

Gemeinde

Schondorf am Ammersee

VG Schondorf
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Fahrmannsbach Nord,
zwischen Bahnlinie und Seeufer
4. Änderung

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

SOD 2-48

Bearbeiter: Goe, Be

Plandatum

26.09.2018 (Satzungsbeschluss)
26.09.2018 (3. Entwurf)
13.06.2018 (2. Entwurf)
27.10.2017 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.	Lage des Plangebiets.....	5
4.	Planinhalte	6
4.1	Geltungsbereich.....	6
4.2	Grundstücksgrößen	6
4.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Zufahrten	6
5.	Spezieller Artenschutz.....	8
6.	Verfahren	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. April 2017 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“ beschlossen. Grundsätzlicher Anlass ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes, die das Grundstück mit der Fl.-Nr. 196/8 Gemarkung Unterschondorf betrifft. Inhalt des Antrags ist die Anpassung der Dachform und -neigung von Garagen an das Hauptgebäude sowie die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße. Die Gemeinde folgt diesen Planungsabsichten zum Schutz und zur Förderung des erhaltenswerten Landschaftsbildes sowie zur Ermöglichung einer Grundstücksteilung, welche aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße bisher nicht möglich ist. Dies dient einer angemessenen und gerechten Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts, wonach zwei Baufenster innerhalb des Änderungsbereichs festgesetzt sind. Die Änderungen bezieht sich aus Gründen der Gleichberechtigung auf den gesamten Teilbereich D mit ähnlichen Grundstücksgrößen, für welchen in der bisher rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2011, eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² festgesetzt wurde.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern, mit Stand vom 01.09.2013, sowie des Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans der Region München (14), mit Stand vom 01.11.2014, stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

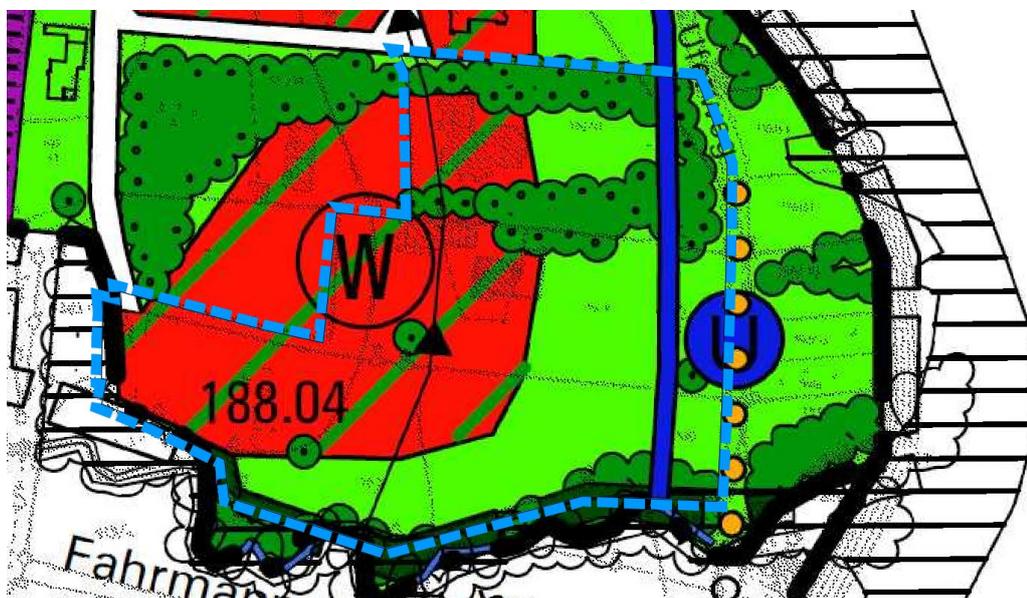


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 4. Änderung, ohne Maßstab

Südlich und westlich des Plangebiets befindet sich das Biotop „Der "Hottenbach" nördl. Utting“ (Biotop-Nr.: 7932-0188, Teilfläche: 004). Im Südosten und östlich in ca. 30 m Entfernung (Luftlinie) liegt das Biotop „Westliches Ammerseeufer zwischen NSG "Seeholz" und Echinger Bad“ (Biotop-Nr.: 7932-0177, Teilfläche: 009). Ebenso südlich und östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“. Von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch vorliegende Bebauungsplanänderung mit nur geringfügigen Änderungen ist nicht auszugehen.



Abb. 2 Biotope (rot gestrichelt) und Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet), Quelle: BayernAtlas 18.10.2017

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Schondorf zwischen Ammersee und der Bahnlinie Weilheim-Mering. Das Gebiet wird im Osten durch einen Fuß- und Radweg (Uferweg) tangiert. Die Erschließung erfolgt über die westlich liegende Seestraße, die Zufahrt ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere Gebäude vorhanden. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt, insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich erhaltenswerte Gehölzstrukturen. Am Uferweg im Osten weist das Gebiet eine Höhe von 535 m ü NN auf, zur westlichen Geltungsbereichsgrenze steigt es auf 543 m ü NN an.

Nördlich und nordwestlich schließt das Plangebiet an eine bestehende, von großen Grundflächen und großzügigen Grundstücken umgebende Bebauung an. Im Süden befinden sich teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Uferwegs befindet sich die Uferzone des Ammersees, teilweise mit kleinen Gebäuden zur Freizeitnutzung. Das Ufer des Ammersees liegt in ca. 70 m Entfernung (Luftlinie).

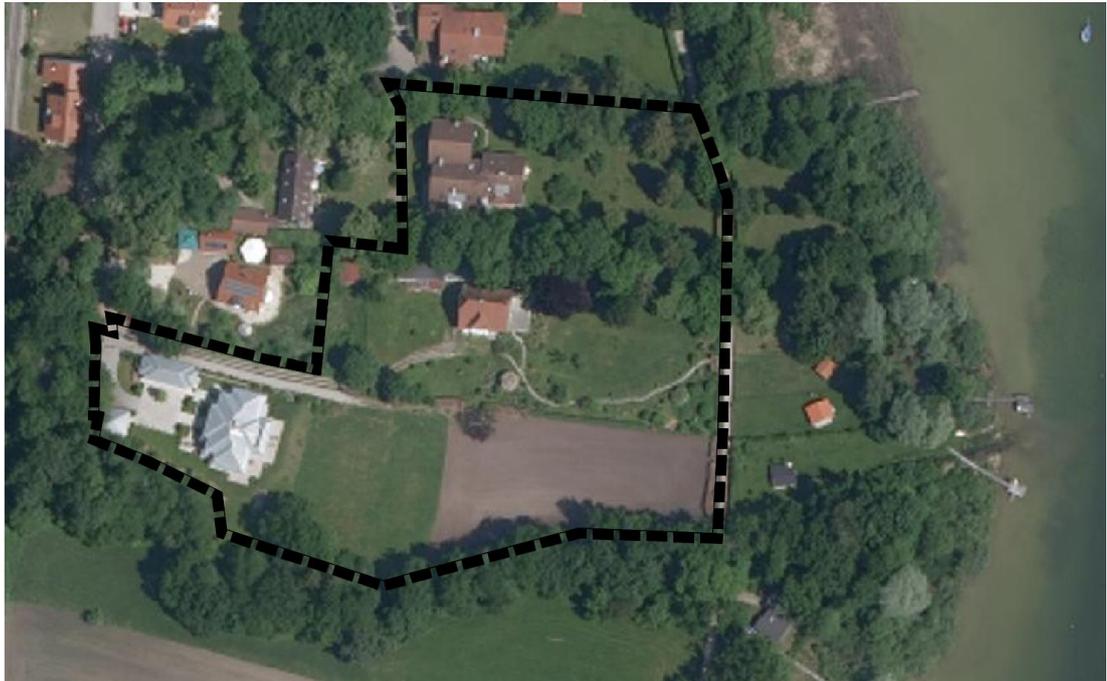


Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

4. Planinhalte

Im Rahmen der 4. Änderung werden lediglich einzelne Planzeichen und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“ in der Fassung vom 23.02.2011 ergänzt bzw. geändert. Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen der 2. Änderung gelten unverändert fort. Die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“ in der Fassung vom 11.08.2004, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.10.2004 inklusive der 1. Änderung i.d.F.v. 04.01.2010, der 2. Änderung i.d.F.v. 23.02.2011 und der 3. Änderung i.d.F.v. 06.04.2011 sind zu beachten und werden bzgl. des Artenschutzes ergänzt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher nur auf die ergänzten bzw. geänderten Planzeichen und Festsetzungen.

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans ist zur Orientierung schwarz-weiß dargestellt. Das ergänzte Garagen-Baufenster ist farbig eingezeichnet. Sonstige Änderungen an der Planzeichnung wurden nicht vorgenommen.

4.1 Geltungsbereich

Die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 179TF, 189, 189/1, 196/8, 196/11 und 196/78, alle Gemarkung Unterschondorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 17.500 m².

4.2 Grundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird für den Geltungsbereich im Rahmen der 4. Änderung von 2.500 m² auf 2.000 m² reduziert. Damit wird für die Grundstücke Fl.Nr. 189, 196/8 und 196/11 eine Grundstücksteilung ermöglicht, welche bisher nicht möglich war, da diese Grundstücke eine Größe von unter 5.000 m² aufweisen. Das bisherige Planungsziel der Mindestgrundstücksgrößen von 2.500 m², nämlich den besonders hohen Anteil an privaten Grünflächen zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zum Freiraum zu sichern, wird durch die fortgeltenden Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Zufahrten

Grundsätzlich sind gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der zulässigen Grundfläche mehrere Garagengebäude, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die 2. Änderung begrenzt die Grundfläche von Garagengebäuden lediglich auf 100 m², mehrere Garagengebäude wären damit zulässig. Zur Begrenzung der versiegelten Flächen durch Garagen sowie zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes wird im Rahmen der gegenständlichen 4. Änderung des Bebauungsplans eine maximale Grundfläche sämtlicher Garagen eines Baugrundstücks festgesetzt. Einer unverhältnismäßigen Versiegelung durch Garagen wird damit entgegengetreten.

Das östliche Hauptgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 196/8 stellt ein markantes und im Hinblick auf das Ortsbild erhaltenswertes und prägendes Gebäude dar. Das Gebäude steht zwar nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch aus architektonischer Sicht ein wertvolles baukulturelles Zeugnis der Vergangenheit und wird daher als erhaltenswert eingestuft. Das herrschaftliche Gebäude verkörpert i.V.m. mit dem

östlich liegenden Gartenbereich eine prägende und vom Uferweg einsehbare Villenstruktur und entspricht damit auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans, welcher für diesen Bereich eine parkartig zu erhaltende Wohnbaufläche darstellt.

Zur Ermöglichung einer Ensemblewirkung zwischen Hauptgebäude und zugehöriger Garage wird ein Baufenster für Garagen im Norden des gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten östlichen Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 196/8 festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Garagen darf die Dachform und -neigung von Garagen der des Hauptgebäudes angeglichen werden. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung darf dabei die Dachneigung maximal 45° betragen. Insbesondere stützt dies die Planungsabsicht im Hinblick auf die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung, wonach die östlich angrenzenden privaten Hausgärten eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild einnehmen. Die Herstellung einer angepassten Dachlandschaft zwischen Hauptgebäude und Garagen trägt dazu bei, das Ortsbild zu erhalten und das Einfügen der Gebäude in das Landschaftsbild zu sichern. Weitere Garagen sind unter Beachtung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 196/8, Gemarkung Unterschondorf, verläuft ein Wegerecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 196/65, Gemarkung Unterschondorf. Eine Bebauung auf den Flächen des Wegerechts ist nicht zulässig.

5. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten aller Wahrscheinlichkeit nicht berührt sind. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor.

Innerhalb des festgesetzten Garagenbauraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 196/8 sind insbesondere im Hinblick auf die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Bäume inklusive ihrer Wurzel- und Baumkronenbereiche die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Maßnahmen dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutzeit vom 01. März bis 30. September.

6. Verfahren

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“ in der Fassung vom 11.08.2004, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.10.2004 inklusive der 1. Änderung i.d.F.v. 04.01.2010, der 2. Änderung i.d.F.v. 23.02.2011 und der 3. Änderung i.d.F.v. 06.04.2011 werden durch die geringfügigen Änderungen der Mindestgrundstücksgröße sowie der zulässigen Dachform und -neigung von Garagen nicht berührt. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, nämlich die Zulässigkeit von Vorhaben ohne Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nicht vorhandene Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie nicht vorhandene Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG, werden eingehalten. Das vereinfachte Änderungsverfahren wird demnach nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind somit nicht erforderlich. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

Gemeinde

Schondorf am Ammersee, den

.....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister