

Gemeinde

Schondorf a. Ammersee

VG Schondorf, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Fahrmannsbach Nord,
zwischen Bahnlinie und Seeufer

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-25 Bearb.: Mü/Schr/Pi/Ri

Plandatum

08.10.2003 (Vorentwurf §§ 3 (1), 4 (1) BauGB)
03.12.2003 (Entwurf § 3 (2) BauGB)
02.06.2004 (Entwurf § 3 (2) und § 3 (3) BauGB)
11.08.2004 (Entwurf § 3 (2) und § 3 (3) BauGB)

Begründung

Inhalt

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

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 179/1, 182, 182/3, 182/4, 182/8, 196/35, 196/37, 196/50, 196/39, 198, 196, 196/63, 196/54, 196/55, 196/56, 196/59, 196/57, 196/33, 196/64, 198/1, 198/4, 198/17, 198/16, 198/6, 196/15, 196/14, 196/13, 196/17, 196/18, 196/25, 196/20, 196/21, 196/29, 196/24, 196/26, 196/30, 196/31, 196/32, 196/11, 196/60, 196/61, 196/10, 196/9, 196/58, 190, 192/3, 192/4, 192, 192/5, 189, 196/8, 196/65, 196/28, 196/77, 196/23, 196/42, 196/48, 196/22, 196/62, 196/66, 196/19, 198/5, 198/11, 198/9, 198/10, 189/1, 196/41, 196/44, 179, 182/5, 196/34, 196/27, 198/3, 196/24, 196/53, 196/16, 191, 196/12 in der Gemarkung Unterschondorf.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat Schondorf am Ammersee hat am 16.05.2001 beschlossen, für das Gebiet zwischen dem Fahrmannsbach, dem Badeplatz, der Bahnlinie Weilheim-Mering und dem Seeufer des Ammersees einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung ist die Ermöglichung von Wohnbebauung unter Berücksichtigung des durchgrüneten Gebietscharakters. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Fahrmannsbach-Nord“.

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

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 8,5 ha. große Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Schondorf an der Gemeindegrenze zu Utting. Die Verbindung zur St 2055 erfolgt über den Eisvogelweg und die Straße Am Eichert. Das Gelände fällt von der Bahntrasse in Richtung Ammersee ab.

Das Gebiet grenzt im Norden an bestehende bebaute Gebiete an. Bei diesen handelt es sich um ein- und zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern. Diese Struktur setzt sich im Plangebiet fort. Im Westen jenseits der Bahnlinie und im Süden grenzt der Plan an das Landschaftsschutzgebiet Ammersee West auf Uttinger Gemeindegebiet beginnend mit dem Fahrmannsbach an. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut. Einzelne Grundstücke sind noch unbebaut und werden in der Regel als private Grünflächen genutzt. Die Erschließung erfolgt über die im Westen entlang des Bahndamms verlaufende Seestraße, von der bügelförmig der Renkenweg und der Forellenweg abzweigen. Entlang des Seeufers verläuft ein überörtlicher Fuß- und Radweg, der im Süden über Utting nach Dießen führt. Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde verfügt über einen neu überarbeiteten Flächennutzungsplan. Für diesen wurde der Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.03.2003 gefasst. Dieser Plan liegt zur Zeit dem Landratsamt Landsberg am Lech zur Genehmigung vor. Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet parkartig gestaltete Wohnbaufläche vor. Südlich des Forellenweges sind vor-

handene Gehölzgruppen dargestellt. Direkt an den Uferbereich anschließend ist ein Streifen als Grünfläche dargestellt. Diese wird in weiten Teilen als private Grünfläche genutzt. Im Norden zum Badeplatz und im Süden zum Fahrmannsbach hin, weitet sich dieser Grünstreifen auf. Die Flächen entlang der Bahntrasse westlich der Seestraße sind als Grünfläche dargestellt.

Das Plangebiet ist der südliche Teilbereich des existierenden Bebauungsplanes für den südlichen Seeuferbereich. Dieser Plan ist am 04.12.1973 rechtskräftig geworden. Er enthält keine Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) bzw. Geschossfläche (GF). Aus diesem Grund tritt hier § 34 BauGB zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinzu. Der Bebauungsplan sieht Bauräume vor und regelt die Zahl der Geschosse. Die Geschossigkeit ist auf den meisten Grundstücken mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ohne Kniestock angegeben. Nur einzelne Häuser im Bereich des Seeufers und zum Fahrmannsbach hin sind als eingeschossige Häuser ohne Dachausbau festgesetzt.

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und keine UVP gemäß UVPG erforderlich, da die Festsetzungen keine Erhöhung des Baurechts über das bereits vorhandene hinaus vorsieht.

4 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, den Gebietscharakter des überwiegend bebauten Geländes auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich daher in der Dichte und der Bauform an dem vorhandenen Siedlungscharakter. Dieser zeichnet sich durch eine Einzelhausbebauung auf großzügigen, durchgrüntem Grundstücken aus. Durch grünordnerische Festsetzungen soll das qualitätsvolle Wohnumfeld erhalten werden. Ein weiteres wesentliches Ziel ist es, eine nach § 34 BauGB mögliche schleichende Verdichtung des Gebiets zu verhindern. Deshalb wird das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung für jedes Grundstück genau festgelegt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Ein intakter Ortsrand als Übergang zur Landschaft soll durch den Bebauungsplan gewahrt werden. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf den unmittelbaren Uferbereich des Ammersees Ziel der Planung.

5 Inhalt des Bebauungsplans

Der ca. 8,5 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet A	
Bruttobauland	ca. 1,7 ha
Nettobauland	ca. 1,7 ha
Gebiet B	
Bruttobauland	ca. 1,6 ha
Nettobauland	ca. 0,8 ha
Hausgärten	ca. 0,8 ha

Gebiet C		
Bruttobauland	ca.	0,6 ha
Nettobauland	ca.	0,6 ha
Gebiet D		
Bruttobauland	ca.	2,7 ha
Nettobauland	ca.	1,2 ha
Hausgärten	ca.	1,5 ha
<u>Gesamtflächen</u>		
Bruttobauland	ca.	6,6 ha
Nettobauland	ca.	4,3 ha
Hausgärten	ca.	2,3 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,8 ha
Grünfläche	ca.	1,0 ha
Wasserfläche	ca.	0,04 ha
Versorgungsfläche (Trafo)	ca.	0,003 ha
Gesamtumfang	ca.	8,5 ha

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Wegen der geplanten Siedlungsstruktur und wegen der Ortsrandlage wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude in den Bereichen A, B und C begrenzt. Für den Bereich D sind max. drei Wohneinheiten zulässig. 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Dichte wird durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen gesteuert. Das Plangebiet ist in die Teilbereiche A, B, C und D aufgeteilt, für die jeweils unterschiedliche Mindestflächen festgesetzt sind. Die Größen orientieren sich an der vorhandenen Parzellenstruktur. Im Teilgebiet A, das im mittleren Teilabschnitt entlang der Seestraße liegt, ist die Mindestgrundstücksgröße mit 900 qm am geringsten. Im Teilbereich B, welcher im Osten an A anschließt, beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.400 qm. Diese schmalen und sehr tiefen Grundstücke weisen einen hohen Anteil an privater Grünfläche in Richtung Ammersee auf. Der Teilbereich C grenzt südlich jenseits des Forellenweges an die Gebiete A und B an. Im Teilbereich C wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 qm festgesetzt. In diesem Teilabschnitt sollen bestehende Gehölzstrukturen geschützt werden. Im Bereich D wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 qm festgesetzt. 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 Festsetzung der maximalen Grundflächen je Bauraum, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Wandhöhe der Gebäude bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich A und C sowie Teilbereichen von B und D mit II festgesetzt. Dies bedeutet eine maximale Wandhöhe

von 6,50 m. In diesem Fall wird durch die Festsetzung von flach geneigten Dächern der Ausbau des Daches als Wohngeschoss ausgeschlossen. In den anderen Bereichen ist ein Vollgeschoss zulässig, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann. Hier ist eine maximale Wandhöhe von 5,00 m einschließlich Kniestock zulässig. Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind nur bis zu einer Obergrenze von maximal 80 % zusätzlich zur festgesetzten GR zulässig.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an und nimmt Bezug auf die Situation am Ortsrand. Die Regelungsdichte im Bebauungsplan wurde 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.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen ein Mindestmaß an ortstypischer gestalterischer Einheit sichern. Festsetzungen zur Grünordnung und zu den Verkehrsflächen ergänzen diese Absicht.

5.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Grünordnung

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Gliederung des „Ammer-Loisach-Hügellandes“ und befindet sich am Fuße der von Süd nach Nord verlaufenden Würm-Grundmoräne. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Ammersee West an.

Im Süden verläuft der Fahrmannsbach, dessen Uferbereich wie die Grünflächen jenseits des Uferweges als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind. Auf diese Weise wird der Schutz dieses Bereiches gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht über das vorhandene Baurecht hinaus gehen.

Zum Erhalt der Grünstruktur ist je 300 qm Bauland je ein Laubbaum mit einer Höhe von 3,00 m zu pflanzen, um von Anfang an ein begrüntes Erscheinungsbild zu erreichen.

5.5 Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Seestraße. Diese ist über die Straße Am Eicht an die ST 2055 angeschlossen. Intern wird das Gebiet über den Forellen- und den Renkenweg erschlossen.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) sowie innerhalb der Flächen zulässig, die 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie beginnen und maximal an der tiefsten Baugrenze enden. Die maximale überdachte Parkfläche ist auf 21 qm pro Wohneinheit beschränkt. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst flexible Anordnung der Garagen ermöglicht werden. Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung soll eine gestalterische Untergliederung der Grundstücke auch bei mehreren Wohneinheiten verhindern.

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

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits erfolgt. Das Gebiet wird von Süden nach Norden durch eine vorhandene Hauptwasserleitung durchquert.

Gemeinde: Schondorf a. Ammersee, den

.....
(Gerd Hoffmann, Erster Bürgermeister)

Anlagen

- 1 Bestand Luftbild M 1:2.000
- 2 Schematische Darstellung der Teilgebiete