

Gemeinde

# Schondorf a. Ammersee

VG Schondorf  
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Mühlau-Kugelspiel  
Teilbereich B

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 2-49

Bearbeiter: Goe, Be

Plandatum

10.04.2019 (2. Entwurf, Satzungsbeschluss)  
19.12.2018 (Entwurf)  
13.07.2018 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.	Verfahren .....	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
3.1	Landes- und Regionalplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	7
3.3	Bisheriger Bebauungsplan .....	7
4.	Plangebiet .....	8
5.	Planinhalte .....	9
5.1	Geltungsbereich .....	9
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen .....	13
5.5	Bauliche Gestaltung .....	14
5.6	Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
5.7	Grünordnung, Artenschutz .....	15
5.8	Flächenbilanz .....	16
6.	Wasserwirtschaft .....	16
7.	Denkmalschutz .....	18
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	18

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Schondorf hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet nördlich der Mühlaustraße, westlich der Paul-Paede-Straße und südlich bzw. östlich des Angerwegs beschlossen. Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist das Ergebnis einer Überprüfung, inwieweit die Planungsziele des 1968 aufgestellten Bebauungsplans „Teilbepauungsplan über die Baugebiete 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.“*

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

*„Quartier B, mittig im Plangebiet gelegen, weist Abweichungen gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf. Eine Einheitlichkeit ist nicht eindeutig feststellbar. Durch die Geländesituation mit einer Exposition nach Südosten sind hier Besonderheiten der Bebauung am Hang zu berücksichtigen. Zwei zentral gelegene Bereiche, die bisher unbebaut sind, sollten als prägende Elemente erhalten werden. Eine moderate Nachverdichtung bietet sich hier aufgrund der großzügigen Grundstücke prinzipiell an.“*

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

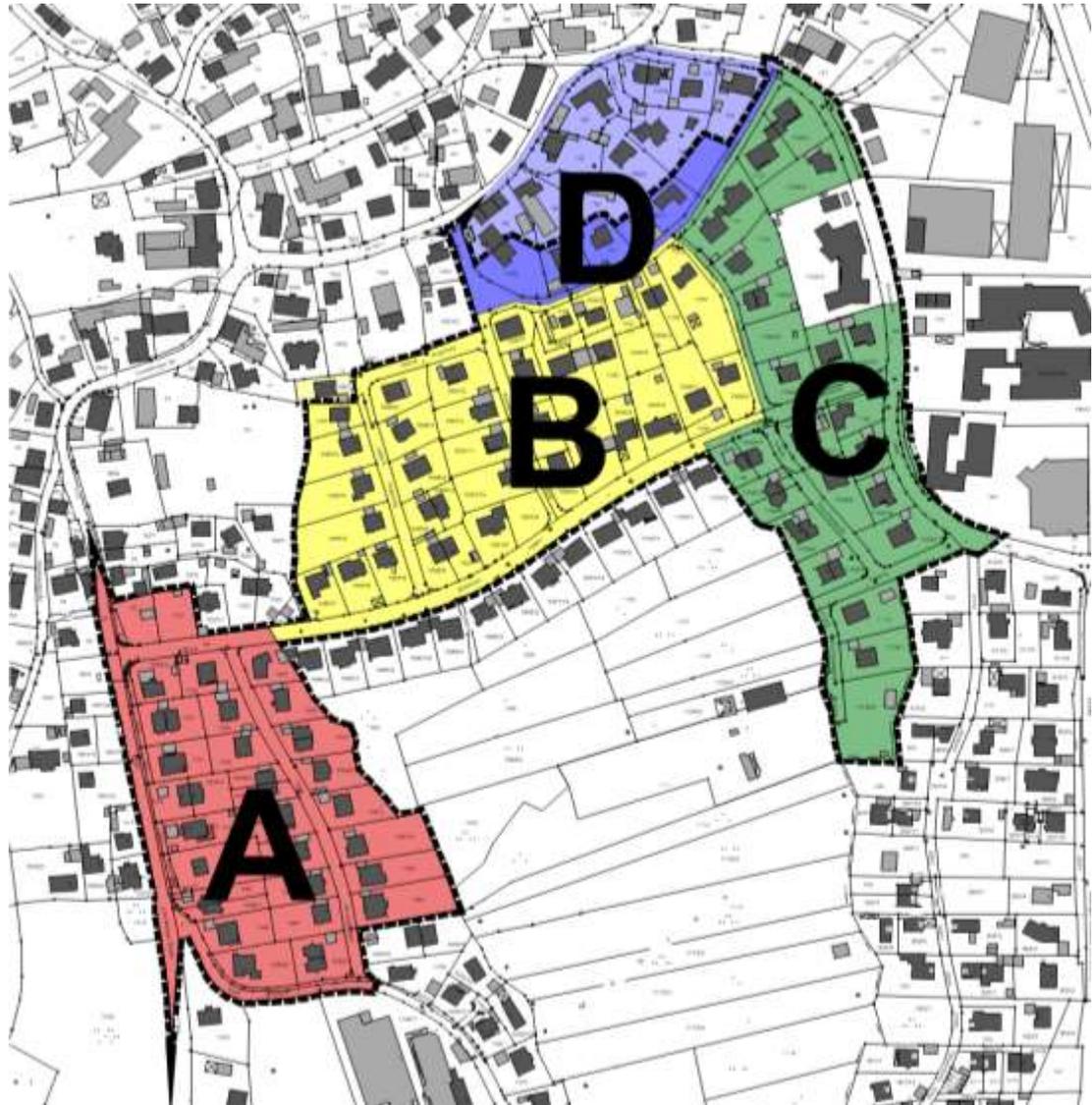


Abb. 1: Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans inklusive Erweiterungsflächen mit Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

## 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 m<sup>2</sup> werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt, auch im Hinblick auf die Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel Teilbereich D“. 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 830 m Luftlinien-Entfernung zum Vorhaben und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

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 Bebauungsaufstellung sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landes- und Regionalplan

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 22.08.2013 inklusive Teilfortschreibung vom 21.02.2018, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

- G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch eine beabsichtigte Nachverdichtung mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur werden Flächen effizient eingesetzt.

### 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 nicht zur Verfügung stehen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs.

### **Regionalplan Region München, Region 14 (2014)**

Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### B II Siedlungswesen

##### 1 Allgemeine Grundsätze

G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.

G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

G 1.6 Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der bereits besiedelte Bereich wird unter Nutzung vorhandener Infrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt.

#### 4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

##### 4.1 Siedlungsstruktur

G 4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

G 4.1.2 Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Z 4.1.4 Für den Wärmeausgleich und die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutende Wälder sowie für den Luftaustausch und Frischlufttransport bedeutende Talräume sind in ihren Funktionen zu erhalten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den Funktionen gemäß Satz 1 nicht entgegenstehen.

Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Flächen im Siedlungsgebiet von Schondorf werden durch das Vorhaben nachverdichtet, eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird verfolgt.

### 3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.03.2003 ist das Plangebiets ebenso wie die angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Einzelne vorhandene Bäume sowie Gehölzgruppen verteilen sich über das Gebiet.

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



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf (in der Fassung vom 26.03.2003) mit Umgriff des Bebauungsplans (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

### 3.3 Bisheriger Bebauungsplan

Der ursprüngliche „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 unterschiedlichen 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 Bebauungsplans: „Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel“, Gem. Oberschondorf (ausgefertigt am 2. August 1968) ersetzt. Die zu erhaltenden Kernfestsetzungen sollen an gegenwärtige Erfordernisse angepasst sowie das prägende Ortsbild erhalten und weiterentwickelt werden.

#### 4. Plangebiet



Abb. 3: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2015),

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Schondorf, ca. 300 m (Luftlinie) südwestlich des Bahnhofs Schondorf und nördlich der Mühlaustraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 39.200 m<sup>2</sup>. Im Osten begrenzt die Paul-Paede-Straße das Gebiet, im Norden und Westen der Angerweg, wobei die Bebauung westlich des Angerwegs auch innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Der beplante Bereich ist im Bestand weitgehend bebaut, wenige Baulücken sind vorhanden. Die Gebäude

sind durch einen Ost-West-verlaufenden First gekennzeichnet und sind durch Wohnnutzung geprägt. Im Inneren der jeweiligen Straßenquartiere befinden sich charakteristische Freibereiche 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 eine deutliche Steigung auf – die Mühlaustraße fällt von 560 m ü NN im Westen auf 558 m ü NN im Osten des Geltungsbereichs, der Angerweg von 565 m ü NN im Nordwesten auf 563 m ü NN im Osten. Es ergibt sich eine deutliche Hanglage des Geländes.

Das Plangebiet grenzt mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs an bebaute Siedlungsbereiche, im Nordwesten befindet sich eine innerörtliche Grünfläche.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1086/1, 1087, /2, /4; /5, /6, /7, /8, /9, 1088, /2, /3, /4, /5, /7, /9, /10, /11, 1091/3, /5, /6, /8, /9, /10, /11, 1092/2, TF /3, /4, /5, /6, /8, 1093, /2, /3, /4, 1094, 1095, /2, 1096, /2, 1097, /2, /3, /4, 1098, /1, /3, 1099, /3, /4, 1101/3, TF 1103/10, 1104/4, alle Gemarkung Oberschondorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 39.180 m<sup>2</sup>.

### **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 Baurechterhebung 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 0,07 und 0,29. Die durchschnittliche GRZ der Hauptgebäude beträgt 0,14, inklusive Nebengebäude 0,19. Die Grundstücke sind durchschnittlich ca. 724 m<sup>2</sup> groß, wobei auch hier deutliche Unterschiede erkennbar sind.



Abb. 4: Ermittlung der Flächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Grundstücksgrößen gemäß digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung aus dem Jahr 2017, ohne Maßstab

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Dabei soll es vermieden werden, bestehendes Baurecht gemäß bisher rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Änderungen zu schmälern. Zur Ermöglichung einer einheitlichen Bebauung trotz unterschiedlicher Grundstücksgrößen wird daher eine GR festgesetzt. Aufgrund kleinerer Grundstückszuschnitte ist im WA 4 und WA 5 im Nordosten eine niedrigere GR angesetzt. Die zugrundeliegende GRZ der Hauptgebäude erhöht sich durchschnittlich von 0,14 im Bestand auf 0,27 bei voller Ausschöpfung des Baurechts. Auf diese Weise wird ein Rahmen gesetzt, der eine zu hohe Versiegelung vermeidet.

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 60 %. Mit den zulässigen Überschreitungen kann im Plangebiet eine durchschnittliche Gesamt-GRZ von 0,42 erreicht werden.

Um die bestehenden Hinterliegergrundstücke nicht zu benachteiligen und eine flexible Grundstücksteilung zu ermöglichen, sind notwendige Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Die maximale Länge und Breite der Fläche ist definiert und stellt ein Maximalmaß für nicht anzurechnende notwendige Zufahrten dar. Die Ausnahmeregelung bzgl. der Nicht-Anrechnung von notwendigen Zufahrten für Hinterliegergrundstücke erfolgt auch bei eingetragenen Geh- und Fahrrechten.

#### Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe

Auf Grundlage der Vermessung vom 08.11.2018 durch die Ingenieurgesellschaft Glatz & Kraus, Windach wurde die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe festgesetzt. Die Erdgeschoss-Bestandshöhen konnten nicht für sämtliche Gebäude vermessen werden, weshalb diese für wenige Baufenster berechnet wurde. Dafür wurde der vermessene obere Punkt der Wand bzw. des Firsts mit der erhobenen Wandhöhe bzw. Firsthöhe aus den Bauakten (s. unten) in Beziehung gesetzt. Diesbezügliche Abweichungen insbesondere aufgrund der häufig abweichenden Dachneigung zwischen Bestand und den Angaben in den Bauakten führen zu einer gewissen Unschärfe. Die vermessenen und ermittelten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen wurden in Beziehung zu den umgebenden Vermessungspunkten der Straße, des Geländes und der Kanaldeckel gesetzt. Inklusiv der möglichen Abweichung von der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe kann die Unschärfe berücksichtigt werden. Die ausnahmsweise zulässige Abweichung ermöglicht ebenso eine gewisse Flexibilität bei Abriss mit anschließendem Neubau sowie bei den noch unbebauten Baufenstern.

Eine darüber hinausgehende begründete ausnahmsweise zulässige Überschreitungsmöglichkeit wird festgesetzt. Grund für eine darüber hinausgehende ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe ist die gestalterisch besser integrierbare Lage eines Vorhabens im Hinblick auf die umgebenden Gebäude unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes.

Um die Voraussetzungen für etwaige Ausnahmen prüfen zu können, ist vom Planer eine aussagekräftige Bestandsanalyse der umliegenden Bebauung zu erstellen, mit Darstellung der Wand- und Firsthöhen der Gebäude sowie des Geländeverlaufs auf

dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken.

Anzumerken ist, dass Abweichungen von den Festsetzungen nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ausgesprochen werden können und in diesen Fällen das Freistellungsverfahren ausscheidet.

Zur Beachtung der teilweise deutlichen Hanglagen innerhalb des Plangebiets wird festgesetzt, dass die bergseitige Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe nur geringfügig über der tatsächlichen Höhe des natürlichen Geländes liegen darf. Eine ausreichende Erdgeschosshöhe im Hinblick auf potentiell auftretendes wild abfließendes Oberflächenwasser kann jedoch hergestellt werden. In Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe wird eine verträgliche Integration der Gebäude in die Topographie des Plangebietes gewährleistet.

### Zulässige Wandhöhe

Insbesondere zur Erfassung der bestehenden und der daraus abgeleiteten geplanten Höhenentwicklung wurden die Bauakten 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.



Abb. 5: Ergebnisse der Analyse der Bauakten zur Ermittlung der Höhenentwicklung

Die Bestandsaufnahme ergab, dass im Plangebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle nach Süden teilweise deutliche Unterschiede der talseitigen und bergseitigen Wandhöhen bestehen. Zudem können innerhalb des Plangebiets einzelne Teilbereiche mit relativ homogenen Wandhöhen und Dachneigungen festgestellt werden (siehe farbliche Markierungen der jeweiligen Grundstücke der Abb. 5).

Die jeweils prägenden Ortsbilder der einzelnen Teilbereiche sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Teilweise besteht eine Wahlmöglichkeit mit einer hohen Wandhöhe i.V.m. einer geringen Dachneigung oder alternativ einer geringeren Wandhöhe i.V.m. einer steilen Dachneigung. 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 innerhalb der jeweiligen Teilbereiche ermöglichen. Anhand ausgewählter Schnitte wurde die nun ermöglichte Höhenentwicklung überprüft (siehe Abb. 6).

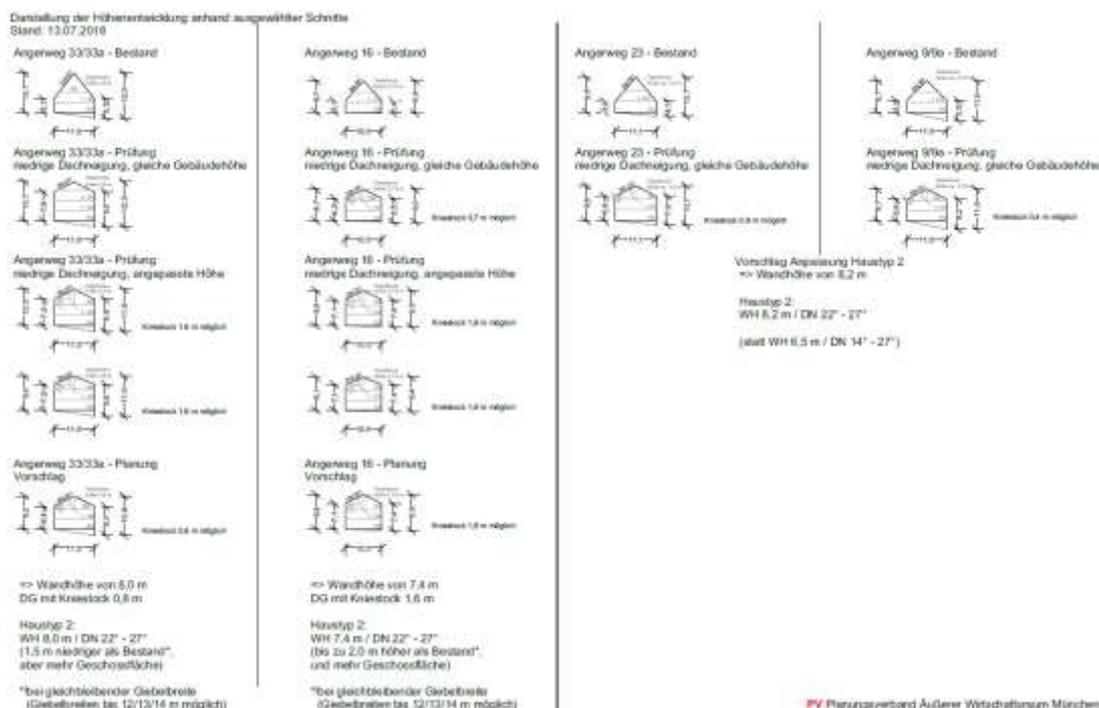


Abb. 6: Darstellung der Höhenentwicklung anhand ausgewählter Schnitte

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. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe. Ferner wird die Wandhöhe von Garagen begrenzt. Dies trägt zur Einbindung dieser Nebengebäude in die umgebende Bebauung bei.

#### 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baufenster entsprechen den vorhandenen 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.

Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohnge-

bäude erreicht. Die Abstandsflächen werden nach Bayerischer Bauordnung angeordnet und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Die abweichenden Abstandsflächentiefen ergeben sich aus der Bestandsbebauung sowie einer im Rahmen der 26. Änderung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans ermöglichten Bebauung im rückwärtigen Bereich. Es kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist.

## **5.5 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 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.

## **5.6 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Erschließung erfolgt über den Angerweg, die Auenstraße, die Paul-Paedestraße sowie die Mühlaustraße. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Zur flexiblen Positionierung der Garagen ist die Lage der Garagen frei wählbar. Ein einheitliches Ortsbild soll mittels Anforderungen an die Ausbildung von Garagen und Carports, auch im Hinblick auf zu überdachende Stauräume vor Garagen, bewahrt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf i.d.F.v. 04.05.1994 nachzuweisen.

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 von maximal 6,5 m über Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe nicht gegeben. Eine geringfügige Überschreitung der Wandhöhe von 8 m über Gelände ist teilweise im Bestand bereits vorhanden, stellt jedoch lediglich die talseitige und damit höhere Wandhöhe dar.

Aufgrund der bestehenden und beengten Verhältnisse im Bereich des Wendehammers im nördlichen zentralen Teil des Plangebiets sind entsprechende Flächen südlich und östlich davon frei von baulichen Anlagen und Einfriedungen zu halten.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die privaten Freiflächen innerhalb der jeweiligen Straßenquartiere sind jedoch von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

## 5.7 Grünordnung, Artenschutz

Zur Bewahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds sind Bäume zu erhalten und zur Förderung der Durchgrünung weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung sind für Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen erfolgt gemäß der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf.

Zur Erhaltung der privaten Freiflächen innerhalb der jeweiligen Straßenquartiere sind diese als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Dort sind weitere Gehölzpflanzungen festgesetzt. Der Bauungscharakter mit einer Bebauung entlang der Straße und größerer Freiflächen innerhalb der Straßenquartiere soll erhalten werden. Sämtliche 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.

Stützmauern sind aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet lediglich im WA 1 nicht zulässig. Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten eine topographisch angepasste Bebauung. Die Freilegung von Kellergeschossen ist in begrenztem Umfang zur Belichtung und Belüftung von Untergeschossen zulässig.

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 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.

## 5.8 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	7.305
Allgemeines Wohngebiet	31.875
Davon Fläche mit Pflanzbindung	5.889
<b>Geltungsbereich</b>	<b>39.180</b>

## 6. 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. Überwiegend liegt das Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, lediglich der nordöstliche Teil ist davon nicht betroffen. 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 November 2017). 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 in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich 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. Dies wird auch durch die vorkommenden Bodenarten (Pararendzina bzw. Braunerde-Pararendzina und Braunerde im Norden und Osten, Hanggleye und Übergangsmoor aus Torf im Westen des Plangebiets) gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern, Maßstab 1:25.000 bestätigt, welche eine mittlere und teilweise mittlere bis hohe Durchlässigkeit aufweisen.

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).

Zusätzlich wird zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bei Abriss mit anschließendem Neubau ein Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der versiegelten Fläche festgesetzt. Für bestehende Gebäude sowie Anbauten ist kein Rück-

halteraum erforderlich. Des Weiteren sind aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneidende Gebäude so auszubilden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Darüber hinaus sind in Teilen des Plangebiets Regenwasserkanäle vorhanden, welche im Plan ersichtlich sind.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. 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.

## **7. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler, das nächstgelegene Baudenkmal Bauernhaus (D-1-81-139-5, Landsberger Straße 33) befindet sich ca. 40 m nördlich (Luftlinie) außerhalb des Geltungsbereichs. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmaldaten bekannt. Nordöstlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Bodendenkmal D-1-7932-0027 mit Körpergräbern des frühen Mittelalters. Vergleichbare frühmittelalterliche Gräberfelder besitzen oft eine erhebliche Ausdehnung mit bis zu mehreren hundert Bestattungen. Eine Erstreckung des Gräberfeldes bis ins Plangebiet hinein ist damit durchaus möglich. Auch könnte sich auf dem nach Süden geneigten flachen Hang eine zugehörige Siedlung befinden, von der sich Reste, trotz der bereits vorhandenen Bebauung, im Boden erhalten haben. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Auf die Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen. Zusätzlich wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen.

## **8. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung im Plangebiet</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Vorhandene Grün- und Gehölzflächen sowie Freibereiche wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Festgesetzte Baufenster sowie Freibereiche im Innern der Straßenquartiere sichern die vorhandene Bebauungsstruktur des Gebiets.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Zur Verringerung des Versiegelungsgrads sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, dies führt zu ausreichender Resilienz gegenüber extremen Niederschlägen.
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	Die vorhandene Bebauung des Plangebiets weist eine relativ homogene Höhenentwicklung auf und bietet wenig Angriffsfläche für Starkwindböen und Stürme.

<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung im Plangebiet</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Einhaltung der einschlägigen Energieeinsparrichtlinien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Die CO <sub>2</sub> -Bindung wird durch Aufstellung des Bebauungsplans nicht wesentlich beeinträchtigt.

Gemeinde

Schondorf a. Ammersee, den .....

.....  
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister