

Gemeinde

Schondorf am Ammersee

Landkreis Landsberg a. Lech

Bebauungsplan St. Jakob

Begründung mit integriertem Umweltbericht

20.08.2008

Inhalt:

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

- 8 Umweltbericht



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 36 und Teilflächen der Fl.Nr. 45 und 106 in der Gemarkung Unterschondorf.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Schondorf am Ammersee hat am 11.07.2001 beschlossen, für das Gebiet der oben genannten Grundstücke neben der Kirche St. Jakob einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Entwicklung in dieser hervorgehobenen Lage am See im historischen Kontext zur St. Jakobs Kirche zu steuern. Gleichzeitig soll die Fremdenverkehrsfunktion unmittelbar an den Seeanlagen erhalten werden.

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

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 2.800 qm große Plangebiet liegt am seeseitigen Ende der Bahnhofstraße unmittelbar gegenüber dem Anlegesteg Schondorf. Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Seepost und die angrenzenden Verkehrsflächen, sowie den Teilbereich des Flurstücks Nr. 36, der unmittelbar an die Westwand der Kirche anschließt.

Das Grundstück liegt gegenüber der Seestraße erhöht auf einem Niveau mit der St. Jakobs Kirche. Von der Seestraße erreicht man über zwei Treppen eine erste Terrasse, die mit zwei Reihen von Kastanien bepflanzt ist und von der aus man einen weiten Blick über den See hat. Von diesem Niveau führen ein Weg und Stufen zu einer zweiten, höher gelegenen Terrasse. Auf dieser Ebene liegen der Eingang zur Kirche sowie der Eingang zum Restaurant Seepost.

Westlich der Seepost befindet sich eine Remise, die mit der Kirche einen Platz aufspannt, der als Parkplatz für die Besucher der Kirche, der Gaststätte sowie der benachbarten Arztpraxis genutzt wird. Die Flächen auf diesem Platz setzen sich zusammen aus einer Gemeinbedarfsfläche vor der Kirche, dem öffentlichen Straßenraum, der über diesen Platz führt und privaten Grundstücksanteilen, die zur Gaststätte gehören. Durch die unterschiedlichen Öffnungszeiten der Einrichtungen ergibt sich eine funktionierende Mehrfachnutzung. Die beschriebene, historisch gewachsene städtebauliche Figur soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten werden.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde verfügt über einen überarbeiteten genehmigten Flächennutzungsplan. Für diesen wurde der Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.03.2003 gefasst.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück wie auch für die südlich anschließenden Grundstücke als Art der Nutzung Sondergebiet für den Fremdenverkehr dar. Lediglich die nordöstlich gelegene Teilfläche des Flurstücks Nr. 36,

die direkt an die Kirche anschließt, ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die benachbarte Kirche ist als Denkmal nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Östlich und nördlich des Grundstücks schließen Mischgebietsflächen an.

Sowohl die Bahnhofsstraße als auch die Straße St-Jakob's Bergerl stellen wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen zur Ortsmitte von Schondorf mit Rathaus und Bahnhof dar.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zurzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen, d. h. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist der Bestand in der näheren Umgebung heranzuziehen. Ein Bebauungsplan existiert für die Fläche bislang nicht.

Die im Frühjahr 2001 positiv beschiedene Bauvoranfrage für eine Pensions- und Tagungsstätte ist neben dem Gebäudebestand für den Gemeinderat das höchstmögliche Maß für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Eigentümer des Grundstücks haben sich in der Zwischenzeit dazu entschieden, den Entwurf, der den Abriss der bestehenden Gebäude und einen kompletten Neubau vorsah, nicht zu realisieren. Sie haben stattdessen das Gebäude der Seepost saniert und um einen Anbau ergänzt sowie die Remise zunächst in ihrem Zustand belassen. Es ist geplant, die Remise in einem weiteren Bauabschnitt abzubauen und an ihrer Stelle ein Gebäude zu errichten, das im Erdgeschoss einen Saal und im Obergeschoss mehrere Fremdenzimmer beherbergt. Um die gastronomische Versorgung in diesem Gebäudeteil sicherzustellen, ist ein einstöckiger Verbindungsbau zwischen der Küche im Erdgeschoss der alten Seepost und dem Neubau beabsichtigt.

Im Rahmen der ersten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der Seepost ist ein mittelalterlicher Brunnen gefunden und archäologisch untersucht worden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege geht davon aus, dass weitere Bodendenkmäler im Planungsgebiet vorhanden sind und daher ein sensibler Umgang mit dem Oberbodenabtrag zu erfolgen hat. Zukünftige Bauarbeiten werden mit großer Wahrscheinlichkeit nur mit im Vorfeld erfolgenden fachgerechten archäologischen Grabungen zur Erfassung, Dokumentation und Bergung von Bodendenkmälern bzw. deren Bestandteilen vorstatten gehen können. Folglich ist mit einem höheren Kostenaufwand (den finanziellen Aufwand hat der Veranlasser der Planung zu tragen) und längeren Planungsphasen zu rechnen. Die Hinweise zum Bebauungsplan enthalten daher unter dem Punkt B 8 ausführliche Informationen für zukünftige Bauherren. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden ist empfehlenswert, um Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Baumaßnahmen zu vermeiden. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Bodendenkmalpflege als auch – aufgrund der Nähe zur Jakobskirche – der Baudenkmalpflege.

4 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, den Gebietscharakter des überwiegend bebauten Geländes auf Dauer zu erhalten. Dabei soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung am Bestand bzw. an der positiv beschiedenen Bauvoranfrage orientiert und die Höhenentwicklung begrenzt werden. Wichtiges Planungsziel der Gemeinde ist die Sicherung der öffentlichen Nutzung als Biergarten und Restaurant. Die Seepost hat eine bedeutende Funktion für den Frem-

denverkehr, da dieser Bereich des Seeufers mit seiner Lage in der Nachbarschaft des Anlegesteges und des Sees stark von Besuchern frequentiert wird.

Neben der Bedeutung für den Fremdenverkehr wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans der städtebaulich exponierten Lage des Plangebietes Rechnung getragen. Auch die Nähe zur baugeschichtlich interessanten St. Jakobs Kirche, die eine Station auf dem Jakobsweg ist, stellt eine weitere, besondere Anforderungen an die baugestalterische Ausführung der umliegenden Gebäude.

5 Inhalt des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2.805 qm. Davon sind ca. 655 qm öffentliche Verkehrsfläche und 75 qm Fläche für den Gemeinbedarf. Der Großteil der Fläche (2075 qm) ist als Sondergebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die anteilig gesehen kleine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist aus dem Flächennutzungsplan übernommen worden.

Zum Großteil wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr festgesetzt. Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee setzt mit dem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern um. Als Ziel setzt das Landesentwicklungsprogramm in Kapitel B II fest, dass der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden soll. In der Liste der Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus ist unter Punkt 15 das Fünfseen-Gebiet angegeben (LEP B II 1.3.1). Der weitere Ausbau des Urlaubstourismus in den Tourismusgebieten soll unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und der ländlichen Wirtschaftsstruktur sowie des Naturhaushaltes erfolgen (LEP B II 1.3.4).

Ziel und Zweck des Bebauungsplans St. Jakob ist es, den Gebietscharakter des Geländes auf Dauer zu erhalten, da es einen wichtigen Bestandteil der Fremdenverkehrsnutzung entlang der Seepromenade darstellt. Diese will die Gemeinde Schondorf auf Dauer sichern. Laut Aussage des Fremdenverkehrsbüros der Gemeinde werden besonders die Freizeitnutzungen entlang des Sees nachgefragt. Im Sommer sind die Badeplätze und Gaststätten stark frequentiert, und speziell im Bereich des Beherbergungsgewerbes übersteigt die Nachfrage oft das Angebot.

Der Gemeinderat hat die im Sondergebiet Fremdenverkehr zulässigen Nutzungen konkretisiert:

- Zulässig sind Schank und Speisewirtschaften sowie Biergärten. Dies entspricht der momentanen Nutzung und dem Ziel der Gemeinde, diese zu erhalten.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit integrierten Nebeneinrichtungen wie Gesundheits- und Wellness-Bereich, Hallenbad. Diese Nutzungen müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen und diesem gegenüber flächenmäßig untergeordnet sein. Auf diese Weise

soll die Möglichkeit bestehen, einen konkurrenzfähigen Betrieb anzusiedeln, der seinen Gästen einen hohen Standard bieten kann. Die Einrichtung von Küchen und Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern schließt der Bebauungsplan aus. Durch diese Einschränkung soll das Entstehen von Ferienwohnungen oder Dauerwohnen verhindert werden.

- Um die Anzahl der darüber hinausgehenden Wohnungen für Betriebsleiter zu regeln, wurde jeweils eine Wohnung für einen Beherbergungsbetrieb und/oder eine Gaststätte zugelassen. Damit wird berücksichtigt, dass der Beherbergungsbetrieb unter Umständen von einem anderen Betreiber als die Gaststätte geleitet wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich am Bestand und an der positiv beschiedenen Bauvoranfrage vom 26.03.2001. Das maximal zulässige Maß der Nutzung wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche pro Bauraum, einer höchstzulässigen und die Höchstzahl der Vollgeschosse gesteuert.

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 zulässig. Das bedeutet, dass annähernd die gesamte Fläche, die nicht durch den Biergarten genutzt ist, versiegelt werden kann. Auch fließen in die Berechnung die Flächen für eine Tiefgarage ein, die unter dem westlichen Bauraum errichtet werden kann. Diese hohe zulässige Überschreitung der Grundfläche wurde aufgrund der vorhandenen innerörtlichen und verdichteten Struktur festgesetzt. Wegen des großen Parkraumbedarfes weist das Gebiet bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad auf.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an und nimmt Bezug auf die Lage am Ufer des Ammersees und die Nähe zum Baudenkmal St. Jakobskirche. Der Bauraum wurde so gewählt, dass die spannende Anordnung der Seepost gegenüber der Kirche erhalten werden kann und der Platz, der im Westen der Kirche liegt, gesichert wird. Im westlichen Plangebiet (alte Remise) ist das Baufeld so gewählt worden, dass eine Neubebauung auf der Grundlage des Bestandes möglich ist. Nordwestlich jedoch ergibt sich eine geringfügige Abweichung vom Baubestand, um den im Zuge der Neubebauung herzurichtenden Fußweg zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 37 und der alten Remise auf einer Breite von mindestens 1,5 m ausbauen zu können. Der Bauraum wird unter Beibehaltung einer Breite von rund 14,0 m leicht nach Osten verschwenkt, sodass für das zukünftige Gastronomiegebäude eine zweckmäßige Grundrissaufteilung entstehen kann.

Da zum westlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 37, wie auch zwischen dem östlichen Bauraum und der St. Jakobs Kirche die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände im Bestand sowie im Neubau nicht eingehalten werden können, ist die Geltung des Art. 6 Abs. 4, 5 und & BayBO im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht angeordnet worden. Bezüglich der Abstände zwischen den Gebäudekörpern gelten daher die bauplanungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen.

Grundsätzlich können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO unterschritten werden (d.h. die Einhaltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 wird nicht angeordnet). Es existieren städtebauliche Gründe, die eine Abweichung in diesem Fall rechtfertigen: Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage, in historisch gewachsener Situation. Zudem handelt es sich um eine sehr speziellen Grundstückszuschnitt auf dem St. Jakobs Bergerl, der der topografischen Lage zuzuschreiben ist und der eine Bebauung ohnehin nicht leicht gestaltet. Die Planung ist an die Bestandssituation angepasst, Abstandsflächenüberschreitungen werden also nicht erst durch die Neuplanungen hervorgerufen. Auch in der näheren Umgebung des Bebauungsplanbereichs befinden sich überwiegend Gebäude, die die Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken unterschreiten oder die als Grenzbebauung errichtet wurden. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude wird aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sichern ein Mindestmaß an ortstypischer gestalterischer Einheit. Dazu gehören die Regulierung der Dacheindeckung sowie die Einschränkung von Dachaufbauten. Zwar wird nicht vorgegeben, wie die Gauben im Einzelnen auszusehen haben, jedoch wird ihr Abstand vom Ortgang und vom First des Gebäudes sowie der Abstand der Gauben untereinander bestimmt. In dieser besonderen städtebaulichen Situation ist neben der ortsgestalterischen Sicht insbesondere der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Jakobskirche zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist auch das Anbringen von solarthermischen Anlagen und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und den Fassaden unzulässig, da sie angesichts der exponierten Lage der Neubauten auf dem Jakobsbergerl den Blick auf die St. Jakobskirche störend beeinträchtigen könnten. Ansonsten wurde die Regelungsdichte im Bebauungsplan bewusst beschränkt, um den am Bau Beteiligten weitgehende Planungs- und Gestaltungsfreiheit zu lassen ohne Verlust der städtebaulichen Qualität. Dadurch sollen unter anderem Befreiungen und Umplanungen möglichst von vornherein vermieden werden.

Vom höchsten Punkt an der St. Jakobskirche aus betrachtet (ca. 539,9 m üNN), fällt das Gelände nach Osten und Süden in Richtung Seestraße und Bahnhofstraße um rund 2,5 m ab. Auch die Bahnhofstraße ist von Westen nach Osten in Richtung Seestraße verlaufend abschüssig. Ihr tiefster Geländepunkt (ca. 534,4 m üNN) befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze, an der die Bahnhofstraße auf die Seestraße trifft. Da es sich um ein topographisch stark bewegtes Gelände handelt, erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhen in Abhängigkeit von einem Höhenbezugspunkt. Dieser ist in die Planzeichnung eingetragen und befindet sich auf dem Platz zwischen der Kirche und den beiden Gastronomiebauten. Von diesem gemittelten Punkt aus werden die Gebäudehöhen bestimmt. Der Vorteil dieser Festsetzung besteht in der Kontrollierbarkeit der Höhenentwicklung: Ohne bestimmbareren Höhenbezugspunkt bzw. mit einem Bezugspunkt, der sich an der höchsten Geländestelle befindet, könnten gegenüber dem Gebäudebestand unverhältnismäßig hohe und damit städtebaulich unerwünschte Gebäudekörper entstehen.

Es werden zudem die höchstzulässige Wandhöhe und in Abhängigkeit dazu die maximale Firsthöhe für die dreigeschossigen Gebäudekörper, deren drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, festgesetzt, um die Gebäudekubaturen kontrollieren zu können. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an dem positiv beschiedenen Bauvorbescheid.

Für den eingeschossigen, flachdachigen Verbindungsbau zwischen der Seepost und dem Neubau an der Stelle der alten Remise wird die Fristhöhe auf 3,0 m beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass es sich im Vergleich mit den beiden Gastronomiebauten um ein untergeordnetes Bauwerk handelt. Die Sicht von der Bahnhofstraße auf die Jakobskirche soll soweit wie möglich erhalten bleiben, aufgrund der technischen Anforderungen der GastBauV (Verordnung über den Bau von Gast- und Beherbergungsstätten) ist es jedoch nicht angezeigt, eine noch niedrigere Wandhöhe anzusetzen.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen steht das homogene Erscheinungsbild des gesamten Ensembles (denkmalgeschützte Kirche im Umfeld der Gastronomiebauten) im Vordergrund. Da davon auszugehen ist, dass das gerade erst renovierte Gebäude der Seepost kurzfristig nicht umgebaut oder abgerissen wird, dient der Höhenbezugspunkt insbesondere der Regulierung des westlichen Neubaus. Das Gebäude soll einerseits nicht so hoch werden, dass es die St. Jakobs Kirche und die Bebauung auf dem westlichen Nachbargrundstück beeinträchtigt. Andererseits ist zu beachten, dass sich an der tiefer gelegenen, südlichen Gebäudeseite die Einfahrt zur Tiefgarage befinden soll. Die Kontrolle der Höhen zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.Nr. 37) ist von besonderer Bedeutung. Da es bereits zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen kommt, wird über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe eine noch massivere Bebauung des Bereichs verhindert.

Für die unter Bestandsschutz stehende Seepost gelten die Höhenfestsetzungen nicht. Spätere Neubauten oder Umbauten haben sich den Vorgaben des Bebauungsplans anzupassen.

5.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Grünordnung

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

5.5 Wasserrechtliche Situation

Das Plangebiet ragt im Osten (Bereich der Seestraße und Teilbereiche der Straßen St. Jakob´s Bergerl und Bahnhofstraße) in den Überschwemmungsbereich des Pfingsthochwassers von 1999 herein. Die Grenze des Hochwassers ist bisher noch nicht amtlich festgesetzt, steckt aber den Orientierungsrahmen für die zukünftige Bebauung ab. Im Falle des Bebauungsplans St. Jakob ist keines der Gebäude direkt vom Hochwasser betroffen. Das Überschwemmungsgebiet Ammersee wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Darstellung in der Planzeichnung orientiert sich an der Höhenangabe 535,35 üNN, die den Höchststand des Wassers markiert.

