

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

V w – Campingplatz St. Alban,
Teilbereich „Restaurant, Bootshaus und Cam-
pingplatz“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-72 Bearb.: Ang/

Grünordnung

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim

Plandatum

14.03.2016
22.08.2016
21.11.2016
20.02.2017

Begründung

Inhalt

1
2
3
4
5

Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
Planungsrechtliche Voraussetzungen
Anlass der Bebauungsplan-Änderung
Inhalt der Bebauungsplan-Änderung
Wasserwirtschaft

A: Begründung

1. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

Das ca. 1,19 ha große Planungsgebiet befindet sich im Norden des Marktes Dießen, nördlich von Lachen/St. Alban. Im Norden grenzen private Gartengrundstücke an, im Süden wird das Planungsgebiet durch das Seerestaurant St. Alban begrenzt, das aber noch im Geltungsbereich liegt. Die westliche Grenze bildet der Seeweg-Süd, die östliche Grenze ist der Ammersee, Flur Nr. 1931, Gem. Ammersee. Westlich des Seeweg-Süd verläuft die Bahnlinie Augsburg - Weilheim. Das Planungsgebiet steigt vom See zur Straße, also von Osten nach Westen leicht an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Dießen besitzt einen seit dem 13.10.1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Planungsgebiet, das sich im Außenbereich befindet, wie folgt dargestellt ist:

Im Norden bis auf Höhe der landkreiseigenen Flur Nr. 877/17, Gem. Rieden, ist das Planungsgebiet als Grünfläche dargestellt, der daran südlich anschließende Bereich bis Flur Nr. 877/2 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BBauG (heute BauGB) dargestellt. Seeseitig ist die Überschwemmungsgrenze eingetragen.

Im bereits genehmigten neuen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde, ist der nördliche Teil des Planungsgebiets bis zum Campingplatz als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt, ausgewiesen. Der daran anschließende Planungsbereich bis zum Restaurant, das als Sondergebiet ausgewiesen ist, ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellt.

3. Anlass der Planung

Der Campingplatz St. Alban hat sich in den 1950/60er Jahren ohne bauleitplanerisches Konzept entwickelt und wurde nach und nach vergrößert. Zudem hat zwischenzeitlich, nachdem mehrere Alternativstandorte untersucht wurden, der Landkreis mit Zustimmung der Fachbehörden und dem Markt Dießen beschlossen, das geplante Bootshaus für das Ammerseegymnasium einschließlich Ruderbootsteg (im Ammersee = außermärkisches Gebiet) nördlich des Restaurants zu situieren.

Durch den Bebauungsplan soll das Gelände des bestehenden Campingplatzes und die angrenzenden Flächen mit ihren zusätzlichen Nutzungen städtebaulich geordnet werden.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans sind:

- Ordnung und Erweiterung des Campingplatzes nach Norden
- Sicherung notwendiger Ausgleichsflächen
- Planungsrechtliche Absicherung der Bootsliegeplätze
- Planungsrechtliche Absicherung des Bootshauses für das Ammerseegymnasium (ASG)
- Planungsrechtliche Absicherung des Restaurants
- Planungsrechtliche Absicherung eines neu zu errichtenden Parkplatzes

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird auf einer Fläche von ca. 4.900 qm Sondergebiet (SO 1) Campingplatz gem. § 10 BauNVO ausgewiesen. Südlich daran schließt das Sondergebiet (SO 2) Freizeit und Erholung gem. § 11 BauNVO mit einer Fläche von ca. 3.600 qm an. Im Norden, an das Sondergebiet anschließend, wird eine Fläche von ca. 3.400 qm als Fläche für Naturschutzmaßnahmen ausgewiesen.

Innerhalb des Sondergebiets Campingplatz ist das temporäre Aufstellen von Zelten, Wohnmobilen und Wohnwagen zulässig. Das dauerhafte Aufstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen ist unzulässig, da es gemeindliches Ziel ist, das Dauercampen zu verhindern. Da es eine Vergrößerung der Campingplatzfläche nach Norden gibt, ist in diesem Sondergebiet zudem ein Nebengebäude für die Unterbringung von Sanitäranlagen (Duschen, WC etc.) mit max. 200 qm Grundfläche zulässig. Auf der Sondergebietsfläche Campingplatz sind ca. 40 Standplätze ausgewiesen. In der Planung sind die Standplätze und Zufahrtswege lediglich als Vorschläge (unverbindlich) ausgewiesen, d. h. wenn z. B. durch Anordnung von Zelten eine geringere Standfläche benötigt wird, kann sich die angegebene Anzahl der Standplätze noch erhöhen.

Direkt südlich an den Campingplatz anschließend befinden sich die zu dem Campingplatz gehörenden Kfz-Stellplätze mit einer Fläche von ca. 700 qm. Hier können 20 Kfz untergebracht werden, die vorrangig für die Camper, aber auch, wenn nicht ausgelastet, von Restaurantbesuchern genutzt werden können.

Südlich an diesen Parkplatz angrenzend wird der unbefestigte Bootslichegeplatz mit ca. 400 qm ausgewiesen.

In der verbleibenden ca. 3.000 qm großen Fläche des SO 2, südlich des Bootslichegeplatzes, plant der Landkreis Landsberg die Errichtung eines Bootshauses mit einer Grundfläche von 400 qm für die Ruderer des Ammersee Gymnasiums. Südlich angrenzend wird ein Bauraum mit einer Grundfläche von 950 qm im Bereich der bestehenden Gastronomie ausgewiesen. In der zu überbauenden Fläche ist eine Gaststätte mit Terrasse zulässig sowie untergeordnete Aufenthaltsräume für die Betreiber. Auch das bereits als Anbau an das Restaurant errichtete Vereinsheim des Landsberger Segelclubs kann in diesem Bauraum untergebracht werden. Anlagen zum dauerhaften Wohnen sind unzulässig.

4.2 Bauliche Gestaltung

Es sind Pult-, Sattel- und begrünte Flachdächer für das Sanitärgebäude im SO 1 und das Bootshaus im SO 2 zulässig, wobei der First über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Gauben sind auf Grund der Nutzung, die keinen Dachgeschossausbau benötigt, und auf Grund der geringen Dachneigung unzulässig. Die Dachneigung bei Sattel- und Pultdächern darf max. 4°-15° betragen. Für das Restaurantgebäude (mit Vereinsheim) ist ausschließlich begrüntes Flachdach zulässig, um dieses große Gebäude nicht noch massiver in Erscheinung treten zu lassen.

Die Wandhöhe darf bei dem Bootshaus max. 3,40 m, beim Restaurant max. 4,50 m betragen. Die Wandhöhe wird auf der Grundlage des vorliegenden Höhenmaßes jeweils für die Oberkante Erdgeschossrohfußboden über Normal Null (üNN) angegeben. Gemessen wird die Wandhöhe von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Um die Gebäude in dieser sensiblen Lage zurückhaltend zu gestalten und in die Landschaft einzubinden, sind als sichtbare Materialien für die Außenwände nur hell geputztes oder geschlammtes Mauerwerk oder Holz bzw. Holzverkleidungen zulässig.

4.3 Verkehr, Parkplätze

Die Grundstücke werden über den als Ortsstraße gewidmeten Seeweg-Süd erschlossen. Im Norden des Restaurants werden 10 Stellplätze ausgewiesen. Zusätzlich gibt es noch den Parkplatz nördlich der Bootsliegeplätze mit 20 Stellplätzen, der sowohl für den Campingplatz als auch für das Restaurant genutzt werden kann. Für Badegäste soll er jedoch nicht zur Verfügung stehen.

4.4 Grünordnung

Ziele der Grünordnungsplanung sind der weitgehende Erhalt des wertvolleren Baumbestandes, die Sicherung der ökologisch bedeutsameren Flächen im Norden des Geltungsbereiches, die Sicherung der Seeuferzonen durch die vorgesehene Einzäunung, sowie die Pflanzung neuer Bäume zum Seeweg-Süd hin. Der Versiegelungsgrad aufgrund notwendiger Verkehrsanlagen ist durch wasserdurchlässige Beläge gering zu halten.

Zu den naturschutzfachlichen Aspekten wird auf den Umweltbericht des Büros Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten verwiesen.

Einfriedungen:

Im Bereich des Campingplatzes (SO 1) sind entlang des Uferbereichs bis auf Höhe des neuen Bootsliegeplatzes sockellose Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. Dieser zwingend einzuzäunende Bereich soll sicherstellen, dass hier der Uferbereich vor Zutritt geschützt wird. Zusätzlich ist eine Einfriedung des Campingplatzes entlang des Seeweg-Süds (Westseite) sowie weiter nach Süden bis zum neu geplanten Parkplatz nördlich des Restaurants (auf Fl.Nr. 877/18 Gemarkung Rieden) entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Es dürfen also in dem Bereich zwischen dem Campingplatz und dem Restaurantgebäude Einfriedungen entlang der Straße sowie zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, wie Bootslagerplatz und Bootshaus, errichtet werden.

Beim Übergang vom Restaurantgebäude zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (siehe Bebauungsplan Dießen V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich Seezugang St. Alban), also zu einer Nutzung für die Allgemeinheit, entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 877/18 (Restaurant) ist eine Einfriedung nicht erwünscht und wird daher auch nicht zugelassen, um den in diesem Bereich angestrebten parkartigen Charakter nicht zu beeinträchtigen.

5. Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Ammersees und damit nicht im Einflussbereich dieses Gewässers. Die Überschwemmungsgrenze, HW 100, die weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wurde vom Wasserwirtschaftsamt nach den Hochwasserkoten des Pfingsthochwassers 1999 bei 535 m üNN ermittelt und in den Plan eingetragen.

Da in diesem Bereich keine Bauräume ausgewiesen sind, ist für die Gebäude mit keinen Beeinträchtigungen, zumindest nach heutigem Wissensstand, zu rechnen.

Amtliche Wasserstände:

| | |
|---|----------------|
| Mittelwasserstand (MW) ca. + 1,40 cm | = 533,00 m üNN |
| Niedrigwasserstand (NW) + 119 cm | = 532,79 m üNN |
| Bisher höchster Hochwasserstand (HHW) + 3,37 cm (Pfingsthochwasser 1999) | = 534,97 m üNN |

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der 60-m-Linie zum Ammersee. Für alle Anlagen, die sich innerhalb dieses 60-m-Bereichs befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Landsberg einzureichen. Die in der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten.

Marktgemeinde Dießen

.....
Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister