

BEGRÜNDUNG MIT NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG
zum Bebauungsplan Gewerbegebiet *Aumühle* 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 mit Bekanntmachung vom 03.11.1999 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des Bebauungsplans Gewerbegebiet *Aumühle* in Kraft gesetzt. In die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde diese 11. Änderung voll inhaltlich übernommen. Somit wurden die planerischen Voraussetzungen für die Fertigstellung des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans geschaffen. Hinsichtlich der landschaftsplanerischen Bewertung wird auf den Landschaftsplan der Gemeinde Schondorf hingewiesen, der 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 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. Zwischenzeitlich wurde im Bereich der Windachbrücke durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim für Fußgänger und Radfahrer eine Unterquerungsmöglichkeit unter der Staatsstrasse geschaffen, um das gefährliche Überqueren unnötig werden zu lassen.

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

4. Planungsziel

Die Gemeinde Schondorf beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen für das Angebot von Gewerbeflächen im Bereich des Planungsgebietes Aumühle zu schaffen. Es wird versucht, eine kompakte, nicht flächenintensive Bebauung im Zusammenhang mit der bestehenden landwirtschaftlichen bzw. vorhandenen Gewerbestruktur zu erhalten. Gleichzeitig wird versucht, auf die Strukturprobleme im landwirtschaftlichen Umfeld einzugehen und die Umnutzung der vorhandenen Baustruktur durch Gewerbebetriebe zu ermöglichen, die aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen im Bereich von Wohnnutzungen nicht mehr angesiedelt werden können. Wegen der nahen Lage zur Windach sind im Textteil des Bebauungsplans Tankstellen, mehrgeschossige oberirdische Parkgaragen und Gewerbebetriebe wassergefährdenden Produktionen aus wasserrechtlichen Gründen nicht zugelassen.

5. Bauliche Gestaltung

Das geplante Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit maximal 0,4 festgesetzt. Die Bebauung muss in offener Bauweise erfolgen. Um den Vollzug des Bebauungsplans zu erleichtern, wurde aus der jeweiligen Nettobaufläche jedem ausgewiesenen Bauraum die maximal überbaubare Fläche GR zugewiesen.

Im gesamten westlichen Bauraum 1 und im straßenabgewandten, östlichen Teil des Bauraums 2 des Bebauungsgebietes sind höchstens drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von maximal 10,0m und einer Firsthöhe von maximal 12,0m zulässig. Im straßenzugewandten westlichen Teilbereich des Bauraums 2 und im Bauraum 3 wird die Anzahl auf maximal zwei Vollgeschosse mit WH 7,0 und FH 9,0 m beschränkt, um eine höhengemäße Anpassung an die umliegende Landschaft zu erreichen. Die Dachneigung wird auf 12-22 ° in Form eines geneigten Daches festgeschrieben.

Für Garagen und Zufahrten darf die zulässige GR nach § 19 Abs.4 um maximal 70% überschritten werden. Tiefgaragen bzw. Unterkellerungen im Bereich beider Teilgebiete sind baurechtlich zulässig. Die wasserwirtschaftliche Zulässigkeit ist im Einzelfall nachzuweisen. Im Bauraum 1 des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die in den textlichen Festsetzungen aufgenommenen Schallschutzanforderungen sind einzuhalten. In den Bauräumen 2+3 sind keine Wohnungen zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des §8 Abs.2 BauNVO.

Im Rahmen der Neuplanung der St 2055 und der damit verbundenen Tieferlegung der Fahrbahn wird das Höhenniveau im Bauraum 3 ebenfalls auf ein mittleres Fahrbahnniveau abgesenkt. Die Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoß wird als Bezugshöhe für die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgelegt und aufgrund der vorliegenden Planung zum Ausbau der Staatsstraße auf Höhen über Normalnull (NN) kodiert. Tiefer liegende Rohfußbodenlagen für das Erdgeschoß sind nicht zulässig. Bei einer Planung mit höher liegendem EG-Rohboden bedeutet diese

Festsetzung, dass die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen unabhängig von den Geschoßhöhen auf Festwerte über Normalnull begrenzt sind, da die Berechnung auf Grund der Festsetzung im Bebauungsplan abzustellen ist.

6. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die das Bebauungsplangebiet durchquerende St 2055. Aufgrund der vom Straßenbauamt Weilheim vorgelegten Neuplanung sind zwei kreuzungsfreie Einmündungen in den Bebauungsplanbereich vorgesehen. Die Trasse der Staatsstraße wird um eine Richtungsspur nach Westen verlegt. Hierbei war zu berücksichtigen, dass das Fahrbahnniveau und das Gebiet im Bereich der Einmündung/Ortsverbindungsweg Giesübel aus straßenbautechnischen Gründen um ca. 1.50m abgesenkt werden muss.

Die Radwegverbindung Schondorf-Greifenberg wird von der Windachbrücke nach Süden über das Planungsgebiet entlang des Weingartens verlängert und über einen Feldweg zum Kalkbrünnerl an das Ortsstraßennetz Schondorfs angeschlossen.

Erschlossen wird das westliche Teilstück mit ca. 5400 qm durch die schon bestehende Zufahrt zur Aumühle, die zur Erschließungsstraße mit Wendehammer und einer Fahrbahnbreite von 6.50m ausgebaut wird. Das östliche Teilstück mit einer Größe von ca. 15400 qm wird durch eine neue Einmündung mit Abbiegespuren erschlossen. Der Ortsverbindungsweg nach Giesübel verbleibt an der ursprünglichen Stelle, wird aber ebenfalls auf das erforderliche Niveau abgesenkt. Eine Erschließung des Gewerbegebietes über diesen Ortsverbindungsweg ist nicht zulässig. Im Bereich des Gewerbegebietes erfolgt ein Ausbau zur Erschließungsstraße mit 6.50 m Fahrbahnbreite und Wendehammer mit 21,0 m Durchmesser.

Beide Gebiete sind untereinander fußläufig mittels eines Fußgängerdurchganges unterhalb der Windachbrücke verbunden.

7. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

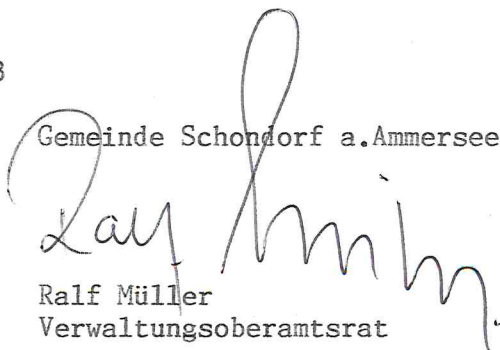
Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist sichergestellt. Die Entsorgung der Abwässer ist durch Anschluss an den Abwassersammler in Zusammenarbeit mit dem Abwasserzweckverband sicherzustellen. Über die Entwässerung der Erschließungsflächen ist ein Entwässerungsplan über die Gemeinde einzureichen. Dach- und Drainagewässer sind im Bearbeitungsgebiet nach den Richtlinien des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zu versickern. Die Einzelnachweise sind in den Bauanträgen zu führen.

Schondorf a.Ammersee, den 17.09.2003

Planer

Edgar Bürger
Dipl.Ing. Architekt

Gemeinde Schondorf a.Ammersee


Ralf Müller
Verwaltungsoberratsrat

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
zum Bebauungsplan Gewerbegebiet *Aumühle* der Gemeinde Schondorf a. A.

Norbert Haindl
Landschaftsarchitekt
Klosterweg 6
86650 Wemding
Tel. 09092/1776
Fax 09092/1737

1. Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

Am 15.05.98 ist das Gesetz zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (AGBauROG) in Kraft getreten. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanungsverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für evtl. unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen werden für die Aufstellung des Bebauungsplans nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und bewerten des Bestandes
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Erfassen der Eingriffe
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Entwurf des Leitfadens "Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

Abb. 1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ > 0,35	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ bis 0,35
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: - Ackerflächen, regelmäßig gepflügt - Grünland, Grünflächen, intensiv gepflegt - verrohrte Gewässer - Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: - extensiv genutztes Grünland, Obst- wiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminseln, Feldgehölze, strukturarme Forste - Ruderalflächen - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: - strukturreiche Wälder - artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften - nährstoffarme Gewässer - Kaltluftentstehungsgebiete - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen	Feld A III, B III 1,0 - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit versiegelten Flächen

Quelle: Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 Stand: Oktober 1998

2. Erfassen und bewerten des Bestandes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet. Es wird begrenzt im Westen durch die Aumühle, im Norden durch die Windach und im Süden durch eine waldbestockte Hangkante.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Gebäude und Verkehrsflächen. Durchschnitten wird das Gebiet durch die St 2055. Eine Grünlandfläche, ein Acker und ein grasbewachsener Lärmschutzwall (straßenabgewandte Seite Anpflanzung mit *Carpinus betulus*, *Rosa canina*, *Ligustrum vulgare* und *Crataegus monogyna*) sind eingesprengt. Diese Flächen sind Gebiete mit geringer Bedeutung (Kategorie I).

Nordöstlich der Staatsstraße bildet der Mühlgraben und die Windach eine Halbinsel. Auf einem ca. 20 m breiten Streifen sind *Miscanthus sinensis*, Kiefern und Fichten (Weihnachtsbaumkultur) angepflanzt. Landwirtschaftliche Sonderkulturen sind ebenfalls Flächen mit geringer Bedeutung (Kategorie I).

Im Süden des Planungsgebietes stocken zwei markante Einzelbäume (*Quercus robur*).

Im Norden am Mühlgraben und der Windach stockt gut ausgeprägtes, naturnahes Bachbegleitgehölz. Dominante Arten sind *Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur* und *Corylus avellana*. Die Krautschicht wird im Frühjahr durch *Leucojum vernum* geprägt. Die Windach besitzt in diesem Bereich ein unverbautes Bachbett. Der Gewässerabschnitt ist Teilgebiet des Biotops Nr. 157.15 (Bayerische Biotopkartierung). Der Vegetationstyp, unverbautes Bach und naturnahes Bachbegleitgehölz wird der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet.

3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO wurde so gewählt, dass der Vegetationstyp unverbautes Bach mit naturnahem Bachbegleitgehölz der Bewertungskategorie II nicht betroffen ist.

Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildungsrate und intensiven Begrünung des Gebietes sollen vorgesehen werden. Die zwei markanten Einzelbäume (*Quercus robur*) sind zu erhalten.

4. Erfassen der Eingriffe

Zu erwartende überbaubare Bereiche beschränken sich auf Wiesenflächen, Grünflächen, Äcker (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I) und versiegelte bzw. befestigte Flächen (Gebiete ohne Bedeutung).

5. Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

(siehe Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO befinden sich Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) in einem Umfang von ca. 8.000 m². Das Gewerbe wird dem Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet. Durch die Verknüpfung von Gebietstyp A und Bestandskategorie I erhält man die Kompensationsfaktoren von 0,3 - 0,6. Die unter 3. angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen bedingen, dass Faktor 0,3 gewählt werden kann.

Berechnung:

$$8.000 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,5 \quad \times \quad 0,3 \quad = \quad 1.200 \text{ m}^2$$

(Flächenumfang Kategorie I x zu erwartende GRZ x Kompensationsfaktor = Umfang der Kompensationsmaßnahme)

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen muss somit ca. 1.200 m² betragen.

6. Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsfläche wurde die landwirtschaftliche Sonderkulturfläche zwischen Windach und Mühlgraben gewählt. Sie befindet sich im räumlichen Zusammenhang und weist ein hohes Biotoppotential auf.

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sind vorgesehen um die Fläche zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung berücksichtigen zu können:

- Herausnahme des *Miscanthus sinensis*
- Herausnahme der Fichten und Kiefern
- Einstellung jeglicher landwirtschaftlicher Nutzung
- Fläche dauerhaft der Sukzession überlassen.

Der Flächenumfang der Kompensationsfläche beträgt ca. 1.300 m² (Bedarf ca. 1.200 m²). Somit ist der rechnerische Ausgleich erfüllt.