

Gemeinde	Schondorf a. Ammersee VG Schondorf, Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-25a Bearb.: Ge
Plandatum	23.02.2011

Begründung

Inhalt

- 1 Planungsanlass, planungsrechtliche Situation und Verfahren
- 2 Bestand und städtebauliche Situation
- 3 Planungsziele
- 4 Inhalt des Bebauungsplans
- 5 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Grünordnung

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 189, 189/1, 192/5, 192/6, 196/8 und 196/11 in der Gemarkung Unterschondorf.

1 Planungsanlass, planungsrechtliche Situation und Verfahren

Der Gemeinderat Schondorf am Ammersee hat für den südlichen Teilbereich D des rechtskräftigen Bebauungsplans am 19.05.2010 eine Bebauungsplanänderung beschlossen.

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“, für den bereits eine Bebauungsplanänderung existiert, die jedoch den hier vorliegenden Änderungsbereich nicht betrifft.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayer. Leitfaden.

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

2 Bestand und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich (Teilbereich D südlich des Forellenweges) umfasst 1,9 ha. Das Gebiet ist vollständig bebaut, weist jedoch Verdichtungsmöglichkeiten auf, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit entsprechenden Bauflächen überplant wurden.

Im Süden grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet Ammersee West auf Uttinger Gemeindegebiet beginnend mit dem Fahrmannsbach an.

Das Plangebiet ist geprägt von großen Grundstücken mit über 2.500 qm Grundstücksfläche. Die Bebauung ist sehr heterogen. Zwar kann insgesamt von einem Villencharakter, auch unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung, gesprochen werden, jedoch ist im Änderungsbereich neben großen Villen mit eher weniger Wohneinheiten auch ein großes Mehrfamilienhaus vorhanden. Zudem weisen alle Gebäude einen deutlich unterschiedlichen Baustiel (Wandhöhe, Dachneigung) auf. Von der städtebaulichen Struktur her fallen diese Unterschiede jedoch wenig ins Gewicht, da sich die Gebäude von der ins Erscheinungsbild tretenden Kubatur und Gebäudehöhe und der hier typischen Ost-West-Ausrichtung (zum Seeufer hin) einheitlich präsentieren.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Forellenweg.

3 Planungsziele

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Bestandssituation im Teilbereich D südlich des Forellenwegs i.V.m. den geltenden Festsetzungen. Hier lässt der rechtskräftige Bebauungsplan sehr restriktive Nutzungsmaße zu, die bei Um- und Neubaumaßnahmen/ Sanierungen bspw. nach einem Brandfall ein Fortbestehen des Bestandes nicht gewährleisten können. Dem ursprünglichen Ziel des Bebauungsplans „den Gebietscharakter des überwiegend bebauten Geländes auf Dauer zu erhalten“ kann damit nicht abschließend nachgekommen werden. Die Diskrepanz zwischen rechtskräftigem Bebauungsplan und Bestand betrifft dabei nur den südlichen Teilbereich D. Hier sollen die nach wie vor gel-

tenden Zielvorstellungen der Gemeinde (Erhalt des Bestandes) durch eine Anpassung zeichnerischer und textlicher Festsetzungen umgesetzt werden. Dabei bewirken die Änderungen keine negativen Auswirkungen auf Grund und Boden über die Bestandssituation hinaus. Lediglich für Fl.Nr. 189 wird im Rahmen der Änderung ein höheres Nutzungsmaß als im Bestand festgeschrieben, so dass die Entwicklung des Grundstücks an die umgebenden Grundstücke (2 Vollgeschosse) angepasst wird.

Insbesondere sollen folgende Festsetzungen angepasst werden:

- Sicherung der Zahl der Wohnungen, auch im bestehenden Mehrfamilienhaus
- Überarbeitung der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie für Terrassen, Balkone, Loggien
- Vereinheitlichen der Geschoszahl, soweit städtebaulich vertretbar
- Anpassung der Bauräume und der festgesetzten max. Gebäudetiefen

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Nutzungsart wird beibehalten: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Dichte wird durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen gesteuert. Im Änderungsbereich bleibt die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 2.500 qm erhalten. Die Grundstücke in diesen Randbereichen weisen einen besonders hohen Anteil an privater Grünfläche auf. Auf diese Weise soll ein harmonischer Übergang zum Freiraum geschaffen werden.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächen je Bauraum, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Wandhöhe bestimmt.

Die entsprechend der großen Grundstücke auch relativen großen Grundflächen bleiben erhalten. Für Fl.Nr. 169/11 wird das Nutzungsmaß erhöht, da hierfür nun der Bestandwert von 430 qm festgeschrieben wird. Ergänzend zur bisherigen Regelung der Grundfläche werden die Überschreitungsmöglichkeiten detaillierter geregelt, um sie der tatsächlichen Situation anzupassen:

- Die bereits im Bestand vorhandenen großzügigen Terrassenflächen sind innerhalb der maximalen Grundfläche nicht abschließend erfasst. Daher wird neu geregelt, dass Terrassen, Balkone und Loggien die GR um 50% überschreiten dürfen. Eine weitere Überschreitung ist erlaubt, soweit diese Flächen wasserdurchlässig ausgebildet sind.
- Ähnliches gilt für die Zufahrten und weiteren Anlagen nach § 19. Abs. 4 BauNVO. So sind z.B. die sehr langen Zufahrtswege über eine GR-Überschreitung von 80% hinaus zulässig, sofern sie nicht versiegelt und wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist südlich des Forellenweges auf max. 2 Geschosse beschränkt, für Fl.Nr. 189 und 189/1 war bisher max. 1 Vollgeschoss erlaubt. Die Festsetzung für Fl.Nr. 189/1 wird beibehalten, da dieses zusätzliche Gebäu-

de am äußersten Ortsrand liegt und daher weniger massiv bebaut werden soll, zudem soll der Blick Richtung Ammersee für die Fl.Nr. 189 nicht verbaut werden. Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 189 wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 erhöht, da hier aufgrund der direkten Erschließung vom Forellenweg und dem Charakter der Umgebung entsprechend eine zweigeschossige Ausbildung des Gebäudes gerechtfertigt ist.

Wegen der Ortsrandlage i.V.m. dem Villencharakter wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Regelung berücksichtigt die auf Grund der großen Mindestgrundstücksgrößen hohen zulässigen Grundflächen. Ziel der Beschränkung der Wohneinheiten ist es, möglichst wenig zusätzlichen Verkehr im Gebiet zu erzeugen. Das bestehende Mehrfamilienhaus mit ca. 15 Eigentumswohnungen soll jedoch auch zukünftig zulässig sein. Für diese Flurnummer wird daher der Bestand von 15 Wohnungen festgesetzt.

4.3 Bauliche Gestaltung, Geländeänderungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen ein Mindestmaß an ortstypischer gestalterischer Einheit sichern. Dabei wird die Regelungsdichte bewusst beschränkt, um den am Bau Beteiligten weitgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit zu lassen ohne Verlust der städtebaulichen Qualität. Dadurch sollen auch Befreiungen und Umplanungen möglichst von vornherein vermieden werden.

Für eine flexiblere Ausgestaltung der Gebäude wird die Wandhöhe mit 7,5 m festgesetzt (bei eingeschossigen Gebäuden max. 5 m), um jedoch die Höhenentwicklung gleichmäßig zu gewährleisten bleibt die max. Firsthöhe von 10 m erhalten. Die Regelung zur Ausbildung eines Kniestocks werden beibehalten, die detaillierten Festsetzungen zur Dachgestaltung werden jedoch im Rahmen der Bebauungsplanänderung gestrichen, da sie im Änderungsbereich dem Bestand z.T. entgegenstehen (bspw. Dachneigung von 55° auf Fl.Nr. 196/8). Aufgrund des dichten Baumbestandes und der langen Zufahrten sind die Gebäude auf den Grundstücken kaum sichtbar. Aus städtebaulichen Gründen scheint daher die strenge Reglementierung der Dachgestaltung nicht gerechtfertigt.

Die Festsetzungen zur Gebäudetiefe werden dem Bestand angepasst und auf 18 m erhöht. Eine Ausnahme gilt für Fl.Nr. 196/11.

Die geltenden Festsetzungen zu zulässigen Geländeänderungen bis 0,5 m im Gebäudebereich werden mit der Bebauungsplanänderung beibehalten. Eine Ergänzung findet für Bereiche mit starker Hangneigung statt. Hier ist ausnahmsweise für die Errichtung von Terrassen eine Geländeänderung bis 1 m erlaubt.

4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Grundstücke sind über den Forellenweg erschlossen. Für die Erschließung der Fl.Nr. 189/1 ist ein Geh- und Fahrrecht auf Fl.Nr. 189 eingetragen.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) sowie innerhalb der Flächen zulässig, die 5 m von der Straßenbegrenzungslinie beginnen und maximal an der tiefsten Baugrenze enden. Die maximale überdachte Parkfläche ist auf 100 qm pro Grundstück beschränkt. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst flexible Anordnung der Garagen ermöglicht werden. Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung soll eine ge-

stalterische Untergliederung der Grundstücke auch bei mehreren Wohneinheiten verhindern.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

5 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sowie zu Natur- und Landschaft werden nicht verändert und bleiben erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wonach die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayer. Leitfaden und die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

Gemeinde: Schondorf a. Ammersee, den

.....
(Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister)