

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Dießen Sondergebiet SOS-Kinderdorf,
Flur Nrn. 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

24.10.2016

20.02.2017

Begründung

- Anlagen: 1. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der Landschaftsarchitektin Katrin Mohrenweis vom 24.10.2016
2. Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Katrin Mohrenweis vom 20.02.2017

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 denkmalgeschützte Schackypark mit dem denkmalgeschützten Teehaus an. Auf die Sichtachsen vom Teehaus auf die Berge wird durch die künftige 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 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 von 1983 ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im **inzwischen genehmigten neuen** Flächennutzungsplan i. d. F. v. 25.07.2016 ist das Plangebiet als Sondergebiet SOS-Kinderdorf ausgewiesen.

Bereits im Vorfeld des Verfahrens wurde im Rahmen der Planungsüberlegungen geprüft, ob der gesamte Bereich des bestehenden SOS-Kinderdorfs mit in die Planung einbezogen werden sollte. Dies wurde jedoch aufgrund der Tatsache, dass derzeit bezogen auf die Bestandsbebauung keinerlei Bau- oder Erweiterungswünsche bestehen, verworfen. Lt. Geschäftsführung des SOS-Kinderdorfs sind im bestehenden Dorf keine weiteren neuen Gebäude geplant. Das Planungsgebiet wurde daher auf den neu zu bebauenden Teil beschränkt.

Die Planung trägt u.a. dem Ziel 8.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Rechnung, wonach soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge - wie beispielsweise zeitgemäße und inklusiv ausgestattete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit - in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

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) für soziale Einrichtungen für die Förderung, Betreuung und Begleitung von Kindern, jungen Menschen und Familien in schwierigen Lebenslagen, entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung, festgesetzt.

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

Es ist vorgesehen, 5 Gebäude mit jeweils max. 150 qm GR 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 laut Höhenaufmaß um ca. 0,70 m fällt, dass die Wandhöhe an der Seite mit dem 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 im Vorhinein 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 nur zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Im Bauland (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. Im Westen, Osten und Süden darf die Baugrenze durch diese Anlagen um max. 2 m überschritten werden.

4.2 Bauweise, bauliche Gestaltung

Aufgrund des großzügigen Bauraums wird offene Bauweise festgesetzt, um zu vermeiden, dass zu lange Baukörper entstehen.

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 gestaltet 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 festgesetzt.

4.3 Erschließung, Garagen und Stellplätze

Die Erschließung des SOS-Kinderdorfs erfolgt über die Hermann-Gmeiner-Straße, die von der gemeindlichen Ortsstraße Vogelherdstraße abzweigt. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung bzw. den öffentlichen Abwasserkanal, die in der Hermann-Gmeiner-Straße liegt, ist damit gegeben. Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über einen Stich der Hermann-Gmeiner-Straße aus, der im Norden des Planungsgebiets endet. Der Müll wird direkt an die Abzweigung von 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. Um den Versiegelungsgrad in dieser sensiblen Außenbereichslage möglichst gering zu halten, sind Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Fahrräder der Jugendlichen können im Keller der Wohngebäude bzw. innerhalb des Bauraums untergebracht werden, eine gesonderte Festsetzung dieser Flächen erfolgt nicht.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Nonnen- bzw. Flechtgraben und dem Vogelherdgraben jeweils Gewässer 3. Ordnung. Der Vogelherdgraben ist verrohrt. Nach Informationen des WWA kam es im Umfeld des SOS-Kinderdorfes, zuletzt 2015, bereits zu Überschwemmungen aufgrund von „zugeschwemmten“ Schächten.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Das Vorhandensein von Drainagen weist auf Staunässe und somit auf schlechte Durchlässigkeit des Baugrundes hin. Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

4.4 Grünordnung

Bei der Situierung der Baukörper wurde die Sichtachse vom Teehaus im Schackypark Richtung Berge 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 der privaten Ortsrandeingrünung im Westen 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.

Im Bereich der Sichtachse des Teehauses ist bei Gestaltung und Pflege der Grünflächen die freie Sicht insbesondere hinsichtlich der Gehölze zu beachten. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entlang der Grenze zum Schackypark sind mit den dortigen Zielen zur Bildung eines strukturierten Waldrandes und eines wirksamen Strauchmantels für Lärm- und Sichtschutz entlang der Parkplätze grenzübergreifend abzustimmen.

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 drei 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 Magerrasenwiese.

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

Markt Dießen am Ammersee,

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister