

Gemeinde	Schondorf VG Schondorf Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Ortsmitte 3. Änderung und Erweiterung sowie Teilaufhebung
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
Aktenzeichen	SOD 2-53
Plandatum	19.04.2023 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Emissionen	5
2.4	Flora/ Fauna.....	6
2.5	Boden.....	6
2.6	Denkmäler.....	7
2.7	Wasser.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landes- und Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bebauungsplan „Ortsmitte“.....	10
3.4	Flächen für Bahnbetriebszwecke.....	11
3.5	Verfahren	11
4.	Teilaufhebung	12
4.1	Geltungsbereich	12
4.2	Begründung	12
5.	Planinhalte	12
5.1	Geltungsbereich	12
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
5.6	Bauliche Gestaltung	15
5.7	Verkehr und Erschließung	16
5.8	Grünordnung, Artenschutz	16
5.9	Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen	17
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
6.	Flächenbilanz	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Änderung ist die bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Situation der Gaststätte „Kuba“. Die Gaststätte liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010. Dieser sieht in diesem Bereich keine Festsetzungen vor, da die Flächen aufgrund der historischen Nutzung als „Bahnfläche“ nachrichtliche übernommen sind. Die betroffenen Flächen sind zwischenzeitlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt, so dass die nachrichtliche Übernahme faktisch entfällt.

Beabsichtigt ist nun, die Gaststätte nach Norden zu erweitern. Zudem sind bauordnungsrechtliche Fragen hinsichtlich des Bestands zu klären, derzeit ist der Betrieb aufgrund behördlicher Anordnung eingestellt. Zur dauerhaften Sicherung der Nutzung und Ermöglichung der Erweiterung erfolgt die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans. Damit soll die planungsrechtliche Situation hinsichtlich der Lage des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und mit Wegfall der nachrichtlichen Übernahme klargestellt werden. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des Vorhabens sollen geschaffen werden.

Darüber hinaus soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden erweitert werden, so dass auch die weiteren Flächen südlich der Bahnhofstraße zwischen Uttinger Straße und der Bahnstrecke Mering – Weilheim einbezogen werden. Dieser Teilbereich liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Flächen sollen dort städtebaulich geordnet und die Eigenart des Gebiets bewahrt werden. Die dortige Nutzungsvielfalt soll mit Ausweisung eines Mischgebiets dauerhaft erhalten werden. Der Gebietscharakter soll hinsichtlich des Ortsbildes erhalten und entwickelt werden. Zudem sollen die Emissions- und Immissionsrechtlichen Konflikte zwischen der Staatsstraße und der Bahnstrecke gelöst werden.

Des Weiteren erfolgt mit gegenständlicher Änderung eine Überplanung der (oberen) Bahnhofstraße. Die sehr differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 zur Straßenplanung wurden im Rahmen der Ausführungsplanung nur teilweise umgesetzt. Mit der Überplanung ist beabsichtigt, eine flexiblere Straßengestaltung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 soll ferner im Bereich der enthaltenen nachrichtlich übernommenen Bahnflächen sowie des Baudenkmals des (ehemaligen) Güterschuppens unmittelbar nördlich des Bahnhofgebäudes aufgehoben werden. Auch hier soll die bauplanungsrechtliche Situation klargestellt werden. Der überwiegende Teil der aufzuhebenden Flächen ist ohnehin weiterhin für Bahnbetriebszwecke erforderlich, Änderungen ergeben sich daher durch die Aufhebung in diesem Teilbereich des Bebauungsplans nicht. Dies umfasst neben der Bahnstrecke an sich auch das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude. Die Flächen des (ehemaligen) Güterschuppens werden nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt und wurden bereits 2004 freigestellt.

Die Änderung mit Erweiterung inkl. Teilaufhebung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das zentral in Schondorf gelegene Plangebiet wird für den südlichen Teil durch die Bahnhofstraße und die Uttinger Straße (St 2055) sowie im Westen durch die Bahnstrecke Mering – Weilheim begrenzt. Die Bahnhofstraße ist zudem Teil des Geltungsbereichs und stellt den nördlichen Teilbereich des Plangebiets dar.

Der Aufhebungsbereich erstreckt sich neben dem Bahnhof Schondorf mit dem nördlich gelegenen (ehemaligen) Güterschuppen auf die westlich davon und westlich der Bahnhofstraße liegenden Gleisanlagen. Der Aufhebungsbereich ist durch die Bahnnutzung gekennzeichnet. Der (ehemalige) Güterschuppen ist derzeit ungenutzt.

Das Plangebiet südlich der Bahnhofstraße zwischen Uttinger Straße und Bahnstrecke ist bereits vollständig bebaut und zeichnet sich durch eine gemischt genutzte Bebauung (Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb, Friseur, Wohnnutzung) aus. Zudem befindet sich eine Gaststätte südlich des Bahnhofgebäudes. Im südlichsten Bereich des Plangebiets sieht ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/2 ein Wohn- und Geschäftshaus mit Bürgertreff vor. Die bereits hohe Versiegelung spiegelt die zentrale Lage des Vorhabens wider.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.02.2023

Der südliche Teil des Plangebiets (südlich der Bahnhofstraße) ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 557 m ü. NHN im Süden sowie 556 m ü. NHN im Norden. Zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 332/25 und 161/2 befindet sich eine Unterführung der Bahngleise.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Uttinger Straße (St 2055) und die Bahnhofstraße und ist somit verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Hinsichtlich der Lage an der Uttinger Straße (St 2055) ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb des Erschließungsbereichs der Staatsstraße liegt, eine Anbauverbotszone ist somit nicht einzuhalten und die Erschließung über die Staatsstraße ist zulässig.

2.3 Emissionen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die umgebenden Bereiche werden durch Verkehrslärm der Staatsstraße 2055 sowie der Bahnstrecke Mering – Weilheim beeinträchtigt.

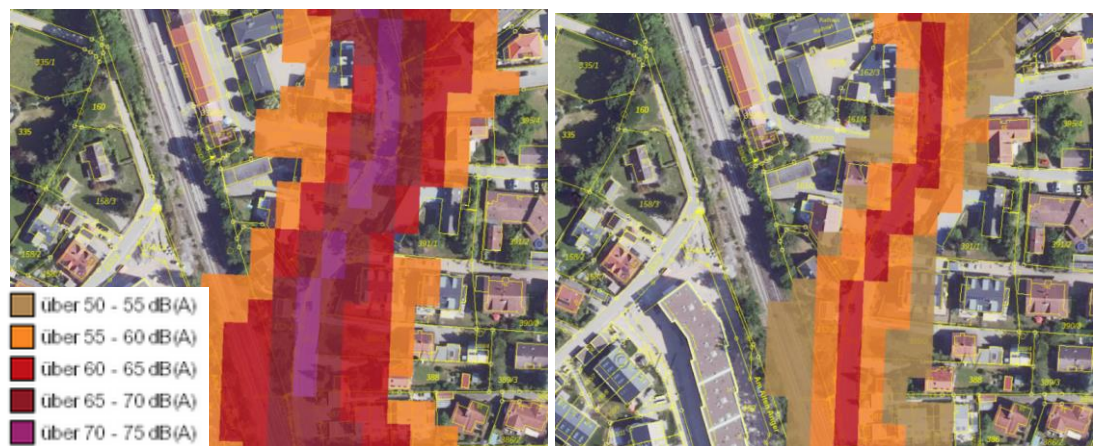


Abb. 2 Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster L_{DEN} (links) und Pegelraster L_{Night} im Plangebiet, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.02.2023

Bei der Errichtung von Bauvorhaben sind die immissionsschutzfachlichen Anforderungen zu beachten. [Die immissionsschutzfachlichen Anforderungen werden im weiteren Verfahren untersucht.](#)

Grundsätzlich wird auf die vorhandene Mischstruktur des Gebiets sowie der umgebenden Bebauung mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen hingewiesen. Auf das Gebot der Rücksichtnahme wird verwiesen.

2.4 Flora/ Fauna

Die zentrale Lage des Plangebiets der Ortsmitte von Schondorf kennzeichnet sich durch einen bereits hohen Versiegelungsgrad aus. Das noch vorhandene Gebäude Uttinger Str. 10 ist durch eingewachsene Gartenbereiche und einer vergleichsweise niedrigen Versiegelung gekennzeichnet. Jedoch soll das Bestandsgebäude abgerissen und durch einen größeren Neubau mit Tiefgarage ersetzt werden. Eingrünungsstrukturen sind nur im Bereich der Bahnhofstraße sowie zu den Bahnflächen hin vorhanden.

Schutzgebiete (Biotope, FFH, etc.) befinden sich weder innerhalb noch in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets.

2.5 Boden

Versickerungsfähigkeit

Hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung trifft der Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 folgende Aussagen:

Das Gebiet ist voll erschlossen. Der Hauptsammler verläuft in der Greifenberger Straße. Der Mühlaugraben quert das Bebauungsplangebiet südlich des Rathauses und verläuft über das Flurstück Nr. 162 in Richtung Nordosten. Der Mühlaugraben dient als Vorfluter für das vorhandene Trennsystem.

Da es sich bei den Böden um bindige Schichten handelt, ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich. Hinzu kommt die bewegte Topografie, die dazu führt, dass sich das Niederschlagswasser an Tiefpunkten sammeln kann. Um Überschwemmungen durch abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden, hat jeder Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass auf seinem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt.

Ob die Versickerungseigenschaften auf den erweiterten Geltungsbereich übertragbar sind, ist auf Ebene der Baugenehmigungsebene zu prüfen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren/der Bauherrin. Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) ist von einer heterogenen Bodenstruktur im Ortskern von Schondorf auszugehen. So kommen neben dem Bodentyp *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (22a)* die Bodentypen *Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (29a)* und *Fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (65c)* vor.

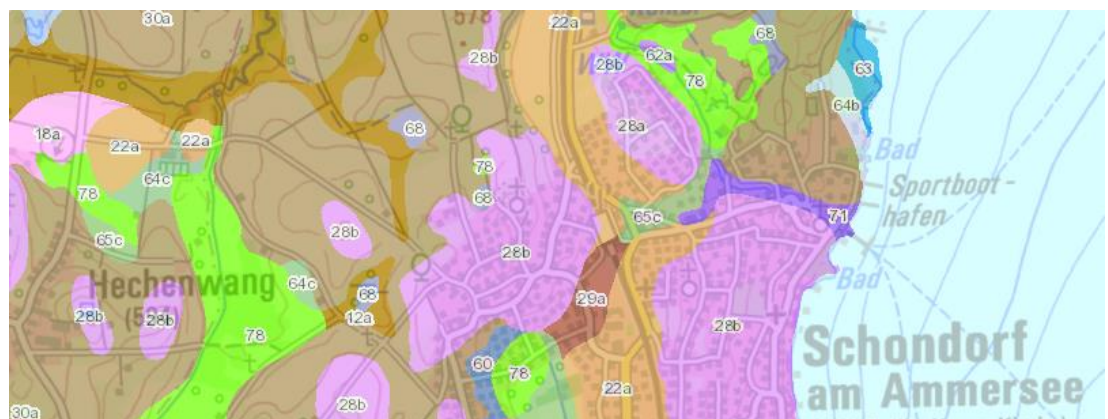


Abb. 3 Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000, Quelle: UmweltAtlas, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 05.04.2023

Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde für den südlichen Teil des Plangebiets nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Die bekannten Altlastenflächen sind gemäß dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 sowie der 2. Änd. des Bebauungsplans i.d.F. vom 15.04.2015 als Kennzeichnung aufgeführt. Die Begründung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 führt diesbezüglich folgendes aus:

Nördlich des Bahnhofsgebäudes ist eine Altlastenfläche gekennzeichnet. Auf dieser Fläche sind nach Aussage des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan nach Recherchen der Bahn in den Jahren 1897 bis ca. 1908 eine Abfallgrube der Bahn sowie eine Verladeanlage betrieben worden. Die Fl.Nrn. 332 und 332/8 umfassen ein ehemaliges Tanklager, bei dem bereits deutliche Bodenbelastungen nachgewiesen wurden, sowie den Standort einer ehemaligen Lager- und Ladehalle der Bahn.

Gemäß dem zugehörigen Umweltbericht ist dabei folgendes zu beachten:

Zur Verhinderung von unkontrollierten Schadstoffverlagerungen ist vor Rückbau und Umbau von ehemaligen Bahnanlagen und Bauwerken ein mit den zuständigen Stellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen (...). Das Rückbaukonzept mit Darstellung der Vorerkundungsergebnisse ist dem Landratsamt Landsberg am Lech zur Prüfung vorzulegen.

Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen (Verkehrsflächen, Fundamente) im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen/-anschüttungen sowie sonstigen Auffüllungen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen.

Grundsätzlich ist bei Feststellung von optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Aushubarbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Hinsichtlich der südlichen Altlastenfläche (Grundstücke Fl.Nr. 332/8, 332/17, 332/18 TF, 332/15 TF, 332/16 TF) wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Rückmeldung gebeten, ob diese Flächen noch im Altlastenkataster aufgeführt sind.

2.6 Denkmäler

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Baudenkmäler

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Baudenkmal D-1-81-139-19, welches sich aus dem Bahnhof, der Bahnhofshalle sowie einem Güterschuppen zusammensetzt. Insbesondere hinsichtlich des Vorhabens zur Erweiterung der unmittelbar südlich davon gelegenen Gaststätte ist auf das Baudenkmal Rücksicht zu nehmen. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals ist auszuschließen, auf die Baugenehmigungsebene wird verwiesen.

2.7 Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine oberflächigen Gewässer. Das Plangebiet wird jedoch durch den Mühlaugraben durchquert. Der Mühlaugraben dient als Vorfluter für das vorhandene Trennsystem.

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich zudem keine Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete.

2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 09.02.2023) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.7.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder innerhalb von ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, gemäß BayernAtlas, Stand vom 09.02.2023) noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.01.2020) und dem Regionalplan München (RPM, Stand 01.04.2019 - Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Schondorf folgende Planungsvorgaben, deren Berücksichtigung im Bebauungsplan kurz erläutert wird. Gemäß dem derzeitigen Fortschreibungsentwurf des LEP ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vorhaben.

- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (RPM B II 1.2 G)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 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 zurückge-*

griffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit gegenständlichem Bebauungsplan werden bereits bebaute Flächen im Ortszentrum überplant, das Gebiet wird städtebaulich geordnet. Potenziale der Innenentwicklung werden somit unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsstrukturen genutzt.

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich der Bahnhof Schondorf mit Bushaltestelle. Der Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.03.2003 ist das Plangebiets als Mischgebiets-Fläche dargestellt. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind ebenso als Mischgebiets-Fläche dargestellt. Nördlich befindet sich zudem eine Gemeinbedarfsfläche (Rathaus). Westlich grenzen Flächen für Bahnanlagen an. Die Unterführung der Bahnstrecke ist als wichtige Fuß- und Radwegverbindung markiert.

Westlich der Bahnflächen und südwestlich des Plangebiets ist ferner eine Fläche eines Gewerbegebiets dargestellt. Die gewerbliche Nutzung ist jedoch nicht mehr vorhanden, ein Allgemeines Wohngebiet wurde dort im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB festgesetzt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans konnte dahingehend im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

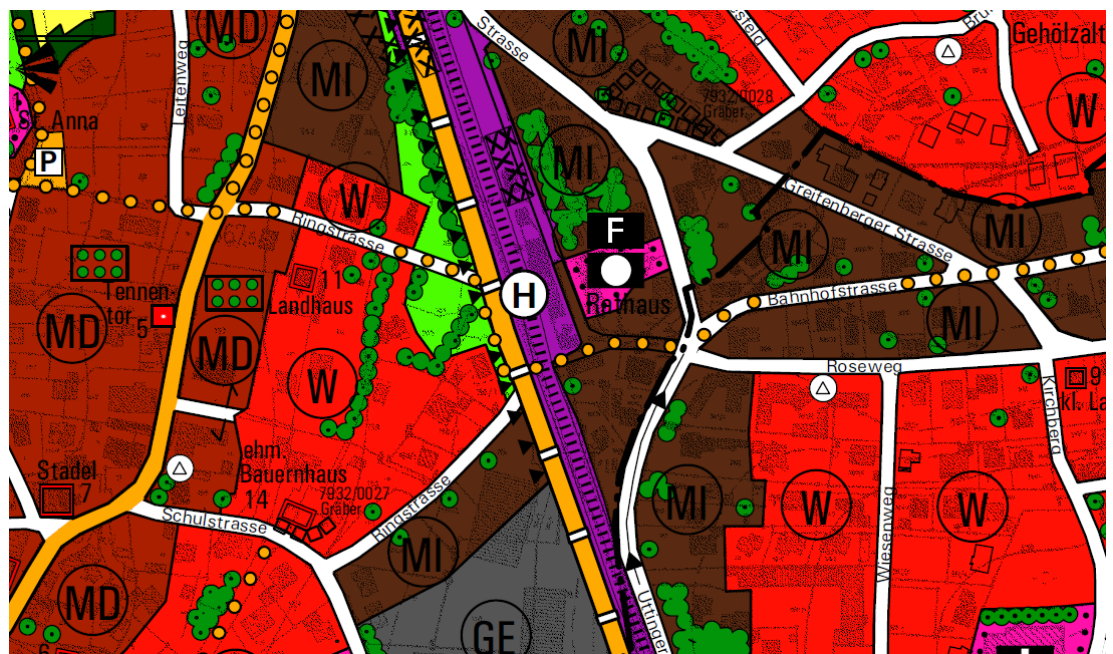


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf (i.d.F. vom 26.03.2003), ohne Maßstab

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

3.3 Bebauungsplan „Ortsmitte“

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gaststätte „Kuba“ sowie der Bahnhofstraße innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010. Der Bebauungsplan wird mit gegenständlicher Änderung nach Süden erweitert. Folgende zentrale Regelungen wurden mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ festgesetzt:

- Mischgebiet bzw. Flächen für den Gemeinbedarf
- bestandsorientierte Festsetzung von Grundflächen
- bestandsorientierte Baufenster mit Spielraum für Erweiterungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- 2 bzw. 3 Vollgeschosse (3 Vollgeschosse überwiegend nur hinsichtlich topographischer Lage mit Freilegung des Untergeschosses); Wandhöhe beträgt maximal 7,0 m
- keine Regelung der Dachform, aber Begrenzung der Dachneigung auf 42°
- Anforderungen für Dachaufbauten (Längenbegrenzung), Dachanschnitte (unzulässig) und Wiederkehren (ab 35° Dachneigung)
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Garagen nur innerhalb
- nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen

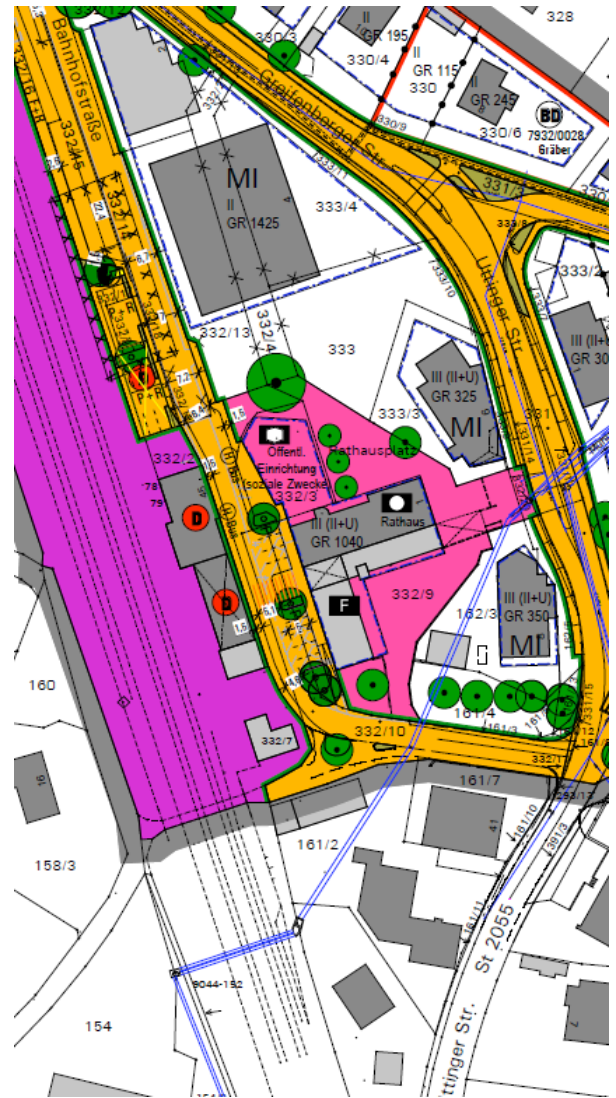


Abb. 5 Planzeichnung Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010, ohne Maßstab

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 07.04.2011 entfiel die nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals bzgl. des Güterschuppens. Die Flächen der 1. Änderung sowie der Bahnhof mit den Gleisanlagen werden mit gegenständlichen Verfahren aufgehoben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 15.04.2015 umfasst den Bereich des Edekas (Uttinger Str. 4) sowie der Feuerwehr nördlich davon. Mit der Änderung wurde der Bereich der Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Auch wurde eine weitere Altlastenfläche als Kennzeichnung aufgenommen. Die 2. Änderung ist durch die gegenständliche Bau-

ungsplanänderung nicht betroffen.

3.4 Flächen für Bahnbetriebszwecke

Mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 wurden die für Bahnbetriebszwecke erforderlichen Flächen als nachrichtliche Übernahme in den Geltungsbereich aufgenommen. Teilweise werden diese Flächen nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt und wurden bereits freigestellt bzw. entwidmet. Dies betrifft unter anderem die Flächen der Gaststätte „Kuba“ sowie des Güterschuppens. Die Flächen des Güterschuppens werden im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens aufgehoben, die Flächen sind fortan dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen, die baudenkmalrechtliche Einstufung des Gebäudes ist weiterhin zu beachten. Die Flächen der Gaststätte „Kuba“ werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans überplant, die bauplanungsrechtliche Situation wird dahingehend klargestellt.

Die sonstigen im Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 nachrichtlich übernommenen Bahnflächen werden im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens aufgehoben und gelten fortan als unbeplanter Innenbereich. Der Bahnhof sowie die Gleisanlagen sind jedoch weiterhin für Bahnbetriebszwecke erforderlich. Die einschlägigen Anforderungen (u.a. Eisenbahngesetz) sind hier weiterhin zu beachten. Für das Bahnhofsgebäude sind zudem die Anforderungen des Baudenkmals zu berücksichtigen.

3.5 Verfahren

Die Änderung und Erweiterung sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, die Planung stellt eine sog. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB dar: Die Flächen werden städtebaulich geordnet, die baurechtliche Situation hinsichtlich der Gaststätte „Kuba“ wird klargestellt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. 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 zusammenfassenden 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 innerhalb des Siedlungsgebiets sowie der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. Teilaufhebung

4.1 Geltungsbereich

Der Aufhebungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 332/42, 332/43, 332/2, 332/24, 332/17 TF, 332/19, 332/18 TF, 332/16 TF, 332,38 TF, 332/35 TF, 332/37, 332/23 und 332 TF, alle Gemarkung Oberschondorf. Der Aufhebungsbereich weist eine Größe von ca. 8.899 m² auf.

4.2 Begründung

Mit der gegenständlichen Satzung wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 07.04.2011 außer Kraft gesetzt. Die 1. Änderung wird dabei vollständig aufgehoben. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 als Bahnfläche nachrichtlich übernommen, Festsetzungen wurden dort keine getroffen. Lediglich im Bereich des denkmalgeschützten Güterschuppens (entspricht Bereich der 1. Änderung) ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit PKW-Stellplätze (Park & Ride) mit einem zu pflanzenden Baum festgesetzt. Der Bereich der 1. Änderung wurde bereits von Bahnzwecken freigestellt. Die sonstigen aufzuhebenden Flächen werden weiterhin für Bahnzwecke beansprucht, von Änderungen der Bestandssituation hinsichtlich der Teilaufhebung ist daher nicht auszugehen.

Lediglich im Bereich der 1. Änderung ergibt sich fortan eine Beurteilung nach § 34 BauGB. Das dortige Baudenkmal stand einer Umsetzung der bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen jedoch entgegen. Aufgrund des Baudenkmals ist allerdings auch hier von keinen wesentlichen Änderungen gegenüber der Bestandssituation auszugehen.

5. Planinhalte

Innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird die Planzeichnung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 ersetzt.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (3. Änderung mit Erweiterung) umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 196/70, 152/2, 152/3, 161/2, 161/11, 161/10, 161/7, 332/7 und 332/25 sowie die Straßengrundstücke 293/13, 161/12, 161/14, 161/5, 161/3, 332/10, 332/9 TF, 332/3 TF, 332/26 TF, 332/44, 333/12 TF, 332/18 TF; 332/8, 332/17, 332/14, 332/15, 332/16 TF, alle Gemarkung Oberschondorf (mit Ausnahme der Grundstücke Fl.Nr. 196/70 und 293/13, diese befinden sich auf der Gemarkung Unterschondorf) und weist eine Größe von ca. 6.599 m² auf.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der prägenden Mischnutzung der umliegenden Bebauung sowie der Festsetzung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 ein Mischgebiet festgesetzt. Der Charakter der Ortsmitte mit seiner heterogenen Nutzungsstruktur (Bahnhof, Gemeinbedarf, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen) wird somit gesichert und gestärkt.

Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Mittels festgesetzter Grundfläche inkl. Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Versiegelungsrate begrenzt. Die maximale Versiegelungsrate von 0,80 bzw. 0,85 (Grundflächenzahl) verdeutlicht die zentrale Lage des Plangebiets und spiegelt die dort bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrade wider.

Eine Überschreitung der Grundfläche durch Vordächer, Balkone und Terrassen ist lediglich im südlichen Bereich (Bahnhofstr. 41, 41a und Uttinger Str. 10) festgesetzt. Dies gewährleistet dort eine zusätzliche Bebauung mittels dem Hauptgebäude untergeordneter Anlagen und berücksichtigt zugleich die vorhandenen Terrassen und Balkone.

Im nördlichen Bereich (Bahnhofstr. 43) ist hinsichtlich des Grundstückszuschnitts sowie der Bestandssituation ohnehin bereits ein Großteil der Flächen für die Hauptnutzung beansprucht. Eine zusätzliche Überschreitung wird daher nicht eingeräumt.

Die festgesetzten Grundflächen für die Hauptnutzungen berücksichtigen die Bestandsbebauung sowie die geplanten Vorhaben (Uttinger Str. 10, Bahnhofstr. 43) und bieten eine gewisse Flexibilität. Einschränkend wirken jedoch die festgesetzten Baugrenzen aufgrund der Grundstückszuschnitte sowie weiterer baulicher Hindernisse (Kanal, Denkmalschutz, Abstandsflächenthematik).

Bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Grundflächen kann eine durchschnittliche Grundflächenzahl I (GRZ I: Hauptgebäude, Terrassen, Balkone, etc.) von ca. 0,48 erreicht werden. Die Spannweite je Baugrundstück reicht dabei jedoch von 0,35 bis 0,68. Hinsichtlich der relativ niedrigen GRZ I für das Grundstück Fl.Nr. 161/2 (Bahnhofstr. 41a; GRZ I: 0,35) wird festgehalten, dass der rückwärtige Bereich für eine zusätzliche Bebauung nur bedingt geeignet ist, insbesondere hinsichtlich des Mühlaukanals, welcher durch das Grundstück verläuft. Tatsächlich stehen einer weiteren Bebauung auch die dort vorhandenen Garagen entgegen. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen auf dem Grundstück Fl.Nr. 161/2 durch Aufstockung sowie durch Überbauung im nordöstlichen Bereich des Grundstücks. Die relativ hohen GRZ der Baugrundstücke Bahnhofstr. 41 und 43 sind auf die zu berücksichtigende Bestandsbebauung zurückzuführen.

Mittels Festsetzung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, einer Wandhöhe und einer Firsthöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die Bestandsbebauung sowie die geplanten Vorhaben unter Beachtung des Baudenkmals im Bereich Bahnhofstr. 43 werden dabei berücksichtigt.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Die Bestandsgebäude, das bereits genehmigte Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/2 sowie das Vorhaben zur Erweiterung der Gaststätte „Kuba“ nach Norden werden dabei berücksichtigt. Bzgl. letzterem sind aufgrund des geplanten Anbaus an das denkmalgeschützte Bahnhofgebäude die Baugrenzen in Verlängerung des Bahnhofgebäudes festgesetzt. Der dortige Verbindungsbau zwischen der Gaststätte und dem Bahnhofgebäude soll mit einem Flachdach ausgebildet werden, wodurch eine Beeinträchtigung des Baudenkmals vermieden werden soll.

Hinsichtlich der gewachsenen Bebauungsstruktur mit teilweise eng abgegrenzten Flurstücken weisen die Baugrenzen teilweise nur geringe Abstände zu Grundstücksgrenzen auf. Die bestehende Bebauungsstruktur soll grundsätzlich gesichert werden, wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten sind nur bedingt vorhanden. Insbesondere im südlichen Bereich stehen die vorhandenen Grundstücksgrenzen mit der sich daraus ergebenden Bestandsbebauung, Zufahrten zu rückwärtigen Bereichen mit dort erforderlichen Stellplätzen und der nicht zu überbauende Mühlaukanal Nachverdichtungsmöglichkeiten entgegen. Darüber hinaus wird an einer in diesem Bereich vorhandenen Bebauungsstruktur mit Orientierung zur Uttinger Straße festgehalten, eine zusätzliche rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 161/2 würde dieser Bebauungsstruktur entgegenstehen.

Für das Baufenster des Bestandsgebäude Bahnhofstraße Hs.Nr. 41 sind zudem Baugrenzen für baulich untergeordnete Terrassen festgesetzt. Diese sichern bereits vorhandene Terrassennutzungen in diesem Bereich. Hinsichtlich des zu erhaltenden Baumes im Bereich der Bahnhofstraße Hs.Nr. 41 wird klargestellt, dass der Erhalt des Baumes der Terrassennutzung vorrangig ist, Terrassen sind wie im Bestand ohne Beeinträchtigung des dortigen Baumes auszuführen.

Zur Berücksichtigung von Bestandsgebäuden ist zudem festgesetzt, dass die Baugrenzen für Nutzungsänderungen sowie Außenwandbekleidungen überschritten werden dürfen. Der dauerhafte Erhalt von Bestandsgebäuden kann somit gewährleistet werden.

Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels Festsetzung der im Bestand vorhandenen und prägenden offenen Bauweise erreicht. Zur Bewahrung des vorhandenen Ortsbildes mit gewachsenen Bebauungsstrukturen ist im Bereich des Gebäudes Bahnhofstraße Hs.Nr. 41 (Grundstück Fl.Nr. 161/7) eine Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zulässig (im südwestlichen abgestuften Bereich des Grundstücks). Der Charakter einer offenen Bauweise wird hinsichtlich der dort zulässigen Grenzbebauung i.V.m. mit den Abständen zum südlichen Baufenster nicht beeinträchtigt.

