. Innerhalb des Schutzabstandes sollen keine Wohngebäude errichtet werden. Nebengebäude, wie z. B. Garagen, sind jedoch zulässig.

Gemeinde

Dießen am Ammersee, 14.12.2020

.....  
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin