

Gemeinde

Eching a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Aufstellung der
Außenbereichssatzung
„Südlicher Kaaganger“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-24

Bearb.: ne

Plandatum

15.12.2015

19.12.2016

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Satzung	2
2	Geltungsbereich	3
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	3
4	Planungs- und Baurecht	3
5	Zulässigkeit von Vorhaben	4
6	Erschließung und technische Versorgung	4
7	Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung	4

Anlage: Luftbild

1 Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Die Gemeinde Eching am Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderats die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Südlicher Kaaganger“ beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der Bereich des südlichen Kaagangers ist geprägt durch die z.T. historische Bebauung am Seeufer und hat damit eine große Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Eching. Aufgrund des Alters der Gebäude ist zum Teil mit größeren Sanierungs- und Umbaumaßnahmen – z.B. aus energetischen Gründen – zu rechnen. Die Gemeinde Eching am Ammersee sieht daher im Bereich der südlichen Kaagangerstraße einen erhöhten Regelungsbedarf der städtebaulichen Entwicklung. Ziel der Außenbereichssatzung ist es, Klärung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu bekommen. Dabei sollen vor allem geringfügige Erweiterungen und Um- bzw. Ersatzbauten ermöglicht werden.

Bei den Gebäuden im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung handelt es sich um eine gewachsene Baustruktur, die für die Gemeinde Eching am Ammersee städtebaulich, aber auch baukulturell und stadthistorisch eine gewachsene Struktur darstellt, die einer typischen „unerwünschten Splittersiedlung im Außenbereich“ gerade nicht gleichgesetzt werden kann und soll. Ziel ist es damit durch die Satzung auch zu erreichen, eine gewisse bauliche Flexibilität für die Grundstückseigentümer zu schaffen, die bei der Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit über § 35 Abs. 2 und/oder 4 BauGB hinausgeht.

Weiterer Anlass, der die vorstehend geschilderte Problematik sehr deutlich schildert, ist die rechtliche Auseinandersetzung um das „Wieland-Haus“. Dieses stellt für die Gemeinde unabhängig von ihrer rechtlichen Bewertung als denkmal- oder bestandsgeschütztes Gebäude einen wichtigen städtebaulichen und historischen Orientierungspunkt dar. Somit ist es auch Ziel vorliegender Planung, zum baulichen Erhalt des vorhandenen Bestandes beizutragen. Begleitende städtebauliche Verträge mit dem Grundstückseigentümer sollen zum Erreichen der gemeindlichen Ziele abgeschlossen werden.

Als Verfahren wird eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gewählt, um kein allgemeines Baurecht zu schaffen, sondern die Zulässigkeit von Vorhaben sonstigen Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB gleichzustellen, aber gleichzeitig erleichterte Genehmigungsvoraussetzung durch die Ausblendung typischer entgegenstehender Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB zu erreichen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung sind gegeben. Es handelt sich vorliegend um einen bebauten Bereich im Außenbereich. Die nach der Rechtsprechung geforderte Mindestanzahl von Gebäuden (ca. 5) wird vorliegend erreicht. Trotz der lockeren Bebauung kann hier von einem einheitlichen bebauten Bereich im Außenbereich ausgegangen werden. Die lockere Bebauung entspricht gerade der am Seeufer des Ammersees typischen Siedlungsstruktur, sodass unter Berücksichtigung dieser siedlungsstrukturellen Maßstäbe von einer zusammengehörenden Bebauung ausgegangen werden kann. Das Gebiet ist im Übrigen auch nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist in ihm „Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden“.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flur-Nm. 1348/6, 1354/10, 1358/8, 1348, 1358/2, 1358/4, 1358/13, 1358/6, 1358/11, 1358/12, 1358/9, 1358/5, 1358/3, 1359/6, 1359/2, 1359/3, 1359/4, 1357/2 und Straßenflächen TF1356, 1358/10, 1358/7, 1359/15, 1359/14 und TF1359/8 Gemarkung Eching.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 32.400 qm, also gut 3,2 ha. Es liegt im Süden des Gemeindegebiets von Eching am nordwestlichen Ufer des Ammersees.

Das Gebiet ist über die Kaagangerstraße verkehrlich erschlossen. Es finden sich neun Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden. Die Wohngebäude haben alle ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Aufgrund der verschiedenen historischen Errichtungsphasen ist die Gestaltung der Gebäude – gerade bezüglich der Dachformen, -neigungen und -deckungen, Wandhöhen oder Außenwandgestaltung und Materialien – äußerst heterogen.

Im Planungsgebiet finden sich drei denkmalgeschützte Gebäude:

- Kaagangerstraße 47, Seehaus Niemeyer, Nr. 616109; Landhaus, eingeschossiger Mansardhalbwalmdachbau mit Holzverschaltem Giebel und mittigem, turmartigem Ständerker, nach Plänen von Adelbert Niemeyer, 1907
- Kaagangerstraße 118, Nr. 616112; Landhaus, Holzverschaltes Bau mit gerundetem Satteldach in Formen des Jugendstils, um 1910
- Kaagangerstraße 112, Nr. 616111; Landhaus, Mansarddachbau mit halbrundem Vorbau und Balustrade in Formen des Jugendstils, um 1910

Sowie mit der Nr. 616113 ein Bildhäuschen, niedriger Pfeiler mit Satteldach und Nische, 1907; mit Ausstattung.

Auf den Privatgrundstücken sind prägende Grünbestandteile aus Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern vorhanden. Die umliegenden Flächen werden z.T. landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Im Süden und Südwesten grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an Waldflächen.

Das Gelände ist stark geneigt und fällt deutlich zum Seeufer hin.

Das Planungsgebiet wird von Süden nach Norden durch den Hauptsammelkanal Schondorf durchquert.

4 Planungs- und Baurecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching am Ammersee ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche soll dort als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden.

Das städtebauliche Ziel einer Grünfläche lässt sich auf Grund der vorhandenen, bestandsgeschützten und zum Teil auch denkmalgeschützten Bebauung wohl kaum erreichen. Es wird sich bei dem Bereich dauerhaft um ein Gebiet handeln, in dem gewohnt wird. Da dies auch typisch für die Gemeinde ist, sind die entsprechenden Zielvorgaben des Flächennutzungsplans anzupassen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LL-13

Ammersee-West. Die Uferbereiche sind als EU-Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“ sowie als Biotop Nr. 7932-0177 gemäß Flachland-Biotopkartierung Bayern festgesetzt.

5 Zulässigkeit von Vorhaben

Den Vorhaben von Wohnzwecken kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Landwirtschaft oder Waldflächen widersprechen und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Durch die Festsetzung von Bauräumen für den vorhandenen Baubestand der vorhandenen Splittersiedlung wird sichergestellt, dass es sich um keine Erweiterung der Splittersiedlung in den Außenbereich hinein handelt. Um dies zusätzlich auf den großen Grundstücken im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zu sichern, wurde durch die Festlegung von enggezogenen Bauräumen eine klare städtebauliche Abgrenzung erreicht. Die Zulässigkeit richtet sich nunmehr nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB, dadurch können so Wohnbauvorhaben in diesem Bereich zugelassen werden.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden einige wenige Festsetzungen aufgenommen. Um die gewachsene Struktur zu erhalten und zu stärken werden Flächen festgesetzt, auf denen eine Bebauung zulässig ist. Diese decken sich mit dem Bestand, zum Teil lassen die Bauräume eine gewisse Flexibilität bei Um- oder Neubauten zu.

Garagen und Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen in der erforderlichen Anzahl untergebracht werden. Für die Grundstücke östlich der Kaagangerstraße sind Garagen und Carports nur im Bereich des Vorgartens, d. h. der Grundstücksflächen zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze bzw. der bis zur seitlichen Grundstückslinie verlängerten Gebäudeflucht zulässig, um die sensiblen Uferbereiche zu schützen.

Um den Charakter und die bestehende Struktur des Planungsgebietes zu stärken wird festgesetzt, dass nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind. Zudem sind je Einzelhaus als Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte als Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6 Erschließung und technische Versorgung

Die Fläche ist über die Kaagangerstraße verkehrlich erschlossen.

Die sonstige siedlungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) ist über vorhandene Leitungsnetze sichergestellt.

Wasserschutzgebiete sind von der Änderungsfläche nicht betroffen. Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen liegen bislang nicht vor.

7 Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und einer zusammenfassenden Erklärung abzusehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG auszugleichen. Aufgrund der Einzelfallentscheidung der Zulässigkeit von Vorhaben (Neubau, Änderung, Abbruch) muss in jedem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis der Ausgleichsflächen geführt werden.

Gemeinde:

Eching a. Ammersee, den

.....
(Siegfried Luge, Erster Bürgermeister)



Luftbild Südlicher Kaaganger, ohne Maßstab