

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

6. Änderung des Bebauungsplans
Dießen I a – Dießen-Nord für die Grundstücke
Flur Nrn. 1611/3 und 1612, Gemarkung Dießen

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-92

Bearb.: Ang

Plandatum

22.05.2017

16.10.2017

Begründung

1. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Marktgemeinde Dießen auf der Fläche des noch bestehenden Kinderspielplatzes Ecke Neudießen/von-Eichendorff-Straße. Das ca. 0,19 ha große Planungsgebiet weist diagonal von Nordwesten nach Südosten ein Quergefälle von ca. 2,50 m auf.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im genehmigten neuen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 25.07.2016 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die beiden Grundstücke Flur Nrn. 1611/3 und 1612 Gem. Dießen liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Dießen I a – Dießen-Nord, der für diese Fläche „Spielplatz“ als Nutzung festsetzt. Gleichzeitig befinden sich die Grundstücke auch im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung für den Bereich C 1, der für diese Grundstücke zwar keinen Spielplatz mehr ausweist, aber nur eine Bebauung, entsprechend den umliegenden Grundstücken, mit einer maximalen GRZ von 0,2 und einer maximalen Geschossfläche von 300 qm bei zweigeschossiger Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6,20 m und einer Dachneigung von 22-30°.

Der Markt Dießen plant nun auf Flur Nrn. 1611/3 und 1612 die Errichtung von 18 Mietwohnungen für ein breites Nutzerspektrum. Zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen wurde im Dezember 2016 ein Plangutachten durchgeführt. Der erste Preisträger, das Büros PSA Pfletscher und Steffan Architekten, wurde mit der weiteren Bearbeitung beauftragt. Das Bauvorhaben wird mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert (Kommunales Wohnbauförderprogramm - KommWFP).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie EU zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Um auf den beiden Gemeindegrundstücken ein angemessenes und sinnvolles Baurecht für die Unterbringung von mehreren Wohneinheiten für einkommensschwache Haushalte zu erreichen, ist es notwendig, die im Bebauungsplanentwurf für den Bereich C 1 vorgesehene GRZ von 0,2 sowie die vorgesehene GF von 300 qm zu erhöhen. Gleichzeitig soll durch die Planung ein städtebaulich befriedigender Übergang von der bestehenden zweigeschossigen (bis E+1+D) Bebauung im Süden, Osten und Westen zum gemeindlichen Geschosswohnungsbau im Norden mit drei Vollgeschossen erreicht werden. Im Nordosten grenzt gewerbliche Nutzung an.

Für den entfallenden Spielplatz wurde bereits im Bebauungsplan Dießen V u - Gewerbegebiet westlich der Lachener Straße ein neuer, größerer Spielplatz westlich der Gemeindehäuser an der Straße Neudießen ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung setzt den Entwurf des ersten Preisträgers, PSA Pfletscher und Steffan Architekten um.

4. Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Vorgesehen sind zwei dreigeschossige Gebäude mit Nord-Süd-Ausrichtung, die durch einen Verbindungsbau miteinander verbunden sind. In dem Verbindungsbau befinden sich das gemeinsame Treppenhaus sowie der Aufzug.

Die Grundfläche dieser drei Gebäudeteile beträgt zusammen ca. 650 qm, was einer GRZ von 0,34 entspricht. Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einer GRZ von maximal 0,65 überschritten werden. Hierzu zählen neben der Tiefgarage auch die entlang der Straße Neudießen oberirdisch angelegten 8 Stellplätze sowie die im Nordwesten geplante überdachte Fahrradabstellfläche mit integriertem Müllhaus.

Die maximal zulässige Wandhöhe, die ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden gemessen wird, beträgt 9,10 m. Da es ein Höhenmaß des Geländes gibt, das auch Grundlage des Wettbewerbs war, wird die für den Entwurf maßgebliche Höhe in Meter über NN angesetzt. Da das Gelände hügelig ist, das westliche Gebäude in den Hang gesetzt wird, und die Erschließungsebenen auf gleicher Höhe verlaufen sollen, ergibt sich im Osten ein Sockel von ca. 1,00 m über dem natürlichen Gelände, der auch so festgesetzt wird.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO werden nicht angeordnet, jedoch ist der Bauraum so situiert, dass diese eingehalten sind.

Entsprechend der Umgebungsbebauung hat der Entwurf von PSA Pflötscher und Steffan Architekten für die Hauptbaukörper ein symmetrisches Satteldach vorgesehen. Die Dachneigung hierfür wird mit maximal 14° festgesetzt. Der gliedernde Zwischenbau bekommt bei gleicher Wandhöhe ein **begrüntes** Flachdach. Auf Grund der geringen Dachneigung werden Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten für unzulässig erklärt.

Das Planungsgebiet wird über die von-Eichendorff Straße, von der aus auch die Tiefgarage angefahren wird, und von der Straße Neudießen aus erschlossen. An der Straße Neudießen sind 8 oberirdische Stellplätze angeordnet, von denen ein Stellplatz behindertengerecht ausgestaltet ist. In der Tiefgarage sind 19 Stellplätze nachgewiesen wovon auch hier einer behindertengerecht ist. Für die Anzahl der Stellplätze wird bei diesen Gebäuden ein etwas geringerer Schlüssel (nämlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit) angewendet als in der gemeindlichen Stellplatzsatzung (2 Stellplätze je Wohneinheit) vorgeschrieben. Das wird damit begründet, dass hier Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte geschaffen werden soll. Auch hinsichtlich des Abstands der Tiefgaragenausfahrt zur Erschließungsstraße werden geringere Tiefen (1,5 m) für zulässig erklärt, als es die gemeindliche Stellplatzsatzung (5 m) vorgibt. Dennoch entspricht die Tiefgarage mit Rampe und Straßenabstand den Vorgaben der Bayer. Bauordnung (BayBO).

Auch der Baumbestand wurde schon vor dem Wettbewerb erfasst und bewertet. ~~Bei der Planung von PSA Pflötscher und Steffan Architekten wird der größte Teil des Baumbestands im Norden und Nordosten erhalten und ist auch als erhaltenswert im Bebauungsplan ausgewiesen. Soweit möglich werden die Bestandsbäume erhalten.~~ Einige Bäume müssen jedoch, auf Grund der Lage der Gebäude bzw. der Tiefgarage gefällt werden. Als Ersatz dafür werden **sowohl** entlang der von-Eichendorff-Straße ~~wieder straßenbegleitende~~ als auch im Norden und Westen der Bebauung **neu zu pflanzende** Bäume festgesetzt ~~sowie im neu entstehenden Innenhof ein Hausbaum.~~

Markt Dießen am Ammersee,

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister