

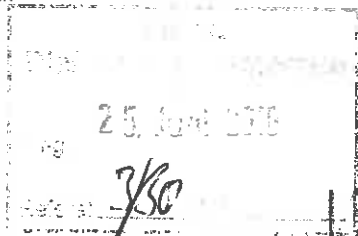
Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen



Bauabteilung

Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
Postfach 20 20 63 · D-80020 München

An den
Markt Dießen am Ammersee
Postfach 1154
86907 Dießen



Schloss Nymphenburg
Eingang 42
D-80638 München

Fon (0 89) 1 79 08-0
Fax (0 89) 1 79 08-4 15
Durchwahl (0 89) 1 79 08-4 09
E-Mail info@bsv.bayern.de
Christoph.Strasser@bsv.bayern.de

www.schloesser.bayern.de

Tram 12/16/17; Bus 51
»Romanplatz«
Tram 17; Bus 51
»Schloss Nymphenburg«

Handwritten notes:
3/50
φ P.V., Fr. Angew. ✓
Fr. Vohl. ✓
φ Liza (FAB.) ✓

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen

Bearbeiter/Bearbeiterin

München, den

23-B401.5-3834/10-B4
3641/10
3501/10

Christoph Straßer

22.06.2010

**Bauleitplanung der Marktgemeinde Dießen;
hier: Aufstellung des Bebauungsplanes „V w – Campingplatz St. Alban“
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in enger Abstimmung mit unserer Seeverwaltung Ammersee nehmen wir zur o.g. Bauleitplanung
Stellung:

1. Entstehung des Campingplatzes, Auswirkungen auf die Seeuferbereiche

Der Campingplatz St. Alban hat sich in den 60er Jahren entwickelt und wurde im Laufe der
Zeit nach und nach vergrößert. Die dabei entstandenen Nutzungen wurden mit Ausnahme des
Versorgungsgebäudes größtenteils ohne entsprechende öffentlich-rechtliche Genehmigungen
etabliert. Besonders zu nennen sind die bis heute nicht behandelten Stellplätze für
Campingwagen, Wohnwagen und die Bootsagerflächen. Im derzeit laufenden

verwaltungsgerichtlichen Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht Leipzig über den Bootslagerplatz Johann Ernst, St. Alban - lediglich 700 m südlich des Campingplatzes St. Alban gelegen - hat Herr Johann Ernst jüngst öffentlich (im Landsberger Tagblatt) auf die Liegeplätze des Campingplatzes St. Alban hingewiesen (Präzedenzfall). Daher begrüßen wir die Entscheidung der Marktgemeinde Dießen, die Nutzungen im Campingplatzgebiet St. Alban durch Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes in geregelte und geordnete Bahnen zu lenken.

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt in seiner gesamten Länge im Osten an den Staatsgrundbesitz Ammersee an, so dass sich die Nutzungen im Planungsgebiet auch auf die vorgelagerten Verlandungsflächen im gemeindefreien Gebiet auswirken können. Dabei sind von besonderer Bedeutung die seeorientierten Nutzungen, wie z.B. Bootshaus des Ammerseegymnasiums, Bootslagerplatz, aber auch Parkflächen, die der Öffentlichkeit für Erholungszwecke zur Verfügung stehen sollen (mittelbare Auswirkungen).

2. Erforderliche Übereinstimmung mit dem Bundesbaurecht und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

2.1. Nach § 1 Absatz 4 BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung (§2 Abs. 1 Nr. 8 ROG) und der Landesplanung (Art. 2 Nr. 12 BayLPfG) anzupassen.

Grundlage hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern, konkretisiert durch den Regionalplan München.

Der Hoheitsbereich der Marktgemeinde Dießen und somit das Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfes liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Moränenlandschaft am westlichen Ammerseeufer“ gemäß RPBI Nr. 1.2.2.17.5. Zielsetzungen u.a.:

- Erhaltung des Grünlandes
- Freihaltung des Seeufers
- Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit.

Des Weiteren grenzt das Bebauungsplan-Gebiet unmittelbar an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Ammersee mit Herrschinger Moos, Wörthsee, Pilsensee und Weßlingersee gemäß RPB I Nr. 1.2.2.17.4 an. Hierbei gelten folgende Zielsetzungen:

- Pflege der naturnahen Uferbereiche

- Absoluter Schutz der Weichholzsäume, der Röhrichtbestände und Wasserpflanzengesellschaften
- Erhaltung der absoluten Grünlandstandorte als Feuchtwiesen
- Sicherung der Feuchtgebiete als großräumige ökologische Ausgleichsflächen
- Erhaltung von Rast- und Brutbiotopen für bedrohte seltene Vogelarten
- Freihaltung des Seeufers
- Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Im Besonderen soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Gerade für die Uferbereiche sind die hieraus entwickelten fachlichen Ziele wie Freihaltung der Seeufer, Pflege der naturnahen Uferbereiche absoluter Schutz der Röhrichtbestände und Wasserpflanzengesellschaften, Erhaltung von Rast- und Brutbiotopen für bedrohte seltene Vogelarten von besonderer Bedeutung.

2.2 Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die unmittelbar angrenzenden Uferbereiche muss der Bebauungsplan im Einklang mit den Zielsetzungen dieser Uferregionen stehen. Aufgrund seiner Schutzwürdigkeit steht der gesamte Ammersee seit Jahrzehnten unter Landschaftsschutz. Die Landschaftsschutzverordnung wurde vom Landkreis Landsberg am 01.10.1997 neu erlassen. Der hierin definierte und den heutigen Erfordernissen angepasste Schutzzweck darf auch durch angrenzende Nutzungen (grenzüberschreitende Nutzungen) nicht beeinträchtigt oder gefährdet sein.

Des Weiteren hat das Bayerische Landesamt für Umwelt den gesamten Ammersee in naturschutzfachlicher Hinsicht überprüft und klassifiziert. Die aufgrund der Seeuferuntersuchung erarbeitete Seekartierung und Auswertung stellt eine Konkretisierung der unter Nr. 2.1 genannten Ziele dar.

Nach diesem Seeuferkonzept wurde der naturschutzfachlich als wertvoll angesehene, schilfbestandene Verlandungsbereich im Norden des Bebauungsplangebietes als Schonbereich klassifiziert. In Schonbereichen kann der bestehende status quo beibehalten werden; eine Intensivierung der Belastung ist jedoch abzulehnen.

Dem Schutz der wertvollen Schilfbestände kommt besondere Bedeutung zu. Ihre Erhaltung ist für die Aufrechterhaltung des ökologischen Gleichgewichtes zwingend erforderlich. Sie sind daher zu pflegen und zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Daher sind Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der wertvollen Schilfbestände führen, zu unterbinden.

Demgegenüber ist der schilffreie Bereich vor dem Campingplatz als Erholungsbereich klassifiziert. Als Erholungsbereiche werden Uferzonen bzw. Wasserflächen gekennzeichnet, die aufgrund ihrer guten Zugänglichkeit, Weiträumigkeit und hohen Belastungsfähigkeit für eine stärkere und intensivere Erholungsnutzung geeignet erscheinen.

Die beabsichtigte Ordnung von Nutzungen einschließlich der Etablierung auch der seeorientierten Nutzungen sowie die Schaffung einer Parkanlage entspricht voll und ganz diesen Vorgaben.

3. Zu den Festsetzungen im Einzelnen

3.1. Sondergebiet Werft

Im östlichen Grundstücksbereich vor dem Werftgebäude sind seit Jahrzehnten neun Landleiegeplätze sowie Liegeplätze für Beiboote vorhanden. Aus Gründen der Rechtssicherheit und auch aus Gründen der Besitzstandswahrung sollten diese genehmigten / bestandgeschützten Liegeplätze im Bebauungsplan festgesetzt werden.

3.2. Sondergebiet Campingplatz

Die Ausweisung der zusätzlichen Campingfläche nach Norden ist im Zusammenhang mit der Auflösung der Dauercamper südlich des Versorgungsgebäudes zu sehen, sodass unterm Strich eine Reduzierung der Stellplätze mit dieser „Umschichtung“ einhergeht. Daher besteht hiermit Einverständnis. Angeregt wird, die jahreszeitliche Begrenzung der Campingnutzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Notwendig ist eine wirkungsvolle Einzäunung der Campingplatzfläche sowohl nach Osten (Schonbereich grenzt an) als auch nach Norden (Feuchtwiesenbereich). Ziel der seeseitigen Abschirmung muss sein, die derzeit vorhandenen

diffusen und widerrechtlichen Zugänge zum See durch den Schilfbereich künftig zu unterbinden.

Dieser Feuchtwiesenbereich soll eine Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden. Diese Inschutzstellung wird aufgrund des Vorhandenseins wertvoller Pflanzenarten begrüßt.

3.3. Sondergebiet Parkanlage

Die Beseitigung der Dauercamper, deren Einrichtungen bislang das Landschaftsbild ganzjährig belastet haben und die Schaffung einer Parkanlage stellt eine spürbare Verbesserung des Landschaftsbildes und der ufernahen Grundstücksnutzung dar. Im Besonderen wird dem klassischen, verfassungsmäßigen Auftrag des Art. 141 der Bayerischen Verfassung – Zugänglichmachung der Seeufer, Genuss der Naturschönheiten und Erholung in der freien Natur, Anlegen von Erholungsparks – in vorbildlicher Weise Rechnung getragen.

3.4 Sondergebiet Wassersport

Der Bebauungsplanentwurf sieht beim Sondergebiet Wassersport „Anlagen für den nichtmotorisierten Wassersport“ vor. Sind damit Bootslagerflächen gemeint? Zumindest im planlichen Teil ist von „Lagerfläche“ die Rede. Zutreffendenfalls wäre eine konkretere Fassung (z.B. Bootslagerfläche) überlegenswert. Zudem sollte die Begrenzung auf den nichtmotorisierten Wassersport entfallen, da ja auf dem Ammersee auch eine gewisse Anzahl an Sportmotorbooten sowie Arbeits- und Regattabegleitbooten der Segelvereine zulässig und damit auch unter Umständen zur Ablagerung bestimmt sind. Andererseits ist bei den übrigen Gebieten lediglich beim Sondergebiet Parkanlage die Lagerung von Booten unzulässig. Eindeutiger und rechtsklarer wäre der Zusatz beim Sondergebiet Wassersport, dass außerhalb der zugelassenen Bootslagerflächen die Lagerung von Booten ausgeschlossen ist.

Generell wird hierzu angemerkt, dass die für den Ammersee Sorge und Verantwortung tragenden Behörden bereits im Jahr 1972 festgestellt haben, dass der Ammersee bis an seine Grenzen belastet ist und daher versucht werden soll, im steuerbaren Bereich den See zu entlasten (sog. Entlastungspolitik). Dies trifft auch für Bootsliegeplätze, seien sie an Land oder im Wasser, zu. Bootsliegeplätze sind wichtige Steuerungsmittel in Bezug auf die

Belastung der Gewässer. Daher wird die mit dieser Bauleitplanung wohl beabsichtigte maßvolle Reduzierung der Landliegeplätze dem Grunde nach begrüßt. Anzuerkennen ist, dass die Gemeinde hier mit einem guten Beispiel vorangeht. Dies dürfte auch im Hinblick auf die gerichtliche Auseinandersetzung über die Genehmigung eines nahe gelegenen Bootsagerplatzes (vgl. Nr. 1) wichtig sein.

3.5. Gebäude in den Bereichen C und E

Die Festsetzung von Satteldächern (mit Fristverlauf über der Längsseite des Gebäudes) und begrünten Flachdächern wird aus Gründen des Ortsbildes befürwortet. Generell ist hierzu anzumerken, dass aufgrund der vorgegebenen Hanglage diese Gebäude nicht zu sehr landschaftsprägend und dominant zur Geltung kommen sollen. Auf eine unauffällige Einbindung in den Uferbereich und entsprechende Bepflanzung ist Wert zu legen. Grelle Farbgebung und verspiegelte Verglasungen sollen ausgeschlossen werden.

3.6. Öffentlicher Parkplatz

Die angestrebte Anordnung der Parkplätze und die Bepflanzung des Parkplatzes samt Begrenzungszonen stellt eine deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes und der Einbindung in die Uferzone dar. Ausdrücklich wird begrüßt, dass vom Parkplatz kein Zugang über den hier vorgelagerten wertvollen Schilf- und Strauchbestand zum See erfolgen soll!

Insgesamt gesehen dürfte dieser Bauleitplan zu einer spürbaren Verbesserung des gesamten Campingplatzgebietes einschließlich einer gegenüber dem jetzigen Zustand weitaus verbesserten Zugänglichkeit für die Allgemeinheit führen. Dieses Bestreben und die diesbezüglichen positiven Impulse werden anerkennend zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Straßer