

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Dießen II L - Sondergebiet Seehof

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-77 Bearb.: Ang

Grünordnung

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim

Plandatum

20.08.2018

Begründung

1. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das ca. 4,78 ha große Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebiets, ca. 400 m südlich von Wengen, im Außenbereich. Das Planungsgebiet ist in seinem bebauten Bereich eben, steigt aber dann zur Ortsstraße „Seehof“ im Westen hin an. Im Südosten des Planungsgebiets verläuft der Kalkofenbach (Gewässer 3. Ordnung).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im seit dem 09.04.2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet Tierklinik/Landwirtschaft dargestellt.

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

Ein weiteres Ziel der Regionalplanung ist die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, die typische Siedlungsstruktur der Region weiterzuentwickeln, und die Hangkanten, Waldränder in der Regel von Bebauung freizuhalten.

Das Planungsgebiet ist bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet Ammersee West herausgenommen.

Aufgrund der isolierten Außenbereichslage steht die vorliegende Bauleitplanung unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit dem LEP-Ziel 3.3, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Davon ist auszugehen, wenn keine neue Siedlungsfläche im Sinne dieses Ziels entsteht. Die vorliegende Planung ist lediglich eine bestandsorientierte Erweiterung. Die jeweilige Zweckbestimmung entspricht der bestehenden Nutzung. Zudem ordnen sich die geplanten Erweiterungsöglichkeiten dem Bestand unter.

3. Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Im Planungsgebiet ist derzeit bereits Gebäudebestand vorhanden, der sowohl der Landwirtschaft als auch der bestehenden Tierklinik dient und als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gesehen wurde. Zwischenzeitlich wurde der landwirtschaftliche Betrieb übergeben, so dass eine Trennung von Landwirtschaft und Tierklinik angestrebt wird. Zusätzlich zu dieser räumlichen Trennung sind auch noch Erweiterungen sowohl für das Sondergebiet Tierklinik als auch für das Sondergebiet Landwirtschaft im Planungsgebiet vorgesehen.

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird unterteilt in die zu bebauenden Flächen (weiße Flächen) und Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Das ausgewiesene Bauland wird zusätzlich unterteilt in Flächen die dem Sondergebiet Tierklinik und Flächen die dem Sondergebiet Landwirtschaft zuzuordnen sind. Im Sondergebiet Landwirtschaft sind Stallungen, Boxen, Wohnungen, Betriebsmittellager, Reithalle, Bewegungshalle, Heizzentrale und Garagen zulässig. Im Sondergebiet Tierklinik sind Klein- und Großtierklinik, Praxisräume, Wohnungen, Physiotherapie für Pferde, Lagerflächen, Stallungen, Boxen und ebenfalls Garagen zulässig.

Bei den ausgewiesenen Bauräumen handelt es sich um Bestandsgebäude sowie Erweiterungsflächen bzw. Neuerrichtungen. So wird im Sondergebiet Landwirtschaft zusätzlich zum Bestand ein Wohngebäude für den neuen Betriebsleiter der landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Planungsgebiets eingeplant sowie zwei zusätzliche Hallen für Pferdeboxen im Süden.

Im Sondergebiet Tierklinik werden die bestehenden Boxen im Südosten erweitert sowie zwei neue Boxengebäude, eines im Nordosten, eines im Süden eingeplant. Das bestehende Wohnhaus mit Praxis bleibt in etwa im Bestand erhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die je Bauraum festgesetzte Grundfläche sowie durch die jeweilige Wandhöhe.

Für das Sondergebiet Landwirtschaft werden 4340 qm Grundfläche ausgewiesen, was einer Mehrung von 1510 qm gegenüber dem Bestand (2830 qm) bedeutet. Für das Sondergebiet Tierklinik werden 2520 qm Grundfläche ausgewiesen, was einer Mehrung von 850 qm gegenüber dem Bestand (1670 qm) entspricht.

Um dem Sondergebiet Rechnung zu tragen, in dem das Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielt, wurde diese Nutzung auf die mit „a“ gekennzeichneten Bauräume beschränkt. In diesen Bauräumen ist im Bereich des Sondergebiets Landwirtschaft Wohnen bis zu 100 % der Geschossfläche und im Bereich des Sondergebiets Tierklinik beim südöstlichen Bauraum bis zu 50% und beim nordwestlichen Bauraum bis zu 80 %.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe wird für jedes Gebäude gesondert festgesetzt.

4.3 Bauweise, bauliche Gestaltung

Entsprechend der bestehenden Bebauung und der dörflichen Umgebung, wird nur Satteldach mit einer Dachneigung von 15°-30° festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite der Gebäude verlaufen. Für Überdachungen bzw. für Anbauten an die landwirtschaftlichen Gebäude sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 7° zulässig. Dachgauben sind erst bei einer Dachneigung von 30° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. Aus diesem Grund dürfen sie max. 1,75 m breit sein und müssen untereinander einen Abstand von ebenfalls mindestens 1,75 m einhalten. Da die Dächer teilweise sehr lang sind, zugleich aber auch eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden soll, wird die Summe der Dachaufbauten auf max. 1/3 der Gesamtlänge des Daches beschränkt. Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.4 Erschließung, Garagen und Stellplätze

Das Planungsgebiet wird über eine private Abzweigung von der Ortsstraße „Seehof“ aus erschlossen.

Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, Stellplätze jedoch dürfen zusätzlich zu den ausgewiesenen Flächen auch innerhalb des Baulands situiert werden, wenn dies erforderlich ist. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Stellplätze sowie die Zufahrten von Garagen sind, zur Eingriffsminderung in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als Bauland (weiße Flächen) ausgewiesenen Flächen zulässig, also nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Erschließung innerhalb des Planungsgebiets ist ausschließlich privat. Der Eigentümer/Betreiber muss selbst für entsprechende Feuerwehraufstellflächen und Zufahrtswege sorgen. Die Löschwasserversorgung ist durch den bestehenden öffentlichen Hydranten an der Ortsstraße „Seehof“ (Grundschutz) sowie die bestehenden zwei Löschweier und durch das Pferdeschwimmbad sichergestellt.

4.5 Grünordnung

Wichtiges grünordnerisches Ziel ist es, den erhaltenswerten Baumbestand mit Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild und die Landschaftsökologie zu erhalten. In Bereichen, die bisher kaum oder wenig Eingrünung aufweisen (Reithalle und neues Wohngebäude), wird die Pflanzung einzelner mittel- bis großkroniger Bäume festgesetzt. Die Ergänzung von Bäumen am Kalkofenbach soll die Außenwirkung nach Südosten verbessern.

Generell ist wegen der landschaftlich exponierten Lage die Baumartenauswahl an der heimischen und standortgerechten Vegetation zu orientieren. Als traditionelle Gehölzkulturen im Umfeld landwirtschaftlicher Anwesen sind hier auch Obstwiesen einzubeziehen. Eine ausnahmsweise Verwendung von fremdländischen Ziergehölzen ist nur für Wohngärten mit unmittelbarem Bezug zu Wohngebäuden vorgesehen.

Notwendige Wege im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig, Nebenanlagen sind unzulässig. Die Grünlandnutzung ist aufgrund des sensiblen Wasserhaushaltes und des Landschaftsbildes beizubehalten.

4.6 Eingriffsregelung

Die zulässige Erweiterung der Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen ist. Ein Teil des Ausgleiches kann südöstlich des Seehofes in Benachbarung zum als Landschaftsbestandteil geschützten Krammooos durch Entwicklung artenreicher Feuchtwiesen nachgewiesen werden. Der restliche Ausgleichsbedarf wird im Bereich der Grünlandflächen östlich des Seehofes erbracht. Es sind Pflanzungen von Obstbäumen, einer Eichengruppe, die Anlage einer Feuchtfäche am Zusammenfluss zweier Gräben, sowie die Anlage einer wärmeliebenden Hecke vorgesehen.

Weitergehende Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl+Kloyer, Weilheim.

Markt Dießen am Ammersee,

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister