

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet *Aumühle*, *1. Änderung* der Gemeinde Schondorf a. A.

1. Planungsgebiet

Am nördlichen Rand der Gemarkung Unterschondorf an der Staatsstrasse 2055 nach Greifenberg liegt das Gebiet der *Aumühle*. Es umfaßt eine Fläche von ca. 2,6 ha und liegt südlich der Windach in der Flußsenke. Nach Süden steigt das Gelände zum Windach - Hochufer im Westen bzw. zum Weingarten hin an. Das Planungsgebiet erfährt durch diese topographische Situation eine natürliche, eingegrünte Begrenzung.

2. Bisherige Untersuchungen und Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes liegen nicht im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung Ammersee - West.

Die Gemeinde Schondorf hat zunächst mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, anschließend mit der Neuaufstellung des kompletten Flächennutzungsplanes die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen, diesen dann auch mit Rechtskraftdatum 29.01.2004 aufgestellt.

Hinsichtlich der landschaftsplanerischen Bewertung wird auf den Landschaftsplan der Gemeinde Schondorf hingewiesen, der bereits im Vorgriff auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1992 erstellt wurde.

3. Bestehende Flächennutzung/ Landschaftsausstattung

Auf dem Planungsgebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie eine Mühle mit Wasserkraftwerk und eine für gewerbliche Zwecke genehmigte Halle. Ein wesentlicher Teil des landwirtschaftlichen Betriebes befindet sich westlich außerhalb des Planungsgebietes. Die Nutzung dieses landwirtschaftlichen Betriebes regelt sich nach wie vor durch den § 35 BauGB. Die rechtsverbindlich überplanten, für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Flächen befinden sich im direkten Umgriff der vorhandenen zum Teil landwirtschaftlich, zum Teil gewerblich genutzten Bebauung und sind bereits jetzt weitestgehend mit einer befestigten, befahrbaren Oberfläche versehen. Das Planungsgebiet wird von der Staatsstrasse 2055 durchschnitten.

Im Rahmen des Neubaus der Zufahrt auf die A 96 wurde westlich der Staatsstrasse ein Lärmschutzwall errichtet und der Triebkanal für die Turbine als Tunnel unter der Staatsstraße durchgeführt.

Die Uferbereiche der Windach und die Flächen zwischen Windach und Triebkanal östlich der Staatsstraße sind auch weiterhin von jeglicher Bebauung freigehalten.

4. Planungsziel

Die Gemeinde Schondorf beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Diskountmarktes (ALDI) mit einer Geschoßfläche von ca. 1.600 m² Geschossfläche und ca. 950 m² Verkaufsfläche inkl. Kassenraum sowie ausreichend Parkraum zur Ausführung gelangen soll. Es handelt sich lediglich um eine Verschiebung der überbaubaren Flächen, im Plangebiet 2 eine Reduzierung um 1.140 m² und im Plangebiet 3 um eine Erweiterung um 600 m², bilanziert demnach eine Reduzierung um 540 m².

5. Bauliche Gestaltung

Hier gelten die Ausführungen zum ursprünglichen Bebauungsplan nahezu unverändert fort; lediglich im Plangebiet 3 ist eine, mit Trennlinie für unterschiedliche bauliche Nutzung abgegrenzte Baufläche versehen Baufläche ausgewiesen, bei der wegen des geringen Abstandes zum angrenzenden Wald besondere bauliche Anforderungen im Bezug auf die Standsicherheit festzusetzen waren. Außerdem entfällt die LKW Wendemöglichkeit im Osten des Baugebiets 2.

6. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt günstigst über die St 2055. Beide Gebiete werden untereinander fußläufig mittels eines Fußgängerdurchganges innerhalb des Treibkanals verbunden.

7. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Der Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung ist sichergestellt. Die Entsorgung der Abwässer ist durch Anschluß an den Abwassersammler sicherzustellen.

Dach- und Drainagewässer sind im Bearbeitungsgebiet in erforderlicher Art und Weise zu versickern.

Schondorf, 12.01.2005

E. Bürger Dipl. Ing. Architekt