Bei der Bauplanung und Bauausführung sind die besonderen wasserrechtlichen Umstände, die aus der unmittelbaren Nähe zum Ammersee resultieren, zu beachten. Die Errichtung der baulichen Anlagen erfordert eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung. Außerdem ist in den tief gelegenen Bereichen des Plangebiets mit zeitweise hohem Grundwasserstand und der Gefahr eines erneuten Hochwassers zu rechnen, so dass in diesem Bereich errichtete bauliche Anlagen gegen das Eindringen von Grundwasser und Oberflächenwasser zu schützen sind.

5.6 Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofsstraße, die in diesem Abschnitt in Richtung See als Einbahnstraße verläuft und über die Straße St.-Jakob`s-Bergerl, die in umgekehrter Richtung befahrbar ist.

Der Stellplatzbedarf stellt an Sommertagen mit gutem Wetter eine erhebliche Herausforderung an die Infrastruktur der Umgebung dar. Bei der Betriebsgenehmigung für die derzeitige Nutzung konnte dieser auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Es steht jedoch fest, dass wenn die Seepost durch einen Beherbergungsbetrieb ergänzt werden soll, der notwendige Stellplatzbedarf nur über den Bau einer Tiefgarage gedeckt werden kann, deren Zufahrt aufgrund der besonderen topografischen Lage von der Bahnhofstraße her erfolgt. Damit kann auch nach der Neubebauung des Bereichs sichergestellt werden, dass der in Kapitel 2 dieser Begründung beschriebene Platz zwischen der Jakobskirche, der alten Remise und der Gaststätte weiterhin unterschiedlichen Nutzern (z.B. Kirchenbesuchern) als Parkplatz zur Verfügung steht.

Zwar gestaltet sich die Anlage unterirdischer Stellplätze durch die beengte Situation und die sensible Lage am Seeufer technisch aufwendig, doch wird sie gerechtfertigt durch die exponierte innerörtliche Lage und hohe Bedeutung des Bereichs für die Gemeinde Schondorf. Nicht zuletzt erfährt das Schondorfer Ortsbild eine Aufwertung durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die unterirdische Ebene.

Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird im Rahmen der Bauleitplanung bestimmt. Es wird ein rund 7,0 m breiter Einfahrtsbereich in die Planzeichnung aufgenommen, innerhalb dem die Zu- und Abfahrt der Kraftfahrzeuge zu erfolgen hat. Für die Situierung der Einfahrt sind zwei Gründe maßgebend: Zum Einen wird die in Kapitel 5.3 näher erläuterte Höhenlage des Geländes ausgenutzt, indem der Zugang zur Tiefgarage innerhalb des höchsten Geländesprungs zwischen der tiefer gelegenen Bahnhofstraße und dem Jakobs-Bergerl abgewickelt wird (rund 2,5 m Höhenunterschied). Somit kann nahezu ebenerdig ein- und ausgefahren werden. Zum anderen liegt der Einfahrtsbereich in einem ausreichend großen Abstand von der Einfahrt zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 37 entfernt, sodass verkehrliche oder lärmbedingte Konflikte vermieden werden können.

Das Abstellen der Fahrzeuge ‚unter dem Berg‘ kommt vor allem im westlichen Bereich in Frage, in dem die Neubauten entstehen. Tiefgaragen sind grundsätzlich innerhalb der Bauräume – wobei die Unterbauung des Bestandsgebäudes der Seepost technisch kaum durchführbar ist – und innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. In dem insgesamt 17,0 m breiten Bereich ist es möglich, doppelreihige Stellplätze mit mittlerer Fahrspur anzuordnen. Die Festlegung der technisch besten Lösung erfolgt im Rahmen der Bauausführungsplanung.

Der gewerbliche Stellplatzbedarf orientiert sich an den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren (MABI Nr. 6/1978 S. 189 ff), muss jedoch in der Baugenehmigung in Absprache mit der Gemeinde und dem Landratsamt Landsberg a. Lech konkret festgelegt werden.

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und das Baurecht nicht wesentlich erhöht wird, ist ein Ausbau der öffentlichen Verkehrswege nicht vonnöten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend groß angelegt, sodass den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes bezüglich der Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Feuerwehr Rechnung getragen wird. Alle

Gebäude sind unter 50,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt und können damit im Brandfall erreicht werden.

Im Plangebiet befinden sich zwei historisch gewachsene Fußwege zur St.Jakobskirche, die von der Ortsmitte aus kommend eine direkte Verbindung zwischen der tiefer gelegenen Bahnhofstraße und dem höher gelegenen Jakobs-Bergerl herstellen. Diese ‚Trampelpfade‘ befinden sich zum Einen direkt entlang der westlichen Plangebietsgrenze und zum Anderen – über einige diagonal verlaufende Treppenstufen benutzbar – zwischen den Gebäuden der Seepost und der bisherigen Remise.

Die letztgenannte Wegeverbindung kann im Zuge der Überplanung des Gebietes nicht beibehalten werden. Die Wegeführung kollidiert mit dem vorgesehenen Verbindungsbau zwischen der Küche, die sich in der Seepost befindet und den Tagungsräumen und Hotelzimmern, die sich zukünftig an der Stelle der alten Remise befinden werden. Um die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit zu sichern und die Fremdenverkehrssituation des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes attraktiver zu gestalten, wird den Bauherren die Errichtung des verbindenden Gebäudekörpers zugestanden.

Damit der Verlust des Weges aufgefangen wird und sich die Situation für Fußgänger insgesamt betrachtet verbessert, wird im Zuge der Realisierung der Planung der erhaltene Fußweg aufgewertet. Der schmale, je nach Witterungsverhältnissen nur eingeschränkt nutzbare Pfad wird barrierefrei ausgebaut und befestigt. Auf diese Weise wird er auch mobilitätseingeschränkten Personengruppen zugänglich gemacht. Die Steigung in diesem Bereich verläuft von der Bahnhofstraße in Richtung der Straße St.-Jakob´s-Bergerl und beträgt rund 5%, so dass die Anforderungen an einen barrierefreien Ausbau erfüllt werden können. Der Weg sollte auf einer Mindestbreite von 1,5 m angelegt werden.

Es existiert eine weitere Fußwegeverbindung, die von der Seestraße her kommend über eine Treppenanlage durch den Biergarten in Richtung Kirche führt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert diesen Weg auch in Zukunft für die öffentliche Benutzung.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Zum Anlass und den Zielen der Planung sowie zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden in den vorangestellten Abschnitten dieser Begründung detaillierte Aussagen gemacht. Eine wichtige Grundlage des Umweltberichtes bilden die Erläuterungsberichte zum Flächennutzungsplan¹ und zum Landschaftsplan². Im Wesentlichen sind die Ziele des Bebauungsplans ein Erhalt der städtebaulich wertvollen Situation und der vorhandenen Nutzung, die aus Sicht der Gemeinde an dieser Stelle bewahrt werden soll. Im Umweltbericht sollen diese Planungsziele hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 beschriebenen Belange des Umweltschutzes geprüft werden.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Schondorf liegt im Klimabezirk „Oberbayrisches Alpenvorland“. Den Ammersee umgibt ein mildes Lokalklima, zu dessen Ausgeglichenheit die große Wasserfläche dämpfend beiträgt. Aufgrund der Alpennähe sind für diesen Klimabezirk Stau- und Föhneffekte typisch. Nebelbildung tritt vor allem im Herbst in den Monaten Oktober und November auf. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets hat es keine besondere Bedeutung für das Kleinklima der Gemeinde Schondorf. Darüber hinaus ist die Fläche des Plangebiets bereits weitgehend baulich genutzt und kann deswegen keine wichtigen klimatischen Funktionen mehr erfüllen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt auf den sandig-kiesigen bis schluffig-kiesigen Böden aus den Jungmoränen des Isar-Loisachgletschers. Besonders finden sich hier grundwasserferne Böden der Pararendzina.

Vorgängernutzungen, die zu einer Belastung des Bodens geführt haben, oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Böden im Bereich der Darstellungsänderung sind bereits heute weitestgehend bebaut und versiegelt. Die Böden außerhalb der Bebauung sind jeweils anthropogen überprägt. Diese Böden haben für den Naturschutz mittlere Bedeutung. Durch den Bebauungsplan ist zwar eine Mehrung der Baumassen im Vergleich zum Bestand geplant, diese überschreitet aber nicht das heute bereits durch § 34 BauGB zulässige Maß. Eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion ist somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser (Grundwasser/Oberflächenwasser)

Die Fläche ist bereits heute weitestgehend versiegelt und trägt somit nicht zu einer Grundwasserneubildung bei. Der baumbestandene Bereich des Biergartens ist mit Kies gedeckt. Das bedeutet, dass in diesem Bereich anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

¹ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.11.2002

² Landschaftsplan Schondorf am Ammersee vom Juni 1994

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist wegen der Nähe zum Ammersee bisweilen sehr hoch. Über textliche Festsetzungen wird gesichert, dass bei einer eventuellen Neuanlage der oberirdischen Stellplatzflächen und Zufahrten zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit die Versiegelung des Bodens soweit wie möglich zu beschränken ist.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Mauer, die den Biergarten von der Seestraße abgrenzt, ist die ehemalige Ufermauer des Sees.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Bei den nicht bebauten Flächen des Plangebietes handelt es sich um anthropogen überformte Böden, die eine geringe Biodiversität aufweisen. Die auf der Biergartenterrasse vorhandenen Kastanienbäume sind als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt. Neben einem angenehmen Mikroklima bilden diese Bäume einen Rahmen für die Kirche St. Jakob.

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Da die Fläche von Siedlungsflächen umgeben ist, hat sie eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Für das Ortsbild spielt die Bebauung dagegen eine wichtige Rolle, da sie aufgrund ihrer topographisch herausgehobenen Lage und der Nähe zu St. Jakob sehr prominent in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund ist insbesondere die Gestaltung der Dächer mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Schutzgut Mensch ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die in den Sommermonaten tageweise auftretenden Lärmbelastungen aus der Außengastronomie und dem Erschließungsverkehr für die umgebende Bebauung wird durch den hohen Erholungswert der Nutzung kompensiert.

Laut Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen bekannt, die sich negativ auf das Schutzgut menschliche Gesundheit auswirken könnten. Sollten jedoch Altlasten auftreten, die sich aus der gewerblichen Vornutzung oder aus Auffüllungen in dem Bereich ergeben, sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Abfall- / Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nördlich zum Plangebiet steht die Kirche St. Jakob, die mitsamt ihrer Innenausstattung unter Denkmalschutz steht. Bei der Kirche handelt es sich um einen romanischen Tuffquaderbau, der um 1150 errichtet wurde. Der Dachreiter wird auf das Jahr 1750 datiert.

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler sind zu sichern und archäologisch zu untersuchen. Dies ist bereits bei dem Bau der Außenschank-Anlage geschehen, bei dem ein Brunnenschacht aus dem Mittelalter gefunden wurde.

Weiter wurden Keramikfunde aus dem 11. und 12. Jahrhundert sowie aus dem 15. bis 17. Jahrhundert gemacht.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist, würde eine Nichtdurchführung der Planung keine Verbesserung des Umweltzustandes nach sich ziehen. Wenn von der Möglichkeit der so genannten Nullvariante Gebrauch gemacht wird, hat dies zur Folge, dass das Grundstück im Rahmen des § 34 bebaut wird, ohne dass die Gemeinde auf dessen Entwicklung Einfluss nehmen kann.

8.3 Zusätzliche Angaben

Methodik

Wichtige Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Darstellungen bildet der durch den Landschaftsarchitekten Blendermann im Rahmen der Neuaufstellung des FNP als Fachgutachten erarbeitete Landschaftsplan der Gemeinde Schondorf. Da es hier um die Steuerung der baulichen Entwicklung im Bestand geht, ist eine Alternativenprüfung obsolet.

Monitoring

Die Gemeinde Schondorf plant in regelmäßigen Abständen die erheblichen Umweltauswirkungen ihrer Planungen zu überprüfen.

Zusammenfassung

Der Gemeinde sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine erheblichen zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt bekannt.

Gemeinde:

Schondorf a. Ammersee, den 05.12.2008

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