

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Dießen Sondergebiet SOS-Kinderdorf
Flur Nr. 625, 624T und 626T, Gemarkung Die-
ßen

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-90

Bearb.: Ang

Grünordnung

Katrin Mohrenweis Landschaftsarchitektin
Bergstr. 11
86875 Emmenhausen

Plandatum

11.04.2016

Begründung

1. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Marktgemeinde Dießen, westlich der Bahnlinie Weilheim - Mering und der Kreisstraße LL 10 Richtung Raisting. Mit dem im Osten an das Planungsgebiet angrenzenden bestehenden SOS Kinderdorf das durch die vorgesehene Bebauung erweitert werden soll, bildet es den Ortsrand. Bisher ist das Planungsgebiet noch dem Außenbereich zugeordnet. Im Norden grenzt der als Naturdenkmal geschützte Schacky Park an mit dem denkmalgeschützten Teehaus. Auf die Sichtachse vom Teehaus auf die Berge wird durch die Bebauung Rücksicht genommen. Die südliche Grenze des Planungsgebiets wird durch den Vogelherdgraben, ein Gewässer III Ordnung, gebildet.

Das ca. 0,71 ha große Planungsgebiet steigt von Osten nach Westen leicht an und ist bereits bis auf einen Streifen entlang des Vogelherdgrabens im Süden von der Landschaftsschutzgebietsverordnung Ammersee-West ausgenommen.

Im Südosten quert eine Freiland Stromleitung das Planungsgebiet, die im weiteren Verlauf, innerhalb des bestehenden SOS-Kinderdorfs dann unterirdisch verläuft.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im derzeitigen Flächennutzungsplan-Entwurf i. d. F. v. 23.11.2015 ist das Plangebiet als Sondergebiet SOS-Kinderdorf ausgewiesen.

Der Regionalplan München enthält für den südlich angrenzenden Bereich die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Moränenlandschaft am westlichen Ammerseeufer“. In diesen Gebieten ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in diesen Gebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das SOS-Kinderdorf konnte die westlich an die bestehende Einrichtung angrenzende Flur Nr. 625 Gemarkung Dießen erwerben und plant langfristig, hier zusätzliche Häuser für die Jugendhilfe zu errichten.

4. Inhalt des Bebauungsplans

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung – sonstiges Sondergebiet (SO) – SOS-Kinderdorf, wie auch bei der östlich angrenzenden Bebauung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen der Grundfläche (GR), über die Wandhöhe und über die Anzahl der Vollgeschosse reguliert.

Es ist vorgesehen, 5 Gebäude mit jeweils max. 150 qm Grundfläche zu errichten, in etwa in der Formensprache der bestehenden Gebäude. Da man dem Grundeigentümer möglichst viel Spielraum bei der Situierung der Gebäude geben möchte, wurde ein relativ großzügiger Bauraum mit einer Gesamt-Grundfläche von 750 qm (5 x 150 qm) ausgewiesen, der auf die Sichtachse vom denkmalgeschützten Teehaus im Schackypark und auf das Gelände Rücksicht nimmt.

Die Wandhöhe von maximal 7,20 m wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Das bedeutet, da das Gelände im Bereich eines Gebäudes mit einer Länge von ca. 15 m nach Höhenmaß um ca. 0,70 m fällt, dass die Wandhöhe an der Seite mit dem am niedrigsten Geländepunkt, max. 7,20 m betragen darf. Am höchsten Punkt des Geländes sind es dann

nur ca. 6,50 m. Die Gebäude werden also alle einen Sockel haben, dessen Höhe aufgrund der Topografie des Geländes nicht eindeutig zu bestimmen ist. Um zu verhindern, dass trotz 7,20 m Wandhöhe ein Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt und sich an das Gelände anpasst, wird zusätzlich festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Innerhalb des Baulands (weiße Fläche) darf die zulässige Grundfläche durch Zufahrten, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,40 überschritten werden. Zudem darf die Grundfläche gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch Terrassen und Balkone um max. 20% überschritten werden.

4.2 Bauweise, bauliche Gestaltung

Es werden Satteldächer zugelassen entsprechend der im angrenzenden Bestand vorhandenen Dachneigung von 20°-25°. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig, da die Dachneigung zu gering ist und die Dachlandschaft entsprechend dem Bestand ruhig gehalten werden soll. Die Hauptfirstrichtung hat mittig über die Längsseite der Gebäude zu verlaufen. Ansonsten werden die in Dießen üblichen gestalterischen Festsetzungen zu Gebäudevorbauten und Materialwahl getroffen.

4.3 Erschließung, Garagen und Stellplätze

Die Erschließung des SOS-Kinderdorfs erfolgt über die private Hermann-Gmeiner-Straße, die von der gemeindlichen Ortsstraße Vogelherdstraße abzweigt. Der Anschluss an den öffentlichen Wasser- bzw. Abwasserkanal, der in der Hermann-Gmeiner-Straße liegt, ist damit gegeben. Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über einen Stich von der Hermann-Gmeiner-Straße aus, der im Norden des Planungsgebiets endet. Der Müll wird direkt an die Abzweigung der Hermann-Gmeiner-Straße gebracht. Die weitere Erschließung der innerhalb des Bauraums geplanten 5 Wohnhäuser soll dem Grundeigentümer überlassen bleiben.

Die Stellplätze/Carports werden im Norden, an der Erschließungsstraße angeordnet. Stellplätze/Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Je Wohnhaus sind zwei Stellplätze nachzuweisen, da nur für die Heimleitung und eine zusätzliche Betreuungskraft Stellplätze erforderlich sind. Zusätzlich werden im Norden zwei Besucherstellplätze ausgewiesen. Die weiteren notwendig werdenden Stellplätze sind als offene Stellplätze zu errichten, um den Versiegelungsgrad in dieser sensiblen Außenbereichslage möglichst gering zu halten. Aus diesem Grund sind Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Fahrräder der Jugendlichen können im Keller bzw. innerhalb des Bauraums untergebracht werden, eine gesonderte Festsetzung dieser Flächen ist nicht erfolgt.

4.4 Grünordnung

Bei der Situierung der Baukörper wurde die Sichtachse vom Teehaus des Schackyparks ebenso berücksichtigt wie die ausreichend weite Entfernung vom wertvollen Gehölz- und Biotopbestand im Süden.

Hierfür wurden die vorhandenen Gehölzbestände im Süden und Norden durch ein Bestandsaufmaß im Juli 2015 (Sonntag Consult) detailliert erfasst.

Der Erhalt und Schutz der bestehenden Gehölze ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die grünordnerische Einbindung des Vorhabens ist durch die Bestandgehölze im Süden und Norden sowie die festgesetzten Anpflanzungen im Umfeld der Stellplätze sowie im Westen zum Landschaftsraum hin gewährleistet.

Bei der Pflanzung im Westen als private Ortsrandeingrünung ist zu beachten, dass keine monotone Reihenpflanzung als geschlossene Hecke vorgesehen ist, sondern eine abschnittsweise, aufgelockerte Pflanzung von Gehölzgruppen. Diese Art der Pflanzung entspricht stärker einem natürlich vorkommenden Gehölzbestand in der freien Landschaft.

4.5 Ausgleichsflächen

Nach dem Naturschutzrecht sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Die vom Bauherrn zur Verfügung gestellten drei Ausgleichsflächen liegen südöstlich der Baufläche auf Flur-Nr. 624 im Umfeld der 3 Teilflächen des Biotops-Nr. 8032-0218 „Extensivwiese und Magerrasen südlich des Kinderdorfes“. Hierbei handelt es sich um verarmte Magerrasen mit Übergängen zu Extensivwiese und Nasswiese (am Böschungsfuß) auf Nord- und Süd-exponierten, 3-4 m hohen Böschungen).

Die Ausgleichsflächen sollen eine Verbindung der drei Biotope herstellen. Entwicklungsziel der insgesamt 2.352 qm großen Fläche ist eine extensive artenreiche Magerwiese.

Die Detailmaßnahmen zu Pflege und Entwicklung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Markt Dießen am Ammersee,

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister