

Gemeinde

# Schondorf a. Ammersee

VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Aumühle  
2. Änderung

Flur-Nr.

516/3, 512 TF, 513 TF und 514 TF

Gemarkung

Unterschondorf

Planfertiger

Dipl. Ing. Architekt  
Edgar Bürger  
Bahnhofstrasse 25  
86938 Schondorf a. Ammersee

Plandatum

24.04.2013

## Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplanes
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nrn. 516/3, 512 TF und Teile der Straßenflächen Flur-Nrn. 513 TF und 514 TF Gemarkung Unterschondorf.

#### 1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung ist die Anpassung des bestehenden Baurechts an den Bedarf des Drogeriemarktes. Hierbei wird der Bauraum um die seinerzeit aus Gründen des Windwurfschutzes ausgesparte Fläche erweitert. Die umfallgefährdeten Bäume wurden mittlerweile geerntet, so dass eine Erweiterung möglich ist.

#### 2. Bestand und städtebauliche Situation

Das 0,4 ha große Planungsgebiet liegt an der Staatstraße 2055 im nördlichen Gemarkungsbereich Schondorfs in Insellage. Teile des Geltungsbereichs sind mit den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden der Aumühle bebaut, nördlich der Änderungsfläche entstand eine Filiale des Diskounters ALDI. Der Änderungsbereich selbst ist rechtsverbindlich überplant, aber noch nicht bebaut.

An das Baugebiet grenzen an:

- im Süden die forstwirtschaftlich genutzte Fläche des Weingartens
- im Westen landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Norden hinter der vorgelagerten Windach ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten forstwirtschaftlich und landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### 3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf a. Ammersee i.d. Fassung vom 20.11.2002 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 16.10.2003, Az. 610-4, genehmigt und am 28.10.2003 bekannt gemacht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung deckt sich hinsichtlich seiner Ausweisung als Gewerbegebiet mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, kann deshalb als aus diesem entwickelt betrachtet werden.

Die bisher durchgeführten Änderungen des Flächennutzungsplanes betreffen das Planungsgebiet nicht.

#### 4. Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen. Hierzu bedarf ist der Arrondierung des Bauraumes.

## 5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die zusammen ca. 0,4 ha großen Flur-Nrn. 516/3, 512 TF und Teile der Straßenflächen Flur-Nrn. 513 TF und 514 TF Gemarkung Unterschondorf.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei die in Ziff. 1.2 der Festsetzungen durch Text genannten Nutzungen unzulässig sind.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch eine sich an Richtlinien für Gewerbegebiete orientierende, maximal zulässige Grundfläche im Bauraum vorgegeben. Aufgrund der Topographie wird ein zweites Vollgeschoss nur in Teilbereichen für zulässig erklärt. Hierdurch ist eine harmonische Integration der baulichen Anlagen in das natürliche Gelände planungsrechtlich vorgegeben.

### 5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Über die bauliche Gestaltung sind ausreichend Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan getroffen; weitergehende Festsetzungen erscheinen auch im Hinblick auf die geänderten Parameter im Planungsgebiet entbehrlich. Dem Wunsch des Bauherrn Ausbildung eines Flachdaches konnte entsprochen werden, nachdem sich dieses in die vorhandene Landschaftsstruktur einfügt.

### 5.4 Natur und Landschaft, Grünordnung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erarbeitet, der in die vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend integriert wurde.

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, nachdem es sich um die Anpassung des Baurechts an geänderte Vorstellungen handelt und keine Mehrung desselben erfolgt.

### 5.5 Verkehr, Garagen, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße zur St. 2055. Bezüglich der Verkehrsströme und der Sicherheit des Straßenverkehrs wurden ausreichend Vorkehrungen im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes getroffen.

### 5.6 Lärmschutz

Das Baugebiet liegt abseits von dem festgesetzten Gebietscharakter abträglichen Immissionsein- und -auswirkungen, so dass auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet werden kann.

6  
7 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Versorgung mit Wasser erfolgt über einen Abzweig der Hauptwasserleitung nach Eching am Ammersee; die abwassertechnische Entsorgung führt unter der St. 2055 über das Gelände der Aumühle in den Hauptsammler der Ammerseewerke gKU.

○ Schondorf am Ammersee, den 24.04.2013

Planer:

Edgar Bürger  
Dipl. Ing. Architekt  
Stadtplaner

Gemeinde:

  
Ralf Müller  
Verwaltungsrat  
Stadtplaner