

Gemeinde

Schondorf a. Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Mühlau-Kugelspiel

Teilbereich A

Planung

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

Bearbeitung

Berchtold

QS: Goe

Aktenzeichen

SOD 2-51

Plandatum

12.06.2024 (Entwurf) **Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in roter Schrift**

23.02.2022 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landes- und Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
3.3	Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel.....	7
4.	Plangebiet	8
5.	Planinhalte	10
5.1	Geltungsbereich	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen.....	15
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
5.6	Bauliche Gestaltung	16
5.7	Verkehr und Erschließung	17
5.8	Grünordnung, Artenschutz	18
5.9	Wasserwirtschaft.....	19
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	23
5.11	Flächenbilanz	23
6.	Denkmalschutz	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Schondorf hat in seiner Sitzung am 15.01.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet östlich der Landsberger Straße, nördlich des Bergwegs, beidseitig der Straße Am Kugelspiel sowie südlich der Mühlaustraße beschlossen. Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist das Ergebnis einer Überprüfung, inwieweit die Planungsziele des 1968 aufgestellten Bebauungsplans „Teilbaugebiet Mühlau und Kugelspiel“ mit bisher 26 Änderungen noch im Bestand vorhanden sind. Es wurde geprüft, welche Ziele erhalten werden sollen und welche Regelungsinhalte gelockert oder geändert werden können. Diese Untersuchung erfolgte im Rahmen der „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Festgehalten wird:

„Der Bebauungsplan inklusive seiner Änderungen stellt kein geeignetes Instrumentarium für die geordnete bauliche Entwicklung mehr da, aufgrund der zahlreichen Änderungen und kumulativ erteilter Befreiungen.“

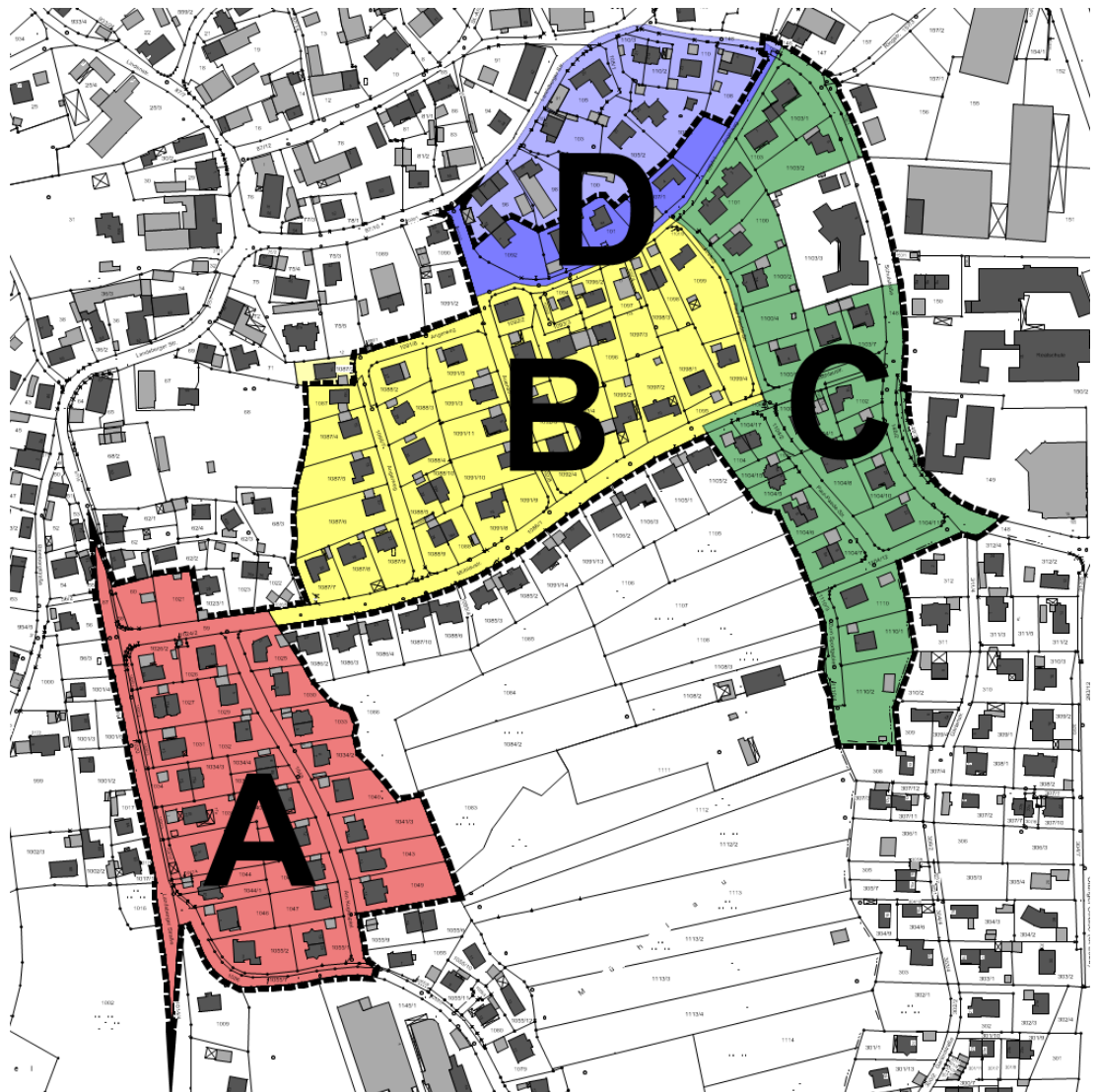


Abb. 1: Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans inklusive Erweiterungsflächen mit Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans trifft die „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ folgende Charakterisierung:

„Quartier A im Westen zeigt einen einheitlichen Charakter durch die beidseits der Straße Am Kugelspiel traufständige Einfamilienhausbebauung. Der Abstand der Gebäude zur Straße Am Kugelspiel ist durchgängig gleichmäßig. In diesem Quartier wurden fast keine Abweichungen gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgestellt, dies spricht für eine gleichmäßige Gestaltung. Eine bewachsene Freifläche zwischen den Gebäudereihen an der Straße Am Kugelspiel und an der Landsberger Straße ist durch die hier bestehende Böschung entstanden. Diese verbindet die beiden Gebäudereihen und schafft den räumlichen Zusammenhang zwischen den Straßen. Die Freifläche übernimmt damit ortsbildprägende Funktionen und sollte auch in Zukunft von Bebauung und Flächenversiegelung freigehalten werden.“

Die Gemeinde Schondorf beabsichtigt das Baugebiet behutsam anzupassen und ist bestrebt, die Eigenart des Baugebietes zu bewahren. Hierzu wurden die folgenden Planungsziele festgelegt:

- Ermöglichung einer maßvollen Verdichtung der Bebauung
- Regelung der Art der Bebauung bzw. Gestaltung der Häuser
- Bewahrung des Gebietscharakters mit innerörtlichen privaten Grünbereichen

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt, auch im Hinblick auf die bereits aufgestellten Bebauungspläne Mühlau-Kugelspiel Teilbereich B und D sowie der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Mühlau-Kugelspiel Teilbereich C“. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht nicht. Die „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ hat festgestellt, dass die jeweiligen Teilbereiche als eigenständige Quartiere fortentwickelt werden sollen. Somit werden die Gebietscharaktere der jeweiligen Teilbereiche eigenständig und unabhängig voneinander behandelt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

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. Beim nächstgelegenen Vogelschutzgebiet Nr. 7932-471 handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“. Dieses liegt in mehr als 1 km Entfernung (Luftlinie) zum Vorhaben und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit gegenständlichem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach

§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.06.2023 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung **möglichst** vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung **begründet** nicht zur Verfügung stehen.*

Der Regionalplan für die Region München (14) mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I Natürliche Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zur Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstruk-

turen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

1.5 (G) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).

2.3 (Z) In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mittels gegenständlichen Bebauungsplans werden bereits bebaute Flächen überplant. Die Flächen werden einer Nachverdichtung zugeführt, dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird somit Rechnung getragen. Zugleich werden innerörtliche Freibereiche gesichert, wodurch das Orts- und Landschaftsbild erhalten und fortentwickelt wird.

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.03.2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Einzelne wenige vorhandene Bäume sowie Gehölzgruppen als Strukturdarstellungen verteilen sich über das Gebiet. Die vorhandene Umspannstation an der Mühlaustraße ist dargestellt.

Die nördlich, nordöstlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind ebenso wie das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich der überörtlichen Hauptverkehrsstraße (Landsberger Straße St 2346) befinden sich Dorfgebietsflächen. Die Anbauverbotszone der Staatsstraße beginnt jedoch erst südlich des Plangebiets. Südlich der Bergstraße befinden sich von Ost nach West Flächen eines Gewerbegebiets und eines Mischgebiets sowie Wohnbauflächen. Darüber hinaus sind südwestlich des Plangebiets Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner befinden sich östlich des Plangebiets Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung als Spiel- und Sportplatz. Die im Flächennutzungsplan südöstlich des Plangebiets

nachrichtlich übernommene Biotopfläche (Nr. 197.05) ist gemäß FIN-Web *als Niedermoorreste südwestlich von Schondorf* (Stand 23.03.2020). Von einer Beeinträchtigung dieser Flächen ist jedoch nicht auszugehen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

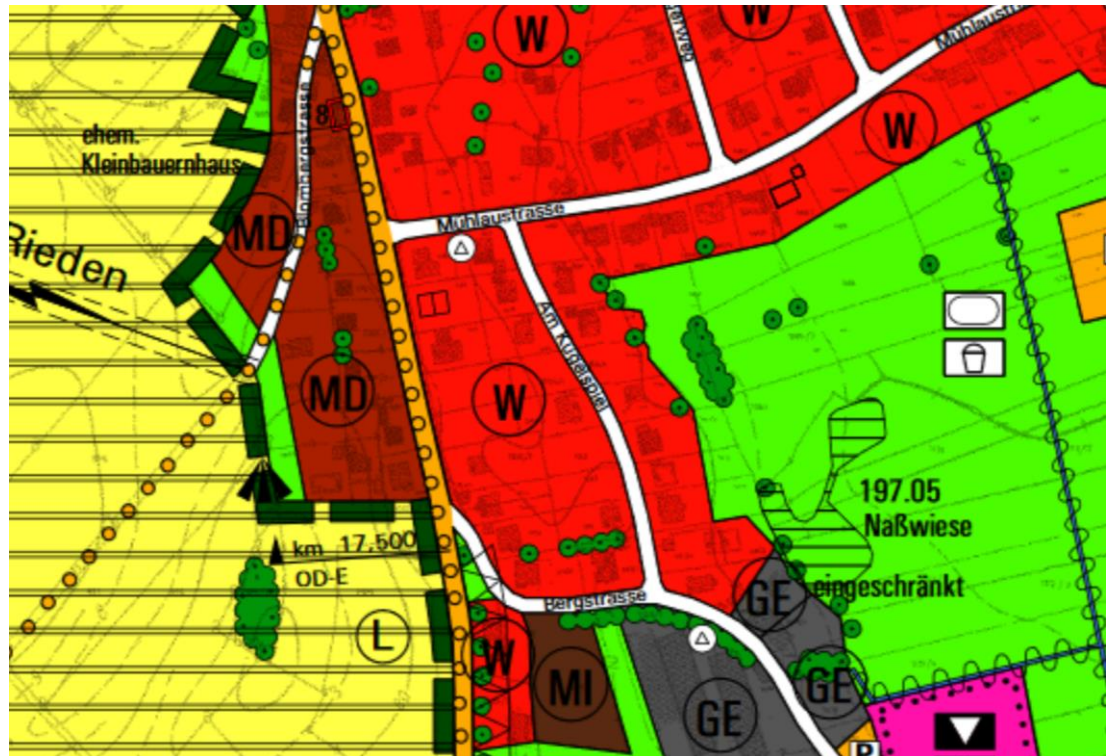


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf (i.d.F. vom 26.03.2003), ohne Maßstab

3.3 Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel“, Gemarkung Oberschondorf (ausgefertigt am 2. August 1968) wurde bisher 26 Änderungsverfahren unterworfen. Der Geltungsbereich ist bis auf wenige Baulücken inzwischen vollständig bebaut. Folgende Kernfestsetzungen wurden im Rahmen der „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 festgestellt:

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Überbaubare Bereiche mittels eng gefassten Baufenstern
- Geschossigkeit mittels unterschiedlicher Haustypen (E, E+1, E+D, H, H+D)
- Wohneinheiten: 2 Wohneinheiten je Grundstück
- Firstrichtung
- Dachform und Dachneigung: flaches oder steiles Satteldach
- Dachgauben: eine Dachgaube pro Dachseite, nur bei steilen Dächern

Es gilt die BauNVO 1962, welche bei Aufstellung des Bebauungsplans gültig war.

Die „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München stellt

folgendes fest:

„Der Bebauungsplan inklusive seiner Änderungen stellt kein geeignetes Instrumentarium für die geordnete bauliche Entwicklung mehr da, aufgrund der zahlreichen Änderungen und kumulativ erteilter Befreiungen.“

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der ursprüngliche Bebauungsplan: „Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel“, Gem. Oberschondorf (ausgefertigt am 2. August 1968) ersetzt. Die zu erhaltenden Kernfestsetzungen werden an gegenwärtige Erfordernisse angepasst sowie das prägende Ortsbild erhalten und weiterentwickelt.

4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Schondorf, ca. 650 m (Luftlinie) südwestlich des Bahnhofs Schondorf. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 29.735 m². Im Westen begrenzt die Landsberger Straße und im Süden der Bergweg das Plangebiet. Des Weiteren erstreckt sich das Plangebiet im Osten beidseitig der Straße Am Kugelspiel und wird durch die angrenzende Grünfläche begrenzt. Im Norden begrenzt die Mühlaustraße das Plangebiet.

Der beplante Bereich ist im Bestand mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut, Baulücken sind keine vorhanden. Die Gebäude sind entlang der Straße Am Kugelspiel durch einen Nord-Süd-verlaufenden First gekennzeichnet. Entlang der Landsberger Straße verlaufen die Firstrichtungen der Gebäude im nördlichen Bereich in Ost-West-Richtung, im südlichen Bereich in Nord-Süd-Richtung. Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die gärtnerisch genutzten Freibereiche bilden im Inneren des Straßenquartiers Mühlauer Straße - Am Kugelspiel - Bergweg - Landsberger Straße einen charakteristischen Freibereich mit einem ausgeprägten Baum- und Gehölzbestand.

Eine verkehrliche und technische Erschließung ist im Bestand bereits gesichert. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Die Topographie des Gebiets weist deutliche Höhenunterschiede auf: Im Norden fällt die Mühlaustraße von ca. 572 m ü NHN im Westen auf ca. 566 m ü NHN im Osten des Geltungsbereichs, der Bergweg von ca. 577 m ü NHN im Westen auf ca. 568 m ü NHN im Osten. Es ergibt sich eine deutliche Hanglage des Geländes, insbesondere durch die von der Landsberger Straße nach Osten abfallende Topographie. **Das Plangebiet weist ein stetiges Gefälle auf, ausgeprägte Tiefpunkte sind nicht vorhanden. Auf die Gefahren durch abfließendes Wasser durch Starkregen i.V.m. mit der teilweisen Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereichs im östlichen Teilbereich (s. Kapitel 5.9) wird verwiesen. Hinsichtlich eines oberflächigen Wasserabflusses ist festzuhalten, dass sich ein unbebautes Außeneinzugsgebiet südwestlich des Plangebiets befindet. Dort anfallendes oberflächlich abfließendes Wasser wird westlich der Landsberger Straße mittels eines bestehenden Grabens abgefangen (s. Bilder unten).**

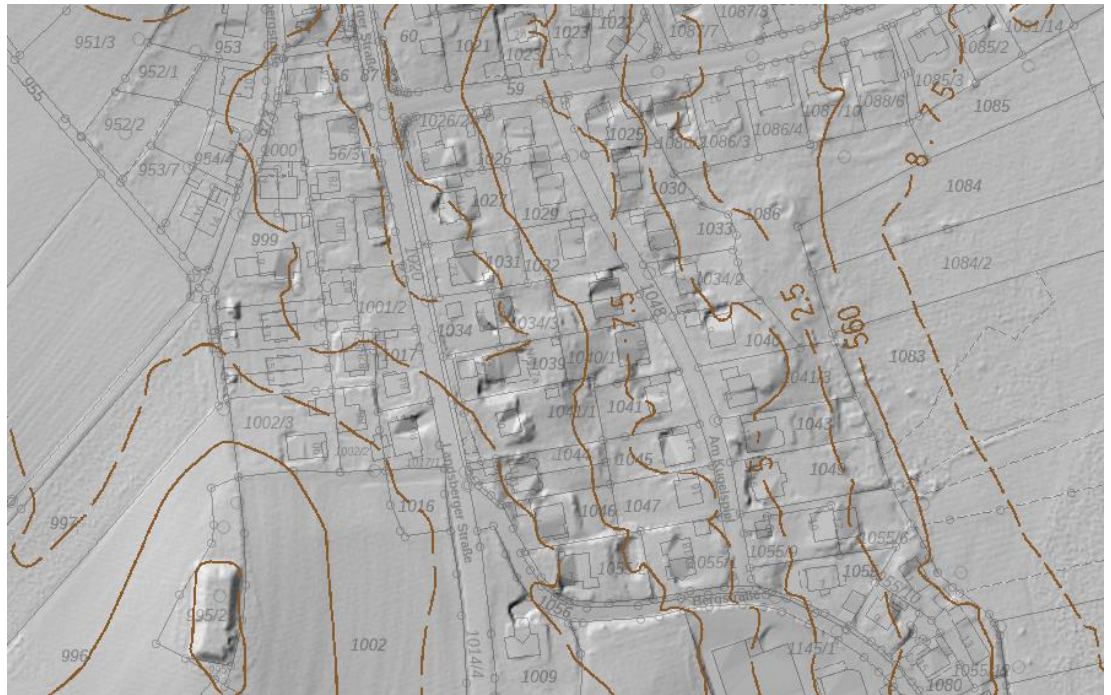


Abb. 3 Relief-Darstellung des Plangebiets mit überlagerten Höhenlinien sowie der Flurkarte, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.01.2024



Abb. 4 Ortseingang Schondorf im Bereich der Landsberger Straße (Einmündung Bergstraße), Blickrichtung ortsauswärts (links) und ortseinwärts, Stand 07.11.2023

Das Plangebiet grenzt mit Ausnahme der östlichen und südwestlichen Bereiche an bebaute Siedlungsbereiche an. Im Osten grenzen Gehölzflächen an. Die südwestlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.

Ferner befinden sich im Plangebiet keine arten- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.



Abb. 5: Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

5. Planinhalte

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird innerhalb seines Geltungsbereichs der außer Kraft tretende Bebauungsplan „Mühlau-Kugelspiel“ in der Fassung vom 25.06.1968 inklusive sämtlicher Änderungen, zuletzt der 26. Änderung i.d.F.v. 24.04.2013, ersetzt.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1026/2, 1020/1, 1026, 1024/2, 1025, 1020/2, 1027, 1029, 1030, 1020/3, 1031, 1032, 1033, 1034, 1034/3, 1034/4, 1034/1, 1034/2, 1020/5, 1039, 1040/1, 1040, 1041/2, 1041/1, 1041, 1041/3, 1041/4, 1044, 1044/1, 1045, 1043, 1046, 1047, 1049, 1055/2 und 1055/1, sowie Straßenflächen Fl.Nr. 59, 87 TF, 87/15 TF, 1020, 1014/4 TF, 1055/7, 1056 TF und 1048, alle Gemarkung Oberschondorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 29.735 m².

Der nördlich der Mühlaustraße gelegene Bereich (im Bereich der Einmündung in die Landsberger Straße) wird nicht mit überplant. Die Flächen liegen zwar innerhalb des Umgriffs des ursprünglichen Bebauungsplans, weisen jedoch i.V.m. den nördlich gelegenen Flächen einen eigenständigen Charakter auf.

Südlich angrenzende Teilbereiche (Sichtdreieck im Einmündungsbereich Bergstraße und Landsberger Straße sowie die Grundstücke Fl.Nr. 1055 und 1055/8), welche innerhalb des Umgriffs des ursprünglichen Bebauungsplans (bzw. der 5. Änderung) liegen, wurden bereits mit den Bebauungsplänen „Bergstraße-Nordost“ i.d.F.v. 12.06.2006 und „Bergstraße West“ i.d.F.v. 09.07.2008 ersetzt.

Die Grundstücke Fl.Nr. 1055/6 und 1055/9 liegen innerhalb des Umgriffs der 5. und 8. Änderung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“. Die Bebauung entspricht jedoch nicht dem Gebietstyp des gegenständlichen Bebauungsplans und wird daher nicht mit einbezogen. Der ursprüngliche Bebauungsplan i.V.m. der 5. und 8. Änderung gilt hier unverändert weiter.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der Prägung der vorhandenen Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR)

Im Vorfeld der Bebauungsplanung und im Rahmen der „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 wurde das vorhandene Nutzungsmaß und die möglichen Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer Baurechtserhebung erhoben. Dazu wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) der Haupt- und Nebengebäude des Bestandes aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Da die digitale Flurkarte nicht die ebenfalls GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet, können die ermittelten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte.

Als Ergebnis der Bestandsanalyse lässt sich feststellen, dass die Baudichten im Gebiet sehr heterogen sind. Die Spanne der GRZ der Hauptgebäude liegt zwischen 0,06 und 0,23. Die durchschnittliche GRZ der Hauptgebäude beträgt 0,16, inklusive Nebengebäude 0,20. Die Grundstücke sind durchschnittlich ca. 697 m² groß, wobei auch hier deutliche Unterschiede erkennbar sind (bis zu 1.334 m²).

Bei Betrachtung der Größe der Grundflächen der Hauptgebäude (GR) ist jedoch ein homogeneres Bild erkennbar: Überwiegend sind Gebäude mit einer GR kleiner als 150 m² vorhanden. Einige größere Gebäude sind vorhanden, zumeist sind dies jedoch Doppelhäuser.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Dabei soll es vermieden werden, bestehendes Baurecht gemäß bisher rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Änderungen bzw. Baugenehmigungen zu schmälern. Zur Ermöglichung einer einheitlichen Bebauung trotz unterschiedlicher Grundstücksgrößen wird daher eine Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächen umfassen dabei auch Bauteile wie Terrassen, Balkone und Wintergärten.

Eine durchschnittliche Grundflächenzahl der Hauptnutzungen von 0,24 wird somit erreicht (bei voller Ausschöpfung des Baurechts). Auf diese Weise wird ein Rahmen gesetzt, der eine zu hohe Versiegelung vermeidet.

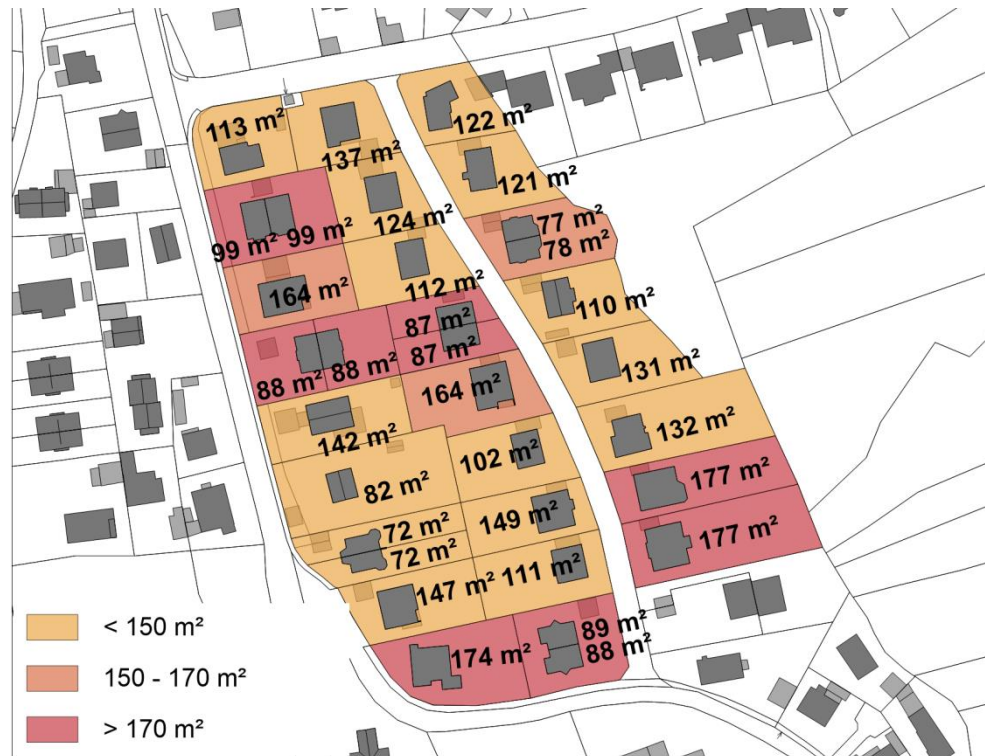


Abb. 6: Grundflächen der Hauptgebäude gem. digitaler Flurkarte, ohne Maßstab

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Schondorf mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Gebietscharakters, Sicherung der Frei-/Grünbereiche, Bewahrung des Ortsbildcharakters – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Schondorf bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der getroffenen Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Gemeinde Schondorf sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

Überschreitung der GR

Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können zusätzlich auf den Grundstücken errichtet werden, bis zu einer Überschreitung der zulässigen GR um bis zu 70 %. Mit den zulässigen Überschreitungen kann im Plangebiet eine durchschnittliche Gesamt-GRZ von 0,41 erreicht werden.

Höhenentwicklung

Auf Grundlage der Vermessung vom 12.05.2021 durch die Ingenieurgesellschaft Glatz & Kraus, Windach wurde der untere Bezugspunkt der Wandhöhen als absoluter Bezugspunkt festgesetzt. Die für jedes Baufenster festgesetzten Bezugspunkte orientieren sich überwiegend an den vermessenen Eingangshöhen. Zur Berücksichtigung des Ziels einer einheitlichen und topographischen Höhenentwicklung wurden gewisse Anpassungen vorgenommen: vorhandene Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die angrenzenden Straßenhöhen werden somit beachtet. Mittels der festgesetzten Bezugspunkte können unterschiedlich vorhandene Gebäudeausprägungen wie Split-Level bzw. in den Hang hineingebaute Geschosse einheitlich beurteilt werden.

Insbesondere zur Erfassung der bestehenden und der daraus abgeleiteten geplanten Höhenentwicklung wurden die Bauakten der bestehenden Gebäude analysiert. Erhoben wurden die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens über dem Gelände, die Wandhöhe über dem Erdgeschossfertigfußboden sowie über dem Gelände, die Firsthöhe über dem Erdgeschossfertigfußboden und die Dachneigung.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass im überwiegenden Teil des Plangebiets aufgrund der topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle nach Osten deutliche Unterschiede der talseitigen und bergseitigen Wandhöhen bestehen. Eine Hangbebauung mit einer bergseitigen Geschossigkeit von E+D sowie einem talseitig freigelegten Kellergeschoss ist prägend. Dahingehend ist festzuhalten, dass die Wandhöhen über dem Erdgeschoss weitgehend homogen sind (kleiner als 4,0 m), deutliche Unterschiede jedoch bei den Wandhöhen über dem Gelände auftreten. Aufgrund der grundstücksspezifischen Hangsituation ist teilweise davon auszugehen, dass freigelegte Kellergeschosse Vollgeschosse sind und somit als Erdgeschoss gelten.

Die jeweils prägenden Ortsbilder der einzelnen Teilbereiche sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Im südwestlichen Bereich wird daher eine Wahlmöglichkeit mit einer hohen Wandhöhe i.V.m. einer geringen Dachneigung oder alternativ einer geringeren Wandhöhe i.V.m. einer steilen Dachneigung festgesetzt. Diese Haustypen orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Haustypen. Die festgesetzten unterschiedlichen Haustypen sollen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen einer potentiellen Bebauung sowie der Bestandsgebäude eine homogene Höhenentwicklung im südlichen Teilbereich ermöglichen.

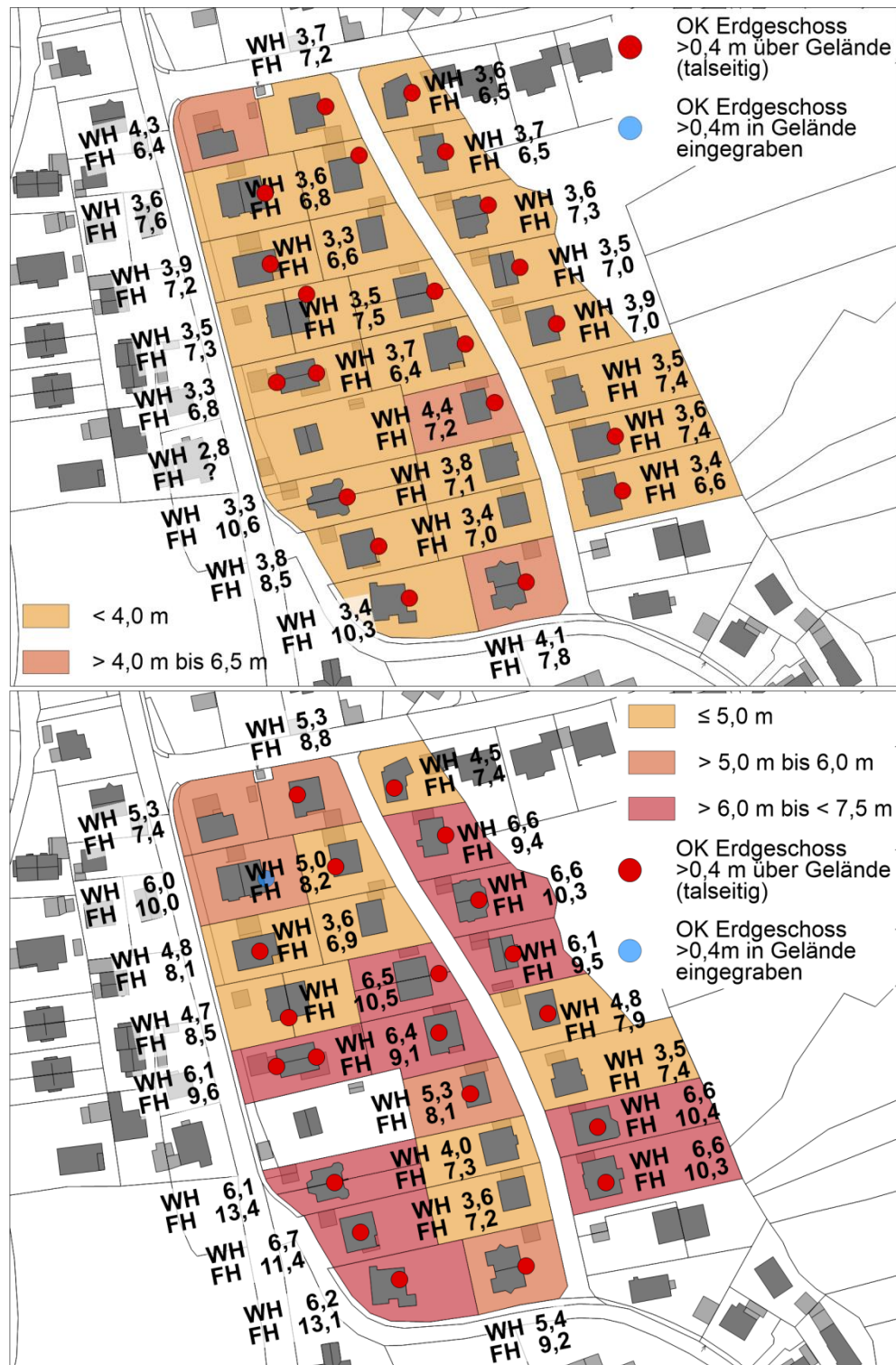


Abb. 7: Wandhöhen der Hauptgebäude gem. Bauakten über dem Erdgeschoss (oben) sowie über dem Gelände (Wandhöhe am tiefsten Punkt des Geländes), ohne Maßstab

Mit der Festsetzung der Wandhöhe i.V.m. der Dachneigung wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert und der prägende Charakter des Gebietes bzw. der Teilgebiete bewahrt.

Zusätzlich ist zur Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Wandhöhe über Bezugspunkt eine bergseitige maximale Höhe des Fertigfußbodens aufgenommen. Aufgrund der unterschiedlichen Ausprägung von freigelegten Kellergeschossen

(gem. Bauakten), die teilweise als Erdgeschoss gewertet werden, bezieht sich die Fertigfußbodenhöhe auf das Erdgeschoss bzw. Obergeschoss. Des Weiteren ist im WA 1, 2 und 4 eine maximale talseitige Wandhöhe aufgenommen, damit die maximale Höhenentwicklung auch für Gebäude mit weiterer Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche gesteuert wird. Eine verträgliche Integration der Gebäude in die Topographie des Plangebietes wird somit gewährleistet. Folgende Abbildung veranschaulicht die maßgebenden Beschränkungen.

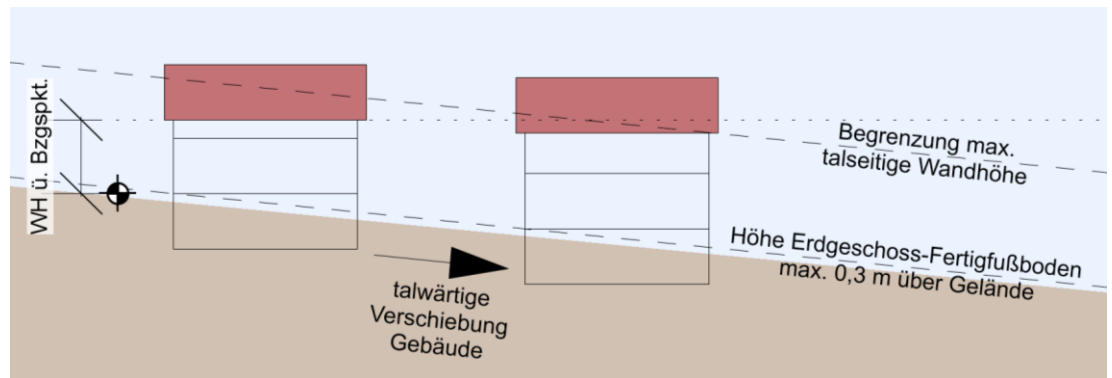


Abb. 8: Begrenzung der Höhenentwicklung, ohne Maßstab

Im WA 3 entspricht die planzeichnerisch festgesetzte Wandhöhe der talseitigen Wandhöhe. Diese ist geringfügig niedriger (6,5 m) als die maximale Begrenzung im WA 1, 2 und 4 (6,7 m), wodurch Gebäudesockel berücksichtigt werden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baufenster orientieren sich an den Baufenstern gemäß dem 1968 aufgestellten Bebauungsplan „Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel“ inklusive 26 Änderungen – zusätzlich wurde ein gewisser Spielraum für Nachverdichtungen eingeräumt. Darüber hinausgehende Baufenster, insbesondere im rückwärtigen Bereich, werden zur Freihaltung der ortsbildprägenden Freibereiche nicht festgesetzt. Des Weiteren wird mit Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet, dass Gebäude einen ausreichenden Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude erreicht. Die Anzahl vorhandener Wohneinheiten im Plangebiet wurde im Rahmen der „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 erfasst. Demnach sind im Plangebiet überwiegend 1 oder 2 Wohnungen je Wohngebäude vorhanden.

Die Abstandsflächen richten sich nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur flexiblen Positionierung von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist deren Lage frei wählbar, die Freibereiche zwischen der Bebauung entlang der Landsberger Straße und der Straße am Kugelspiel sowie zum östlichen Ortsrand sind jedoch freizuhalten. Zur Berücksichtigung bereits vorhandener Nebenanlagen in diesen Bereichen wird deren Größe beschränkt. Die bisher lediglich ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen sind daher in begrenztem Umfang zulässig.

Mindestabstände von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus Gründen des Ortsbildes sowie aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einzuhalten. Ein Heranrücken von Garagen und Carports an die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch zulässig, wenn diese seitlich angebaut werden und ein entsprechender Stauraum auf dem Grundstück vorhanden ist. Im Bereich der Landsberger Straße gilt dies jedoch nur für Carports, eine bauliche Verengung des Straßenraums ist im Bereich des Ortseingangs nur mit einer aufgelockerten Bebauung mit Carports zulässig. Der Ortseingangssituation wird somit hinsichtlich des Ortsbildes Rechnung getragen.

Ein einheitliches Ortsbild soll mittels Anforderungen an die Ausbildung von Garagen und Carports, auch im Hinblick auf zu überdachende Stauräume vor Garagen, sowie bzgl. Nebenanlagen bewahrt werden. Diesbezüglich wird die (bergseitige) Wandhöhe von Garagen/Carports und die Wandhöhe von Nebenanlagen begrenzt. Die Anzahl erforderlicher Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf nachzuweisen.

Zur Begrenzung der negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen sind für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.6 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das im Bestandsgebiet entwickelte Erscheinungsbild soll erhalten und fortentwickelt werden. Es werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Dachendeckung (inkl. Dachfenster und Firstverglasungen) getroffen. Die aus den Bauakten erhobenen Informationen bzgl. der Dachneigung sowie der Dachaufbauten wurden in den Festsetzungen berücksichtigt. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Die Festsetzungen bzgl. Doppelhäuser und Grenzgaragen dienen einem einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbild.

Zur Bewahrung des einheitlichen Erscheinungsbilds entlang der Straße *Am Kugelspiel* wird dort die Firstrichtung planzeichnerisch festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung entspricht dabei den bereits zulässigen Dachneigungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“.



Abb. 9: Dachneigungen der Hauptgebäude gem. Bauakten mit Dachaufbauten, ohne Maßstab

5.7 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Landsberger Straße, die Mühlaustraße, der Straße Am Kugelspiel sowie den Bergweg. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand gesichert. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Flächen einer vorhandenen Versorgungsanlage im nördlichen Plangebiet werden entsprechend festgesetzt.

Die Anforderungen an den Brandschutz gem. Art. 5 BayBO werden eingehalten, es sind keine Gebäude, welche ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, vorhanden. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der zulässigen Wandhöhen nicht gegeben.

Die Staatsstraße 2346 (Landsberger Straße) ist gem. dem Bayerischen Straßensystem (BAYSIS) nördlich der Hausnr. 81 als Ortsdurchfahrt festgelegt. Südlich davon besteht bis auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1009 ein Verknüpfungsbereich. Dort ist wie im südlich angrenzenden Verlauf der freien Strecke eine Anbauverbotszone einzuhalten. Westlich der Staatsstraße ist diese mit 20 m in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufgeführt. Östlich der Staatsstraße ist die Anbauverbotszone gem. der Bestandgarage der Landsberger Str. 81/81a auf 7 m reduziert. Diese Reduzierung entspricht auch der im Bebauungsplan „Bergstraße West“ i.d.F.v. 09.07.2008 festgesetzten Baugrenze im Bereich des Flurstücks 1009.

5.8 Grünordnung, Artenschutz

Grünordnung

Zur Bewahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds sind Bäume und Sträucher zu erhalten und zur Förderung der Durchgrünung weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

Zur Erhaltung der privaten Freiflächen innerhalb des Straßenquartiers zwischen Landsberger Straße und der Straße Am Kugelspiel sowie entlang des östlichen Ortsrands sind diese als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Dort sind weitere Gehölzpflanzungen festgesetzt. Der Bebauungscharakter mit einer Bebauung entlang der Straßen und größerer Freiflächen innerhalb des Straßenquartiers bzw. im rückwärtigen Bereich soll erhalten werden. Dort sind lediglich Nebenanlagen mit begrenzter Größe zulässig. Sonstige bauliche Anlagen und Versiegelungen sind dort unzulässig, dies umfasst auch verfahrensfreie Bauvorhaben i.S. des Art. 57 BayBO.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind dem Landratsamt bzw. der Gemeinde ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen bewahren die vorhandene Topographie im rückwärtigen Bereich. Für sonstige Bereiche sind die Anforderungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sowie Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG (Bayerisches Abgrabungsgesetz) maßgeblich – Festsetzungen wurden aufgrund der dort bereits umfangreichen Aufschüttungen und Abgrabungen des topographisch bewegten Geländes nicht aufgenommen.

Die Freilegung von Keller- bzw. Erdgeschoss ist in begrenztem Umfang zur Belichtung und Belüftung von in den Hang hineingebauten Geschossen zulässig. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Hinblick auf die vorhandene Hangbebauung die talseitigen Geschosse oftmals aus dem Hang herausragen – Abgrabungen zur Freilegung sind dabei nicht nötig und sind ggf. nur an den Seiten der Gebäude erforderlich.

Stützmauern sind aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet zulässig. Diese sind zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild aus Naturstein oder Holz auszubilden und zu begrünen. Die Höhe und Länge von Stützmauern ist dahingehend begrenzt, ebenfalls sind Stützmauern zur Wahrung nachbarlicher Interessen nicht auf Grundstücksgrenzen zu errichten.

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).

Gemäß Artenschutzkartierung wurde innerhalb des Plangebiets am Haus Nr. 6 (Am Kugelspiel) ein Vorkommen der *Kleinen Bartfledermaus* nachgewiesen (Artnachweis 1997, gem. FIN-Web 23.03.2020). Geplante oder beabsichtigte Bauvorhaben sind dort jedoch nicht bekannt. Sonstige Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen der Gemeinde jedoch nicht vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen erfolgt gemäß der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf. Abweichend hiervon wird zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere eine sockellose Ausführung festgesetzt.

5.9 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Der östliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Durch Starkregenereignisse kann es jedoch auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Diesbezüglich sind die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets sowie der umliegenden Bereiche zu beachten (s. Kapitel 4). Auf entsprechende bauliche Vorsorgemaßnahmen zur dauerhaften Verhinderung des Eindringens von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse wird hingewiesen.

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut befinden sich drei Abflusslinien innerhalb des Geltungsbereichs und stellen potentielle Fließwege bei Starkregen dar:

- Die Mühlaustraße ist als *starker Abfluss* (rote Linie) gekennzeichnet. Im Einmündungsbereich in die Landsberger Straße verläuft der Abfluss etwas nördlich über die dortigen privaten Grundstücke.
- Der nördliche Teil der Straße Am Kugelspiel ist als *mäßiger Abfluss* (gelbe Linie) mit Fließrichtung in die Mühlaustraße gekennzeichnet.
- Im zentralen Bereich der Straße Am Kugelspiel ist ein *mäßiger Abfluss* (gelbe Linie) dargestellt. Der Abfluss nach Osten verläuft über private Grundstücksflächen im Bereich Am Kugelspiel 9.

Im Bereich Am Kugelspiel 10 und 12 befindet sich zudem ein eng begrenzter Aufstaubereich (violett eingefärbt). Dies stellt eine kleinteilige Senke dar. Weitere Aufstaubereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Festsetzungen zur Ausbildung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe gewährleis-

ten eine hochwasserangepasste Bauweise hinsichtlich des vorhandenen Aufstaubeereichs bzw. des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

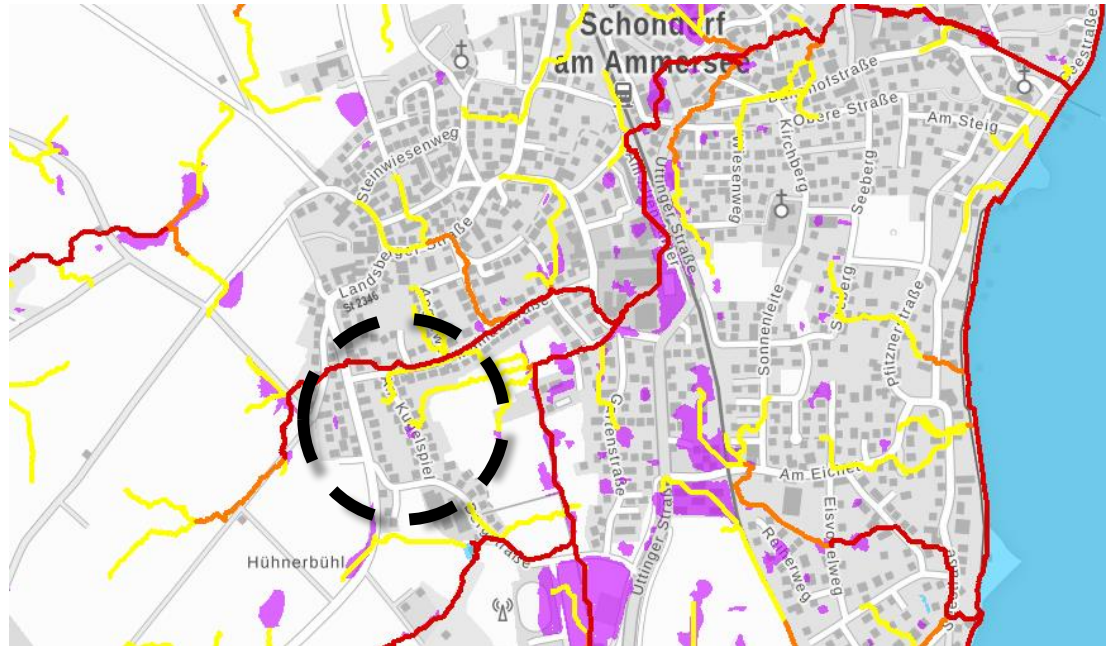


Abb. 10: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 31.05.2024, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Stand September 2021). Verlässliche Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Die nächste Grundwassermessstelle befindet sich im Gemeindegebiet von Penzing. Nach Kenntnis der Gemeinde liegt in Bezug auf Erfahrungen aus der umgebenden Bebauung das Grundwasser jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Im Rahmen eines geplanten Vorhabens am Angerweg (Luftlinien-Entfernung ca. 300 m) wurde ein Baugrundgutachten vom 16.04.2015 durch die Crystal Geotechnik GmbH erstellt. Die Untergrundverhältnisse stellen sich dabei mit folgenden Ergebnissen dar:

- ein Auffüllungshorizont liegt unter dem Oberboden in bis zu 1,0 m bzw. bis zu 3,90 m Tiefe vor. Der k_f -Wert beträgt $\leq 10^{-6}$ bzw. $\leq 10^{-3}$ m/s.

- unter den Auffüllungen liegen in einem Teilbereich Decklagen vor, die in bis zu 2,5 m Tiefe reichen. Der k_f -Wert beträgt $\leq 10^{-8}$ m/s.
- darunter befinden sich würmeiszeitliche Moränenböden, der k_f -Wert beträgt $\leq 10^{-4}$ m/s.
- Grundwasser wurde bei den Bohrungen in einer Tiefe von 5,0 m bzw. 7,0 m nicht angetroffen, bei einer Bohrung wurde jedoch in einer Tiefe von 3,9 m ein Schichtwasserhorizont erbohrt.

Der versickerungsrelevante Bereich liegt bei einem Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Da sich die Decklagen, deren Eigenschaften nicht innerhalb des versickerungsrelevanten Bereichs liegen, nur in einem Teil des Untersuchungsgebiets liegen, ist davon auszugehen, dass die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes zur schadlosen Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers geeignet ist.

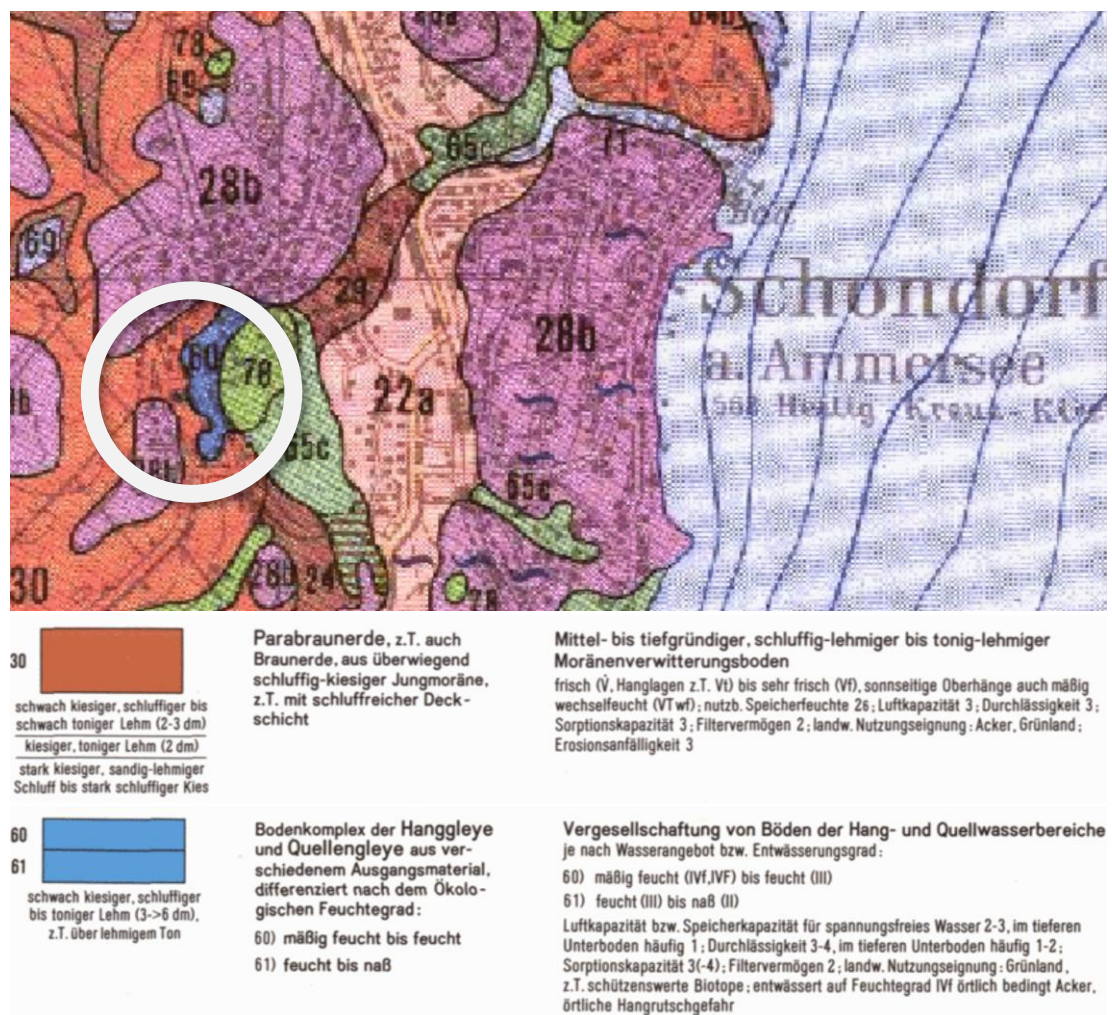


Abb. 11: Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Maßstab 1:50.000, Quelle UmweltAtlas (Boden): © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Dies wird auch durch die vorkommenden Bodenarten (vorherrschende Braunerde im westlichen Teil, Bodenkomplex: Hanggleye und Quellgleye im Osten des Plangebiets) gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern, Maßstab 1:50.000 bestätigt, welche eine mittlere und teilweise mittlere bis hohe Durchlässigkeit aufweisen. Die im westlichen Teil vorkommende Bodenart (vorherrschende

Braunerden, Nr. 30) wird als grundwasserferner Boden charakterisiert, die des östlichen Teils (Bodenkomplex: Hanggleye und Quellengleye, Nr. 60) als grundwasser-naher Boden (und Moore) mit mäßiger feuchte.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Abmilderung des Verlusts von wichtigen Bodenfunktionen durch geplante Flächenversiegelungen sind folgende Hinweise zu beachten (vgl. DWA-M153, S. 10-11):

- Gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV)
- Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen neben den Fahrbahnen zur Erhöhung der Verdunstung und zur Versickerung anlegen
- Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah ausbilden und lebende Baustoffe verwenden
- gering verschmutzte Verkehrsflächen durch Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen, wie zum Beispiel Pflaster ohne Fugenverguss, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw., durchlässig gestalten (Beispiele: Spiel- und Anliegerstraßen, Innenhöfe, wenig benutzte Park und Stellplätze, Grundstückszufahrten),
- breitflächiges Versickern über bewachsene Seitenstreifen an Straßen, Wegen oder Plätzen,
- Überleiten des Regenwassers durch einfache Rinnen und Gräben auf nicht unmittelbar benachbarte Bodenbereiche zur Rückhaltung und Verdunstung in Teichen und Pflanzenbeeten oder zur Versickerung in Grünanlagen,
- zentrale Versickerungsanlagen einrichten, wenn ein dezentrales Versickern nicht möglich ist, ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann geschieht dies am besten oberirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden und Gräben, um Rückhalt, Verdunstung und Versickerung zu fördern,
- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Beispiele: Bewässerung in Gärten, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe). Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich wird zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bei Neubauten (ggf. mit vorhergehendem Abriss) ein Rückhaltvolumen in Abhängigkeit der versiegelten Fläche festgesetzt. Für bestehende Gebäude sowie Anbauten ist kein Rückhalteraum erforderlich. Des Weiteren sind aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneidende Gebäude so auszubilden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.11 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²	in %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.433	18
Allgemeines Wohngebiet	24.302	82
Davon Fläche mit Pflanzbindung	3.247	
Geltungsbereich	29.735	100

6. Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Ferner befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb bzw. in der Nähe des Geltungsbereichs.