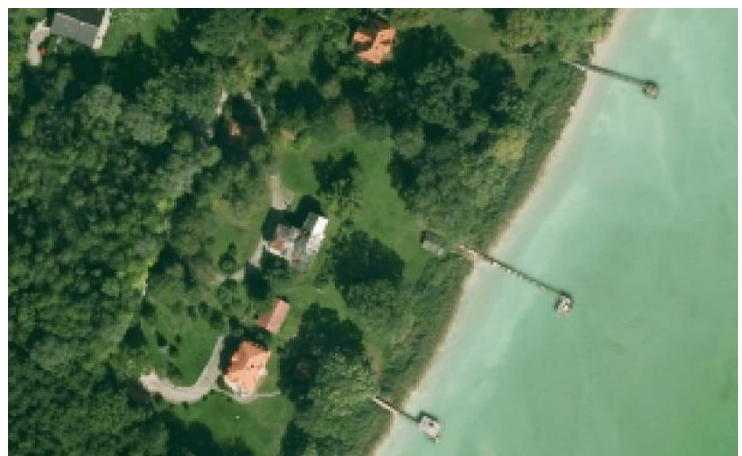


Gemeinde	Eching am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech	
Bebauungsplan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlicher Kaaganger“ auf der Fl.Nr. 1359/3 Gemarkung Eching	
Grünordnung	Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	ECA 2-32	Bearbeiter: ne
Plandatum	20.04.2021 (Vorentwurf)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.3	Verfahren	4
4.	Plangebiet	4
4.1	Lage.....	4
4.2	Nutzungen.....	5
4.3	Erschließung	6
4.4	Boden.....	6
4.5	Denkmäler.....	6
5.	Planinhalte	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
5.4	Bauliche Gestaltung	7
5.5	Verkehr und Erschließung	7
5.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,.....	8
5.7	Artenschutz	9
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund von nicht genehmigten Umbaumaßnahmen am Gebäude sind sowohl der rechtliche Bestandsschutz als auch der ursprüngliche Denkmalschutz am Anwesen Kaagangerstraße 49 auf der Fl.Nr. 1359/3 entfallen. Insoweit war das Vorhaben bereits Gegenstand zahlreicher gerichtlicher Auseinandersetzungen. Es existiert für das Gebäude eine bestandskräftige Beseitigungsverfügung des Landratsamtes Landsberg a. Lech. Es ist der Gemeinde daher durchaus bewusst, dass auf dem Grundstück kein Baurecht mehr existiert, das über § 35 BauGB hinausgeht.

Da dieses Gebäude indes Ausgangspunkt der baulichen Entwicklung am Kaaganger mit den verschiedenen denkmalgeschützten Gebäuden war und als „Wielandshütt“ auch historisch auch in diesem Zusammenhang von Bedeutung ist, ist es städtebauliches Ziel, dieses Gebäude in seiner ursprünglichen Fassung baurechtlich wiederherzustellen. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass damit das Gebäude nicht wieder zu einem Denkmal wird. Gleichwohl ist es möglich, dieses Gebäude wieder in sein ursprüngliches Erscheinungsbild zu versetzen und als „Wielandshütt“ dauerhaft zu sichern. Der Gemeinde ist durchaus bewusst, dass dies als Gefälligkeitsplanung zugunsten des Grundstückseigentümers verstanden werden kann. Der Gemeinde ist dabei auch die baurechtlich abschließend geklärte Situation bewusst.

Gleichwohl ist es städtebauliches Ziel, das Gebäude in seinem ursprünglichen Zustand bzw. Erscheinungsbild wiederherzustellen. Für die Gemeinde allein tragend sind städtebauliche Gesichtspunkte im Rahmen ihrer Planungshoheit.

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

2. Konzept

Weil das Gebäude im norwegischen Stil zusammen mit drei benachbarten Villen als Keimzelle des „Echinger Malerwinkels“ gilt, und zumindest in seiner Hülle noch weitgehend erhalten ist, soll durch den Bebauungsplan der Erhalt des Gebäudes unter Festsetzung von Rückbaumaßnahmen gesichert werden. Auch die großzügigen parkartigen Grünflächen mit zurückhaltender Gestaltung und wertvollem Baumbestand sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Konzept sieht daher den Rückbau der ungenehmigten Bauteile, vor allem des Kniestocks, und damit die Wiederherstellung des – zumindest äußeren und damit städtebaulich wirksamen - ursprünglichen Erscheinungsbildes und Wand- und Firsthöhen der „Wielandshütt“ vor.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

3.1 Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit Bestandsbebauung entspricht der bisherigen und geplanten Nutzung. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

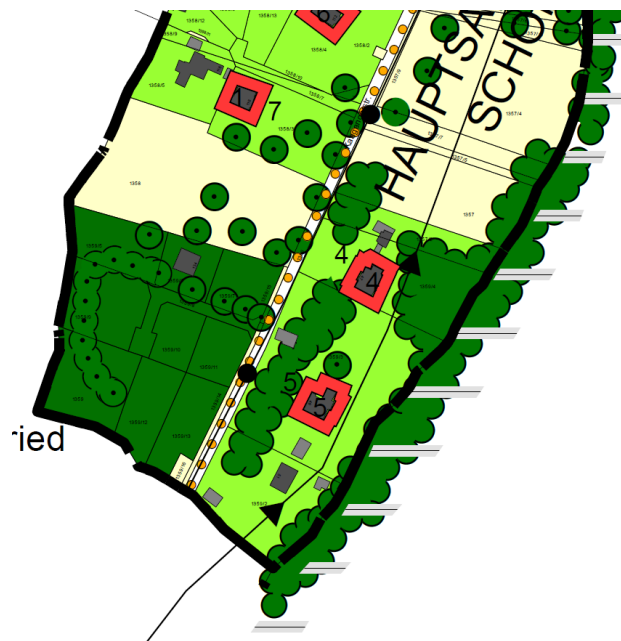


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Es existieren für das Plangebiet keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder andere Satzungen.

3.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlicher Kaaganger“ wurde am zwischen der Gemeinde Eching a. A. und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag unterzeichnet.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das ca. 7.100 qm große Grundstück liegt am südlichen Rand des Gemeindegebietes Eching zwischen der Kaagangerstraße und dem Ammersee.

Die Bebauung mit dem Sommer- und Atelierhaus des Malers Hans Beat Wieland

und kleinen Nebengebäuden geht auf die Zeit um 1900 zurück.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 00509.01 „Ammersee-West“ und grenzt unmittelbar an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) 7932-471 „Ammerseegebiet“ an.



Abb. 2 Luftbild südlicher Kaaganger ohne Maßstab

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit als Wohngebäude mit Garten genutzt.

4.3 Erschließung

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist gegeben, da das Gebiet umgeben von bestehender Wohnbebauung ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kaagangerstraße, die an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist.

4.4 Boden

4.4.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.5 Denkmäler

4.5.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird im Teil B der Satzung hingewiesen.)

4.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung 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, Holzverschalter 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.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ausschließlich die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Angabe einer max. zulässigen Grundfläche sowie einer Wandhöhe bzw. Firsthöhe. Wandhöhe und Firsthöhe, sowie die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, sind über eine Angabe über Normalhöhen-Null geregelt und bilden das Ziel des Rückbaus auf die ursprüngliche und gem. Baugenehmigung zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes ab.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,11 überschritten werden.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es wurden Flächen für Nebenanlagen, Außentreppen und Unterkellerungen festgesetzt, die dem genehmigten Bestand entsprechen und eine darüber hinausgehende Bebauung verhindern.

5.4 Bauliche Gestaltung

Es werden lediglich wenige gestalterische Festsetzungen in die Satzung aufgenommen, da im Vorhaben- und Erschließungsplan sehr detaillierte Regelungen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der „Wielandshütt“ enthalten sind.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat beschlossen, dass im Durchführungsvertrag festzuhalten ist, dass im bestehenden Gebäude der Dachstuhl und alle Materialien, soweit sie verwertbar sind, für den Rückbau verwendet werden müssen. Die Verarbeitung der Materialien für den Rückbau ist durch einen von der Gemeinde noch zu benennenden Sachverständigen zu überwachen.

5.5 Verkehr und Erschließung

5.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandene Kaagangerstraße.

5.5.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Re-

geln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Grünordnung ist stark bestandsorientiert, zumal die parkartige Gestaltung des Grundstücks mit nur untergeordneten intensiveren Pflanzflächen dem ursprünglichen Charakter nahekommen dürfte.

Der erhaltenswerte Baumbestand und die extensive Gestaltung werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Bis auf die eng gefassten Bauräume für die Bestandsgebäude und die Vorfahrt wird das ganze Grundstück als private Grünfläche ausgewiesen, innerhalb derer nur in geringem Umfang (Teil-) Versiegelungen zulässig sind.

Bei der Festsetzung des Baumbestandes wurden nur wenige Bäume außer Acht gelassen, weil der Bestand insgesamt eine hohe Wertigkeit für die Landschaftsökologie und das Landschaftsbild besitzt.

Nicht festgesetzt wurden einzelne kleinere, wenig vitale Bäume ohne raumwirksame Kronen oder statisch problematische Exemplare. Die Obstbäume stammen aus jüngerer Zeit und werden aufgrund der geringen Größe und Raumwirksamkeit ebenfalls nicht festgesetzt.

Die festgesetzten Grünflächen sind naturnah zu entwickeln. Ausgenommen ist das unmittelbare Umfeld des Wohngebäudes, in dem eine intensive gärtnerische Gestaltung zulässig ist. Innerhalb der Grünflächen sind lediglich im Umfeld der Gebäude Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen) zulässig. Der Anteil an befestigter Fläche innerhalb der privaten Grünfläche darf 250 qm nicht überschreiten.

Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall von zu erhaltenden Bäumen ist innerhalb der nächsten Vegetationsperiode Ersatz durch einen heimischen und standortgerechten Baum derselben Wuchsordnung zu schaffen.

5.6.2 Ausgleichsbedarf

Aufgrund der stark bestandsorientierten Planung sind relevante Eingriffe nicht zu erwarten. Dementsprechend sind auch Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich. Durch die Wiederherstellung des Grassodendaches wird eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Bestand erreicht.

Eine Ausgleichspflicht besteht bei vorliegender Planung nicht.

5.7 Artenschutz

Die Planung setzt Rückbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude voraus, die sich unter Umständen auf gebäudebewohnende Tierarten auswirken könnten. Relevante Tiergruppen sind die Fledermäuse, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sowie gebäudebrütende Vogelarten, die dem Schutz der Vogelschutz-Richtlinie unterliegen.

Es ist zu prüfen, inwiefern durch die Planung Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berührt sein können.

Dazu wurde am 26.03.2021 eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Die Ergebnisse dazu sind im beiliegenden Umweltbericht ausführlich dargestellt.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Wiederherstellung des ursprünglichen Grassodendachs
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, Wiederherstellung des ursprünglichen Grassodendachs, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Erhaltung des Bestands und Erschließung über eine vorhandene Straße, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme durch Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen

Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen
--	--

Gemeinde

Eching am Ammersee, den

.....
Erster Bürgermeister Siegfried Luge