Eine zusätzliche Grenzbebauung ist im nördlichen Bereich des Flurstücks 332/25 zulässig. Der Anbau der dortigen Gaststätte an das denkmalgeschützte Bahnhofgebäude schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmäßige gastronomische Nutzung zur Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange. Die dort im Bestand vorhandene Interimslösung des Verbindungsbaus soll somit durch eine fachgerechte Ausführung verstetigt werden. Dabei werden im Rahmen der Ausführungsplanung die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt. I.V.m. dem nördlich angrenzenden Bahnhofgebäude entsteht somit ein Gebäude von insgesamt ca. 65 m Länge. Aufgrund des Solitärcharakters des Bahnhofgebäudes wird die Überschreitung der 50 m-Begrenzung der offenen Bauweise als vertretbar erachtet, auch im Hinblick auf die niedrige Höhenentwicklung des überwiegenden

Teils des zusammengebauten Gebäudes. Das Ortsbild wird somit unter Beachtung der denkmalfachlichen Anforderungen behutsam weiterentwickelt.

Die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Satzung sichern eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie einen angemessenen Sozialabstand. Aufgrund der gewachsenen Bebauungsstruktur können die Abstandsflächen in 2 Bereichen nicht auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

- Bahnhofstraße 41: Die Abstandsflächen der westlichen Giebelseite des Bestandsgebäudes ragen auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 161/2. Aufgrund der festgesetzten Baufenster ist rechtlich gesichert, dass im Bereich der Abstandsflächen keine Bebauung erfolgen kann. Der dort verlaufende Mühlaukanal steht einer tatsächlichen Bebauung zusätzlich entgegen.
Alternativ wäre auch eine Abstandsflächenübernahme möglich.
- Bahnhofstraße 41a: Die grenznahe Bebauung im Südwesten des Gebäudes ist lediglich ca. 1,2 m bzw. 2,8 m zur Grundstücksgrenze (zu 152/3 bzw. 152/2) entfernt. Die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m sowie die tatsächlich vorhandenen Abstandsflächen ragen auf das Grundstück Fl.Nr. 152/2. Dahingehend besteht jedoch eine Abstandsflächenübernahme. Mittels der festgesetzten Baufenster ist zudem rechtlich gesichert, dass im Bereich der Abstandsflächen keine Bebauung erfolgen kann.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur räumlichen Steuerung von Tiefgaragen ist deren Lage festgesetzt. Die Lage von Stellplätzen und Garagen ist zur flexiblen Anordnung nicht begrenzt. Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen. Die Auswirkungen der Versiegelung durch Stellplätze werden durch die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert.

Zur Gewährleistung eines Einfügens von Nebenanlagen und Garagen werden zur Steuerung der Höhenentwicklung die Höhe sowie hinsichtlich der Versiegelung die Grundflächen derartiger Anlagen begrenzt. Für die genehmigte Garage auf dem Flurstück 161/2, welche die nun festgesetzte Grundfläche überschreitet, ist zur dauerhaften Bestandssicherung ein Ersatzbau 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 in der Umgebung entwickelte Erscheinungsbild soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortgesetzt werden. Aufgrund der vielfältigen Dachformen ist analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 diesbezüglich keine Festsetzung aufgenommen. Zu steile Dächer würden sich jedoch nicht in die Umgebung einfügen, weshalb die Dachneigung analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 begrenzt ist. Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, sind Dacheinschnitte unzulässig und Dachaufbauten nur bei steileren Dächern zulässig. Dahingehend werden ebenfalls Anforderungen an Anlagen zur Nutzung von Solarenergie formuliert.

5.7 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die bestehende Bahnhofstraße bzw. Uttinger Straße. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

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. Lediglich im Bereich des Bestandsgebäudes Bahnhofstr. 41 ist eine Wandhöhe von 9,3 m zulässig. Die Anforderungen zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges sind auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten.

5.7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal.

5.7.2 Oberflächenwasserbeseitigung

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 belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Versickerungsmöglichkeit wird auf Kapitel 2.5 verwiesen.

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.

5.8 Grünordnung, Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Bewahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds sind prägende Bäume zu erhalten. Zur Förderung der Durchgrünung sind weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung des Baugebietes. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Mittels ausreichender Überdeckung von Tiefgaragen wird gewährleistet, dass eine angemessene Begrünung erfolgen

kann.

Bei allen festgesetzten 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.

5.8.2 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) 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, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Gemäß Artenschutzkartierung befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Art-nachweise geschützter Arten. Nördlich des Bahnhofs im Bereich des ehem. Güterschuppens befindet sich ein Vorkommen eines Haussperlings (lt. Artenschutzkartierung gem. FIN-Web 03.04.2023, Artnachweis von 2019). Sonstige Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen der Gemeinde 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.

5.9 **Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen**

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen Bewahren die vorhandene Topographie.

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

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.

6. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²	in %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.272	50
Mischgebiet	3.327	50
Geltungsbereich	6.599	100
Aufhebungsbereich	8.899	