

Marktgemeinde

# Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Außenbereichssatzung Lachen-Gassenacker

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-91

Bearb.: Ang

Plandatum

11.04.2016

## Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Satzung

Anlass der Planung war der Antrag auf Abbruch eines bestehenden Holzhauses und der gleichzeitige Antrag auf Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses mit Flachdach. Da die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle) und des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB (Erweiterung eines Wohngebäudes auf zwei Wohneinheiten) nicht vorliegen und es sich zudem beim bestehenden Gebäude um ein Wochenendhaus handelt, hat die Gemeinde beschlossen, für diesen Bereich eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche ausgewiesen. In dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planungsbereich liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Als Verfahren wird eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB gewählt. Damit wird geregelt, dass der Errichtung und Änderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass diese der Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Ebenso findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

Die Bayer. Kompensationsverordnung gem. § 15 BNatSchG findet auf Ebene der Baugenehmigung Anwendung, da es sich hierbei um Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB handelt.

## 3. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das ca. 1,12 ha große Planungsgebiet befindet sich im Norden von Dießen, im Außenbereich. Im Osten, getrennt durch eine ca. 150 m breite landwirtschaftliche Fläche, befindet sich die Lachener Straße (Staatsstraße 2055), und daran östlich anschließend das Ammersee-Gymnasium. Das Planungsgebiet steigt sowohl von Süden nach Norden, als auch von Osten nach Westen hin leicht an.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden wenige Festsetzungen aufgenommen. Um die gewachsene Struktur zu erhalten und zu stärken, werden Flächen festgesetzt, auf denen eine Bebauung zulässig ist. Garagen und Stellplätze in der erforderlichen Anzahl sind innerhalb der Baugrenzen sowie im Bauland zulässig. Zulässig sind je Bauraum (bzw. je Wohngebäude) 150 qm Grundfläche für Einzel- und/oder Doppelhäuser wobei je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig sind, je Doppelhaushälfte ist aber nur eine Wohneinheit zulässig.

Zur Regelung der Gestaltung wird zudem eine maximale Wandhöhe von 6,30 m (gemessen vom natürlichen Gelände bergseits bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt. Die Firstrichtung hat über die längere Gebäudeseite zu verlaufen. Als Dachform wird aufgrund der Bestandsgebäude nur Satteldach zugelassen, wobei hier, nach Wandhöhe (bis 4,50 m bzw. von 4,50 – 6,30 m) differenziert, die Dachneigung zwischen 30-45° bzw. 22-30° liegt. Dies geschieht

um die Kubatur der Gebäude zu beschränken und zu verhindern, dass die Gebäude im Außenbereich zu wuchtig in Erscheinung treten.

Erschlossen wird das Planungsgebiet über die Straße Lachen-Gassenacker, die im Norden von der Lachener Straße (Staatsstraße St 2055) abzweigt und im Süden des Planungsgebiets wieder in die Lachener Straße einmündet. Die sonstige siedlungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) ist über vorhandene Leitungsnetze sichergestellt.

Markt Dießen am Ammersee, .....

.....  
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister