

Gemeinde

Schondorf a. Ammersee

VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Augsburger Villa

Flur Nr.

109, 117, 117/1, -/2, -/3, -/4, -/5,
85 TF, 106 TF

Gemarkung

Unterschondorf

Planfertiger

Helgo von Meier
Dipl. Ing. Architekt
Kirchenäcker 3
86938 Schondorf a. Ammersee

Plandatum

02.03.2007
30.01.2008

Umweltbericht

Inhalt

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidung und Verringerung
 - 4.2 Ausgleich
 5. Alternative Planungsmöglichkeit
 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung
-

Tabelle der Scoping-Unterlagen

Nr.	Schutzgut	Inhalte	Vorhandene Quellen	Zu erstellende Unterlagen
1	Klima und Lufthygiene	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehungsgebiete	-Kfz- Zählungen des Straßenbauamts -Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
2	Boden	- Bodenaufbau und -eigenschaften - Baugrundeignung - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Versiegelungsgrad - Altlasten	- Bauflächenkataster - Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Altlastenkataster	
3	Grundwasser und Oberflächenwasser	- Flurbestand zum Grundwasser - Betroffenheit von Oberflächenwasser - Grundwasserneubildung	- Landschaftsplan	- Grünordnungsplan
4	Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	- Tier- und Pflanzenarten - Betroffenheit von Lebewesentypen und Biotopen	- Arten- und Biotop-schutzprogramm - Biotopkartierung - Landschaftsplan	- Grünordnungsplan
5	Landschaft	- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds		- Grünordnungsplan
6	Mensch - Lärm - Erholungseignung	- Geräuschemissionen durch angrenzende Straßen - Überlagerungseffekte - Betroffenheit von Wegen und Infrastrukturen	- Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
7	Kultur- und Sachgüter	- Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern	- Liste und Beschreibung der Denkmäler	

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Inhalt ist die vorgesehene Bebauung des Gebiets zwischen den denkmalgeschützten Villen auf den Flur-Nrn. 109 und 117 Gemarkung Unterschondorf (Augsburger Villa und Schwarzvilla) sowie neben der Kapelle „Maria am See“. Die grundsätzliche Möglichkeit der Bebauung wurde mittels Vorbescheid, der mehrfach verlängert, gesichert. Der Bebauungsplan soll die Bebauungsmöglichkeit in dem vom Vorbescheid vorgegebenem Maße sichern und gleichzeitig die benachbarten künftigen Nutzungen Wohnen im Neubau – Wohnen und Arbeiten im Denkmal bauleitplanerisch verträglich gestalten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der seenahen Lage die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt. Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird Bauland für den tatsächlichen Bedarf finanziell besser gestellter Bauherrn zur Verfügung gestellt.

2. Bestandaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus Würmschotter aus der gleichnamigen Eiszeit. Schwere, lehmhaltige Böden erschweren eine Versickerung unverschmutzten Oberflächenwassers vor Ort. Der denkmalgeschützte Teil des Bebauungsplangebiets ist bereits vollständig bebaut, auf den als allgemeines Wohngebiet auszuweisenden, dazwischenliegenden Flächen soll entsprechend der in baurechtlich dem Grundsatz nach genehmigten Weise eine lockere Wohnbebauung zu entstehen.

Auswirkungen: Baubedingt werden im allgemeinen Wohngebiet mittlere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ durchschnittlich 0,15), private Gehwege und Zufahrten werden hier weniger als 0,30 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten, betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht notwendig, da das Planungsgebiet bereits rechtsverbindlich mit Baurecht ausgestattet ist und die beabsichtigte Nutzungskonkretisierung diesbezüglich Verbesserungen schafft.

Ergebnis: Es sind aufgrund der Versiegelung und des Untergrunds keine in Relation zur bisher zulässigen Nutzung negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch Altlasten sind im Bereich des Instruktionsgebiets nicht zu erwarten (Umgriff ehemaliger, über 100 Jahre alter Villen).

2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung: Schondorf a. Ammersee liegt im Klimabezirk „oberbayerisches Alpenvorland“. Den Ammersee umgibt ein relativ mildes Lokalklima, zu dessen Ausgeglichenheit seine große Wasserfläche dämpfend beiträgt. Hauptwindrichtung: Südwest

Das Planungsgebiet ist, was den denkmalgeschützten Teil betrifft, vollständig bebaut. Die zwischenliegenden Flächen werden einen der seenahen Lage angemessenen, verträglichen Versiegelungsgrad erreichen.

Auswirkungen, Ergebnis: Die Versiegelung relativ kleiner Flächen führt kaum spürbar zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, so dass Auswirkungen auf das örtliche Mesoklima nicht gegeben sind.

2.3 Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser

Beschreibung: Das Plangebiet WA liegt entsprechend des Verzeichnisses der Bach- und Flussgebiete in Bayern Bl. L 7932 in der Flussgebietskennziffer 1662111 – Einzugsgebiet Hänge des Ammersees (= Seeuferbereich zwischen Amper und Mühlbach) und wird von keinem Fließgewässer durchquert. Ev. könnten kleinere Quellen im Hangbereich austreten.

Zu Einzugsgebiet und Abfluss liegen jedoch keine Daten vor.

Auswirkungen, Ergebnis: Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse nur marginal verändert. Nachteilige Auswirkungen sind kaum zu befürchten und werden durch die Festsetzungen insbesondere zur Oberflächenwasserbeseitigung weitestgehend ausgeschlossen. Auch die Grundwasserneubildung wird aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades und der hohen örtlichen Niederschläge nicht messbar beeinträchtigt.

Selbst der niedrige Versiegelungsgrad führt arithmetisch zu einer Abflussverschärfung, der durch die festgesetzten Rückhaltemaßnahmen ausreichend entgegengewirkt wird. Insgesamt betrachtet kompensiert die Rückhaltung die prognostizierte geringe Abflussverschärfung. Größere Hochwasserabflüsse sind auch nicht bekannt und ob des kleinen Einzugsgebiets auch nicht zu erwarten.

Die Zuführung des über Rückhalteeinrichtungen temporär verzögert anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal oder private Regenwasserkanäle ist gewährleistet. Es erfolgen keinerlei Verrohrungsmaßnahmen.

Mit hochstehendem Grundwasser ist zu rechnen.

2.4 Schutzgut Fauna und Flora

Beschreibung: Die potentielle natürliche Vegetation bestünde aus einem Komplex aus räumlich eng miteinander verzahnten feuchtigkeitsbetonten Vegetationsbeständen. Aufgrund der vormaligen Nutzung hat sich im Plangebiet WA ein von großen Laubbäumen durchsetzter Streuwiesencharakter eingestellt.

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope, der im Westen angrenzende Wald wird durch die beabsichtigte Bebauung nicht negativ beeinträchtigt, nicht zuletzt, weil die unmittelbar angrenzende Fläche als Campingplatz extensiv genutzt wird.

Auswirkungen, Ergebnis: Durch die lockere, den Parkcharakter erhaltende Bebauung stellt sich keine deutliche Verschlechterung der Entwicklungspotentiale für Fauna und Flora ein.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand und weist nach Westen hängiges Gelände auf. Es handelt sich hierbei um Randbereiche würmglazialer Schotterfelder.

Das Plangebiet wird östlich nahezu direkt vom landschaftsbildprägenden Ammersee begrenzt, im Westen von mittels Negativbebauungsplan „Kapellenberg“ geschützter

Waldfläche (Außenbereich im Innenbereich), nördlich grenzt Wohnbebauung und südlich die Kapelle „Maria am See“ an..

Auswirkungen, Ergebnis: Aufgrund des schonenden Eingriffs bleibt das Landschaftsbild auch vom angrenzenden Ammersee betrachtet, weitgehend gewahrt. Auch die typischen Strukturen der betroffenen Kulturlandschaft gehen durch die Maßnahmen nicht dauerhaft verloren. Es erfolgt eine Angleichung (Weiterführung) an die bereits bestehenden städtebaulichen Großstrukturen (locker bebautes Villengebiet). Der zumindest formaljuristisch entstehenden Belastung durch die geplante, zusätzliche Wohnbebauung gilt es durch eine mittels textlicher Festsetzungen festgezurte, der seenahen Lage angepasste bauliche Entwicklung weitestgehend entgegenzuwirken.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Fläche weist momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Es besteht eine tatsächliche Vorbelastung durch den in entsprechender Anwendung des § 34 BauGB erteilten Vorbescheid.

Auswirkungen, Ergebnis: Der angrenzende Ammersee bleibt sowohl in seiner Eigenart, als auch seiner Bedeutung für die Erholungsfunktion (Wassersport) erhalten. Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholung. Durch die vorgesehene Bebauung entsteht keine messbare, zusätzliche Lärmbelastung für das bestehende angrenzende Wohngebiet. Nachdem es sich um ein von Straßenflächen eingesäumtes Gebiet handelt, sind baugebietsinterne, infrastrukturelle Maßnahmen nicht erforderlich.

2.7 Schutzgut Kultur Sachgüter und Denkmalschutz

Beschreibung: Kultur- und Sachgüter sind in den Plangebieten vorhanden. Es handelt sich um die dominante, denkmalgeschützte Villa auf Flur-Nr. 117 mit außergewöhnlich qualitätsvoller Architektur, die vor einigen Jahren in Liebe zum Detail erkennen lassender Weise renoviert wurde, die auf Flur-Nr. 109 sich befindliche, ebenfalls dominant wirkende Villa und im Süden anschließend die Kapelle „Maria am See“.

Auswirkungen, Ergebnis: Die gesamte Bauleitplanung dient dem Schutz der Bau- und Kulturdenkmäler (Villen, Kapelle). Insbesondere durch die Höheneinstellung der geplanten Gebäude zu den Baudenkmalern wird deren Dominanz geschützt. Auch sollen keine Kopien vergangener Baustile entstehen, die die Einzigartigkeit der Baudenkmalern, jedes auf seine Weise, karikieren würden. Geplant ist vielmehr eine eigenständige, kontrapunktierende, moderne Architektur, hoffentlich von ebenfalls qualitätsvoller Art, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Kultur- und Baudenkmalern zu besorgen sind.

3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Wie bereits verdeutlicht, ist das Plangebiet bereits im Rahmen von § 34 BauGB dem Grundsatz nach und aufgrund des Vorbescheids rechtsverbindlich überplant. Dessen Realisierung stünde deshalb kein Rechtshindernis entgegen.

4. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Aufgrund des Ausweisungsstands entsteht naturschutzfachlich keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation, so dass naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht; das Planungsgebiet ist im Rahmen von § 34 BauGB bebaubar. Einschränkungen ergeben sich nur durch die Bauleitplanung, bzw. können nur durch diese erfolgen, so dass keine Alternative zur Planung besteht.

6. **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden keine gesonderten Schürfgrubenuntersuchungen herangezogen, da das Planungsgebiet bereits komplett erschlossen ist und im Bezug auf die Sickerfähigkeit ausreichende Erkenntnisse vorliegen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde u.a. der Landschaftsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Verkehrslärm und Freizeitlärm wurden dabei, der DIN 18005 entsprechend, nicht addiert, sondern getrennt betrachtet.

Beim Schutzgut Erholung entstanden Schwierigkeiten dadurch, dass für den Umweltbericht nicht auf Erhebungen oder Studien zurückgegriffen werden konnte und die Studie in den Wintermonaten abgeschlossen werden musste. Auf Grund des werden. Es wurden daher gutachterliche Abschätzungen durchgeführt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen sind aufgrund der Größe des Planungsgebiets Prognosen möglich.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch das Monitoring sollen unerwartete Effekte auf das Erscheinungsbild der Denkmäler vermieden werden.

Die Grünordnungsmaßnahmen sind im 4-jährigen Turnus im Rahmen einer Ortseinsicht zu kontrollieren.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nachstehende Tabelle verdeutlicht noch einmal die Ergebnisse in allgemein verständlicher Form.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering	gering
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	mittel
Mensch - Lärm - Erholungseignung - Fußwegverbindungen	gering mittel	gering gering	gering gering	gering gering
Kultur- und Sachgüter	hoch	gering	gering	mittel

Schondorf a. Ammersee, den 30.01.2008

Planer:

Gemeinde Schondorf a. Ammersee

Helgo von Meier
Dipl. Ing. Architekt

Ralf Müller
Verwaltungsoberratsrat

