

Marktgemeinde

# Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Sondergebiet St.-Martin-in-Hädern, Fl. Nrn. 708,  
708/4 Gemarkung Dießen

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-84      Bearb.: Ang

Grünordnung

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten  
Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim

Plandatum

19.10.2015  
02.05.2016  
20.03.2017

## Begründung

## 1. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Marktgemeinde Dießen, im Außenbereich, westlich der Bahnlinie Weilheim - Mering und der Kreisstraße LL 10 Richtung Raisting. Das ca. 5,23 ha große Planungsgebiet steigt von Osten nach Westen. Die bestehende Bebauung befindet sich nahezu am höchsten Punkt des Hangs.

Das Planungsgebiet, das über die Gemeindeverbindungsstraße „östl. Vogelherdweg“ sowie die Ortsstraße „St.-Martin-in-Hädern“ im Nordwesten des Plangebiets erschlossen ist, ist aufgrund der erhabenen Lage und der relativ reich strukturierten Landschaft aus der Ferne auch einsehbar. Im Süden, Südosten und Norden grenzt Wald an, entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Bach.

Im Geltungsbereich befinden sich ein genehmigtes Wohngebäude, ein genehmigtes kleineres Gartenhaus, sowie ein im Zuge der Privilegierung genehmigtes Gewächshaus für gartenbauliche Zwecke.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im derzeitigen Flächennutzungsplan-Entwurf i. d. F. v. 25.07.2016 ist das Plangebiet in Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) im bebauten Bereich bestandsorientiert als Sondergebiet ausgewiesen. Die übrige Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft, eingerahmt durch Gehölz- bzw. Waldflächen 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 Landesentwicklungskonzept der Region 14 formuliert für diesen Landschaftsraum als Ziel

- Erhaltung und qualitative Entwicklung von Nah- und sonstigen Erholungsgebieten mit hervorragender Bedeutung
- Erhaltung der relativ unzerschnittenen verkehrs- und lärmarmen Landschaftsräume
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen mit hoher Lebensraumfunktion.

In einer fachlichen Bewertung des Landratsamts Landsberg, Untere Naturschutzbehörde, vom 08.06.2010 wurde der Landschaftsraum wie folgt bewertet:

Bei dem, das Planungsgebiet umgebenden Landschaftsraum handelt es sich um eine Kulturlandschaft, die noch nicht durch Flurbereinigungsmaßnahmen verändert wurde, die einen regional abgegrenzten Landschaftsausschnitt darstellt, der das Ergebnis der Wechselwirkungen zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Einflussnahme im Verlauf der Geschichte ist. Es handelt sich hier um einen stark durch historische Elemente und Strukturen geprägten Teil der Kulturlandschaft, wie er in dieser Weise aus wirtschaftlichen, sozialen und politischen Gründe heute nicht mehr geschaffen würde. Allein schon deshalb, da es sich hier um einen Bereich aus einer abgeschlossenen Geschichtsperiode, um einen histori-

sche Kulturlandschaft, handelt, ist es Ziel der Marktgemeinde hier besonderes Augenmerk auf die Entwicklung auf diesen sensiblen Bereich zu legen.

Das Landschaftsbild ist durch Feldgehölze, einzelne Großbäume sowie durch kleine, naturnahe Bäche mit begleitendem Gehölzsaum geprägt, die historischen Flurstrukturen sind großteils noch erhalten. Die Bauwerke in diesem Kulturraum sind überwiegend landschaftstypische Feldstahl die sich in die Landschaft harmonisch einfügen. Das Landschaftsbild wird hier kaum durch Infrastruktureinrichtungen gestört. Auf Grund des seit alters her wenig veränderten, reizvollen Landschaftsbilds ist hier ein besonders hoher Erholungswert gegeben, den die Gemeinde auch erhalten will. Aus diesem Grund wird auch bei Bauwerken im Außenbereich besonderes Augenmerk darauf verwendet, dass sich die Gebäude in die Landschaft einfügen, diese nicht unnötig zersiedelt wird.

Der Markt schließt sich dieser Bewertung an und hält den Landschaftsraum wegen seiner Bedeutung für das Landschaftsbild nach wie vor für schützenswert. Dies gilt trotz der zwischenzeitlich genehmigten und – planabweichenden – Errichtung eines Gebäudes. Im Geltungsbereich wird die genehmigte Bebauung als solche hingenommen. Der verbleibende Freibereich soll aber vor weiteren Eingriffen geschützt werden.

### 3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Exponiertheit des Plangebiets und dem grundsätzlichen Ziel, den Außenbereich von einer baulichen Nutzung möglichst freizuhalten und zu schonen, hat die Marktgemeinde Dießen beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, auch da seitens des Grundeigentümers bereits angedeutet wurde, weitere bauliche Maßnahmen durchführen zu wollen. Aus diesen Gründen soll eine städtebauliche Steuerung der Nutzung im vorgesehenen Plangebiet erfolgen. Über den Bestand hinausgehende Gebäude, die eine Verfestigung bzw. Zersiedelung der bestehenden Bebauung im Außenbereich darstellen würden, sollen nicht eingeplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist es insbesondere, keine weitere Bebauung über die vorhandenen und genehmigten Nutzungen hinaus zuzulassen.

Da die Gemeinde die bereits genehmigte Bebauung mit einem Gewächshaus an dieser sehr exponierten Lage, auch im Einklang mit der Unteren Naturschutzbehörde, schon für äußerst problematisch ansieht, soll die Bauleitplanung darauf abzielen, keine weitere Zersiedelung dieser sensiblen Stelle mehr zuzulassen, um eine weitere Beeinträchtigung der bedeutenden Kulturlandschaft, der Natur und der Landschaft zu verhindern. Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde bestehen daher vor allem im Schutz von Natur und Landschaft in diesem topografisch exponierten und landschaftlich sensiblen Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen und genehmigten Nutzung.

### 4. Inhalt des Bebauungsplans

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bereich der bestehenden Bebauung, gemäß § 11 Baunutzungsverordnung – sonstiges Sondergebiet (SO) – Gartenbau im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Zulässig sind dort, entsprechend dem Bestand, neben den genehmigten Gebäuden ein Gewächshaus mit Aufzucht und Labor sowie weitere dem Gartenbau dienende Nutzungen, mit Ausnahme einer Wohnnutzung.

Zudem wird die verbleibende Fläche im Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und Anbaufläche–Gartenbau ausgewiesen. Zusätzlich ist in dieser Fläche

auch eine Unterstellmöglichkeit für Vieh mit einer Größe von max. 25 qm zulässig, falls Viehhaltung beabsichtigt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen der Grundfläche (GR) und der Wandhöhe (WH) reguliert. Durch eine Bauraumfestsetzung, orientiert am vorhandenen und genehmigten Bestand, soll sichergestellt werden, dass eine weitere Versiegelung bislang ungenutzter Flächen des Außenbereichs unterbleibt. Aus diesem Grund werden die Grundfläche, die Wandhöhe und auch die Dachneigung entsprechend den bestehenden Gebäuden festgesetzt.

Im Bauland (weiße Fläche) darf die zulässige Grundfläche durch Zufahrten, Garagen und offene Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO um maximal 1800 m<sup>2</sup> überschritten werden, was in etwa dem Bestand an versiegelten Flächen entspricht. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO zusätzlich durch Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO um maximal 150 m<sup>2</sup> überschritten werden. Diese Größe entspricht dem bestehenden Stadel-/ Bürogebäude das keinen Bauraum erhalten hat, da hierfür bisher keine Baugenehmigung existiert.

Ausnahmsweise darf die Grundfläche gem. § 16 Abs. 6 BauNVO außerdem durch den Dachüberstand und die überdachte, dreiseitig offene Aufwuchsfläche beim Gewächshaus (Bauraum 1) um max. 70 qm überschritten werden.

Zusätzlich darf für das Wohnhaus (Bauraum 2) und das „Gartenhaus“ (Bauraum 3) die Grundfläche gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch Terrassen und entsprechend dem Bestand, bei Bauraum 2 um 37 qm und bei Bauraum 3 um 25 qm überschritten werden.

#### 4.2 Bauweise, bauliche Gestaltung

Die genehmigten Gebäude werden mit Baugrenzen umgeben. Diese dürfen bei Bauraum 2 entsprechend dem genehmigten Bescheid vom 10.12.2010 und bei Bauraum 3 entsprechend dem genehmigten Bescheid vom 09.06.2009 durch Terrassen überschritten werden.

Es werden Satteldächer zugelassen mit der jeweils im Bestand genehmigten Dachneigung. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig, da das Gewächshaus (Bauraum 1) sie nicht benötigt und die Dachneigung des „Gartenhauses“ (Bauraum 3) zu gering ist. Für Bauraum 2, dem Wohnhaus, werden, wie auch schon im Bestand vorhanden, Widerkehren bis max. 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.

#### 4.3 Erschließung, Garagen und Stellplätze

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „östl. Vogelherdweg“ sowie die Ortsstraße „St.-Martin-in-Hädern“ im Westen des Planungsgebiets. Garagen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der zulässigen Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze oder innerhalb der Bauräume 1 - 3 zulässig. Die betrieblich notwendig werdenden Stellplätze sind nur als offene Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, hiervon ist jedoch nur ein Garagenstellplatz zulässig. 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.

#### 4.4 Grünordnung

Der Geltungsbereich liegt in landschaftlicher Lage weit abgesetzt vom Ortszusammenhang an den rel. strukturreichen Hängen, die das Ammersee-Becken säumen. Nördlich des Gebietes befindet sich ein Waldbestand, ansonsten grenzt grünlanddominierte landwirtschaftliche Flur an. Die Gehölzbestände im Randbereich des Planungsgebietes stellen wertvolle Strukturelemente der Landschaft dar. Der Binnenbereich selbst ist von der nordwestlich vorbeiführenden Straße aus nur wenig einsehbar. Aus der Ferne ist jedoch aufgrund der hängigen Lage ein Einblick möglich, z.B. von der Straße Fischen-Dießén aus.

Um die Bestandsgebäude herum befinden sich eher wenig strukturreiche Gartenflächen mit erhaltenswertem Baumbestand. Die Wiesen sind überwiegend als eher artenarmes Grünland zu bezeichnen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Hecken aus Bäumen und Sträuchern. Der Graben im Süden des Planungsgebietes wird von Gehölzsäumen begleitet, die sich teilweise in größere Bestände aufweiten. Im unteren Bachabschnitt wurde das Gehölz auf einer Länge von etwa 70 m bereits gerodet. Dort wächst junger Gehölzanflug auf. Im Osten des Geltungsbereiches sind ebenfalls Gehölzbestände vorhanden.

Der östliche Gehölzrand ist in der Biotopkartierung erfasst. Auch hier fanden im nordöstlichen Bereich auf einer Länge von ca. 80 m vor einigen Jahren Rodungen statt, die inzwischen durch Neupflanzungen abgelöst wurden.

Das Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Die Bebauungsplanung soll den Baubestand festschreiben. Die restlichen Flächen werden als Flächen für Landwirtschaft und gartenbauliche Nutzung sowie als Gehölzflächen festgesetzt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Erhalt der wertvollen Einzelbäume und der zusammenhängenden Gehölzstrukturen sichern. Sie sind naturnah zu entwickeln; im Fall früherer Rodungen ist die Wiederherstellung der Gehölzkulisse durch natürliche Sukzession zu ermöglichen. Diese Maßnahmen zielen einerseits auf den Erhalt ökologisch wertvoller Landschaftsstrukturen, andererseits auf eine möglichst wirksame Eingrünung der genehmigten Bebauung.

Da im Bebauungsplan ausschließlich die Bestandsgebäude sowie das bereits genehmigte Gewächshaus (für das im Zuge der Baugenehmigung im Übrigen kein ökologischer Ausgleich gefordert wurde) ausgewiesen werden, ziehen diese Ausweisungen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Die Festsetzungen sichern den Bestand.

Damit entfällt für die Planung die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung.

Die landwirtschaftlichen Flächen und die Gehölzbereiche sind der freien Natur zuzuordnen. Um hier das Betretungsrecht gem. der Naturschutzgesetze und der Bayerischen Verfassung zu gewährleisten, wird in den Festsetzungen die Zulässigkeit von Zäunen auf die bebauten Bereiche beschränkt. Für eine Weidewirtschaft notwendige Zäune sind jedoch zulässig.

Der Bachlauf stellt im Verbund mit den Gehölzbeständen einen Lebensraumkomplex dar, der für diverse Tierarten von Bedeutung sein kann. Vorkommen von geschützten Tierarten (z.B. Laubfrosch oder Fledermäuse) sind hier nicht auszuschließen.

Im Hinblick auf die Vogelfauna sind Arten der strukturreichen Kulturlandschaft in dem Lebensraumkomplex zu erwarten.

Die Wiesenflächen sind nicht als potentielle Lebensräume geschützter Tier- und Pflanzenarten geeignet.

Da die Planung den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen enthält und keine, über die derzeitige Rechtslage hinausgehende Eingriffe vorsieht, besteht kein Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Markt Dießen am Ammersee, .....

.....  
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister