

**GEMEINDE SCHONDORF**

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM EICHET-SÜD“**

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM EICHET-SÜD"**  
**DER GEMEINDE SCHONDORF**

**Eberhard v. Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister**  
**Lohensteinstr.22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658**  
**mail@vonangerer.de**

**Grünordnung:**  
**Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten**  
**Sportplatzweg 2 82362 Weilheim T.: 0881-9010074 F.: 0881-9010076**  
**mail@vogl-kloyer.de**

## **1. Rahmenbedingungen**

### **1.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Schondorf, östlich der Staatsstraße 2055. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 700 m.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Erschließungsstraße Am Eichet, im Osten an die Bahnlinie Mering-Weilheim und im Westen an die Staatsstraße 2055 (Uttinger Straße). Im Süden geht es derzeit in die freie Landschaft über, im Flächennutzungsplan ist jedoch noch eine weitere Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche vorgesehen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen aufgelassenen Sportplatz, der im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube angelegt wurde. Im Norden, Westen und Süden liegt das Gelände am Fuße steilerer Böschungen, im Osten schließt der Damm der Bahnlinie Mering-Weilheim an. Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich entlang der Bahnlinie im Osten des Planungsgebietes sowie am südlichen Rand des Geltungsbereichs.

### **1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes**

Das Planungsgebiet ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen worden.

### **1.3 Verkehr**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich von Norden über die Straße Am Eichet.

### **1.4 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Ammersee-West, die Wasserversorgung über den Zweckverband zur Wasserversorgung Ammersee-West. In den bereits ausgebauten Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensionierte Wasser- bzw. Kabelanschlüsse vorhanden.

Die Stromversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die E.ON Bayern AG. Die Normalversorgung mit elektrischer Energie ist durch die bestehende Trafostation 7443 Am Eichet (nördlich des Geltungsbereiches) gesichert.

Die Müllbeseitigung in Schondorf erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

Ein Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m in der Schulstraße.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der nicht mehr benötigte Sportplatz der Gemeinde einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

## **3. Planungskonzept**

Das vorliegende Planungskonzept ist aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangen, das die Gemeinde Schondorf im Sommer 2004 für das Gelände durchgeführt hat.

Die Planung sieht vor, auf dem tieferliegenden Niveau der Sportfläche eine Tiefgarage zu errichten und zu den Rändern den natürlichen Geländeverlauf wiederherzustellen.

Auf dem Grundstück werden sechs dreigeschossige Baukörper mit Flachdächern so zueinander versetzt angeordnet, dass möglichst große Freiflächen bestehen bleiben. Diese sollen mit Bäumen bepflanzt werden und bleiben frei von Fahrverkehr, der vollständig über die Tiefgarage abgewickelt werden soll.

Die Geschossfläche für das oberste Geschoss wird gegenüber der zulässigen Grundfläche für die Baukörper beschränkt, so dass zurückgesetzte Terrassengeschosse entstehen können.

Wegen der exponierten Lage zwischen Staatsstraße im Westen und Bahnlinie im Osten wurde für das geplante Wohngebiet ein schalltechnisches Gutachten durch die Ingenieurgruppe München erstellt und Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Entlang der Uttinger Straße ist zum Schutz der Freibereiche eine Lärmschutzwand festgesetzt. Des Weiteren müssen alle Gebäude eine kontrollierte Wohnraumbelüftung erhalten, um die Bewohner vor den Immissionen zu schützen.

## **4. Art und Maß der Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die einzelnen überbaubaren Flächen exakte Werte für die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Insgesamt sind bei einem Nettobauland von 8.190 m<sup>2</sup> zulässige Grundflächen von 1.716 m<sup>2</sup> festgesetzt, woraus sich eine durchschnittliche GRZ von 0,21 errechnet.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, wonach die Grundfläche für Anlagen im Sinne des § 19 BauNVO überschritten werden darf. Als Höchstwert für die Überschreitung wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.



## 5. Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich):	1,10 ha	=	100,0 %
Nettobauland:	0,82 ha	=	74,5 %
öffentliche Verkehrsflächen:	0,21 ha	=	19,1 %
Fläche für Bahnanlagen	0,07 ha	=	6,4 %

## 6. Entwässerung

Zur Entwässerung des Grundstücks wurden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim folgende Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Schondorf und dem künftigen Grundeigentümer getroffen:

Die Gemeinde Schondorf stellt (über den örtlichen Abwasserzweckverband) für die Entwässerung des Regenwassers des Baugrundstücks einen Übergabeschacht mit Sohlhöhe 550,80 ü.NN an der östlichen Grenze des Grundstücks am Bahndamm zur Verfügung.

Die Querung der Bahn, sowie der Anschluss an einen, sich auf dem Grundstück befindenden Drosselschacht, ist ebenfalls Aufgabe der Gemeinde.

Anfallendes Regenwasser und möglicherweise ansteigendes Grundwasser auf dem Grundstück muss über eine geeignete Rückhaltung z.B. Rigolenbauwerke und nachfolgendem Drosselbauwerk mit einem Drosselabfluss von 6 l/s dem kommunalen Regenwasserschacht zugeführt werden. Drainagebauwerke können der Regenrückhaltung angerechnet werden.

Der Drosselschacht erhält einen Notüberlauf, der die Gebäude bei besonderen Regenereignissen und ansteigendem Grundwasser vor Überflutung schützt. Der Notüberlauf wird ebenfalls in den kommunalen Übergabeschacht entwässert und wird mit einer Sohle von 552,40 ü.NN festgelegt.

Die Entwässerung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine Hebeanlage in den kommunalen Kanal in der Straße Am Eicht.

## 7. Grünordnung

Der Umweltbericht, die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Eingriffsregelung wurden durch die Landschaftsarchitekten Vogl und Kloyer, Weiheim erarbeitet. Er findet sich im Anhang.

## 8. Realisierung

### 8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Eigentümerin des Grundstückes ist.

### 8.2 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden auf der Grundlage des öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Baubeginn vom künftigen Erwerber des Baugrundstückes abgelöst.

München, 09. April 2008  
geändert, 28. Mai 2008

Schondorf, 09. April 2008  
geändert, 28. Mai 2008



.....  
E. v. Angerer



.....  
P. Wittmaack, 1. Bürgermeister