

Gemeinde

Schondorf am Ammersee

VG Schondorf, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Sportgebiet Bergstraße

Flur Nr.

1129; 1138; 1138/2; 1138/3; 1138/4; 1138/5;
1138/6; 1139 1141; 1142; 1108; 1189 sowie
Straßenfläche 1056 T

Gemarkung

Oberschondorf

Flur Nr.

274/1; 275/3, 277; 277/1; 277/2; 277/3; 290/1;
291/1 sowie Straßenfläche 298 T

Gemarkung

Unterschondorf

Planfertiger

Dipl. Ing. Architekt
Edgar Bürger
Bahnhofstraße 25
86938 Schondorf am Ammersee

Plandatum

07.02.2020

Begründung

Inhalt

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

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1129; 1138; 1138/2; 1138/3; 1138/4; 1138/5; 1138/6; 1139 1141; 1142; 1108; 1189, die Straßenfläche 1056 T Gemarkung Oberschondorf sowie die Grundstücke Flur Nrn. 274/1; 275/3, 277; 277/1; 277/2; 277/3; 290/1; 291/1 und die Straßenfläche 298 T Gemarkung Unterschondorf.

2. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Anpassung der bisherigen Nutzungsvorstellungen und die vorgesehene Bebauung eines Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Sportgebiet - Bergstraße“. Das neu auszuweisende Baurecht und die von der Planungsträgerin beabsichtigten Ergänzungen des Nutzungskonzepts sollen hierbei einen Ortsbildverträglichen Rahmen erhalten. Der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung im Bezug auf die angrenzenden Wohnbauflächen kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu. Baudichte und vorgesehene Nutzung entsprechen einer Ortsrandlage.

Der Gemeinderat hat deshalb am 26.09.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportgebiet – Bergstraße“ beschlossen und das Architekturbüro Edgar Bürger, Schondorf, mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt. Am 20.03.2019 hat der Gemeinderat den Planungsauftrag dahingehend erweitert, dass im Bereich des bestehenden Parkplatzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Bauhofhalle geschaffen werden.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Das **ca. 6,3 ha** große Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Schondorf a. Ammersee. Im Osten grenzt, von einem Sichtschutzwall abgegrenzt, die St. 2055, hinter welcher sich landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden, an. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich nutzbare Grünflächen an. Nordwestlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen sowie ein Architekturbüro. Nordöstlich und nordwestlich ist Wohnbebauung anzutreffen. Im Norden erstreckt sich eine von Bebauung freigehaltene Dorfangerzunge mit besonderem Reiz. Die nähere Umgebung erweist sich somit als nicht homogen. Gebietsintern sind die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen umgesetzt.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf a. Ammersee i.d. Fassung vom 20.11.2002 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 16.10.2003, Az. 610-4, genehmigt und am 28.10.2003 bekannt gemacht. Der vorliegende Bebauungsplan deckt sich mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, der im Instruktionsgebiet Grünfläche mit besonderer Nutzung

- Sportplatz
- Spielplatz
- Tennisplatz
- Bolzplatz
- Schlittenhang
- ruhender Verkehr
- Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
- Bauverbotszone zur St. 2055

ausweist; ein Teilbereich des gemäß Bayerischer Biotopkartierung festgesetzten Biotops Nr. 197.04 „Hochstaudenflur“ ist nachrichtlich übernommen.

Der Regionalplan sieht für das Instruktionsgebiet explizit keine Siedlungs- oder Wohnbauflächen vor.

5. Planungsziele

5.1 Ziel und Zweck der Überarbeitung in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportgebiet – Bergstraße“ sind nach den Zielformulierungen im Gemeinderat vom 26.09.2018 und vom 20.03.2019:

1. Anpassung des Geltungsbereichs
2. Ausweisung von Gehwegen entlang der Bergstraße mit Anschluss an den Bestand
3. Erweiterung des Baufensters zur Schaffung von Reserveflächen für das Sportheim
4. Ausweisung eines Bauraums für ein zusätzliches Hallengebäude für den Bauhof im Bereich des bestehenden Parkplatzes
5. Ausweisung von Querparkplätzen entlang der Zufahrtsstraße innerhalb des Baugebietes
6. Aufnahme des gebauten Tennishalbfelds
7. Planungsrechtliche Zulässigkeit für sportliche, kommunale und gastronomische Nutzungen in den Bauräumen

5.2 Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und weiterer Recherchen bezüglich der Nutzbarkeit der im Eigentum der Planungsträgerin sich befindlichen Grundstücke wurden die Planungsziele wie folgt angepasst:

- 1.
- 2.
- 3.

5.3 Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgte in Abwägungsschritten eine weitere Anpassung der Planungsziele wie folgt:

- 1.
- 2.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 6,3 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Öffentliche Grünfläche	20611	m ²
Ackerfläche	28970	m ²
Flächen für Sportanlagen	2355	m ²
Kinderspielplatz	4415	m ²
Schlittenberg	398	m ²
Hochbauflächen	1000	m ²
Parkplatzflächen	304	m ²
Biotopflächen		m ²
Wasserflächen, Regenrückhalteflächen	2390	m ²
Straßenflächen (öffentlich)	907	m ²
Umgriff	ca. 61000	m²
in öffentlichen Grün- und Landwirtschaftsflächen enthaltene Wegeverbindungen	ca.	1330 m ²

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Die Planungsgebiete 2.1 werden als öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, wobei als nähere Konkretisierung nur folgende, in der Planzeichnung in jedem Ausweisungsraum durch Planeintrag festgesetzte Sport- und Spielflächen zulässig sind:

Plangebiet: 2.1.1

- 2 Rasenspielfelder
- 5 Tennisplätze
- 1 Tennishalbfeld mit Trainingswand
- 1 Zusatzspielfeld
- 1 Bolzplatz
- 2 Beachvolleyballfelder
- 1 Streetbasketballfeld
- 1 Skateboardplatz

Plangebiet 2.1.2

- Kinderspielplatz

Plangebiet 2.1.3

- Nutzung als Schlittenberg

6.1.2 Plangebiet 2.2 wird als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB mit folgender differenzierender Konkretisierung festgesetzt:

- Acker
- Grünland

6.1.3 Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

6.1.4 In den Plangebieten sind wasserwirtschaftliche Maßnahmen, Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Nachdem es sich um ein rudimentär bebaubares Plangebiet handelt, dessen Nutzung hauptsächlich in Spiel-, Sport- Freizeit- und landwirtschaftlicher Form besteht, löst das Maß der baulichen Nutzung weniger Regelungsbedarf aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch folgende Parameter festgesetzt:

- a) maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude im Bauraum in m²
- b) die maximal zulässige Außenwandhöhe gemessen von festgesetzten Höhenkoten über Normal Null
- c) die maximal zulässige Firsthöhe, ebenfalls gemessen von festgesetzten Höhenkoten über Normal Null
- d) Minimal und maximal zulässige Dachneigung

Die Ermittlung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl erscheint entbehrlich.

6.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Über die bauliche Gestaltung sind ausreichend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Weitergehende gestalterische Einschränkungen sind seitens des Planungsträgers nicht gewünscht und auch nicht sinnvoll.

6.4 Natur und Landschaft, Grünordnung

Der Berücksichtigung von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie dem Ortsbild kommt dagegen große Bedeutung zu. Das Plangebiet stellt den nach Süden auslaufenden Teil des sogenannten Dorfgangers dar, einen von Süden weit in den Ort sich hineinziehenden Grünzug, dessen grundsätzlicher Erhalt für die örtliche Kleinökologie, Erholung, Freizeit und Spiel zu sichern ist.

An dieser Stelle Wohnbebauung auszuweisen, käme einem irreparablen Schaden des Orts- und Landschaftsbildes gleich und würde gleichzeitig den unwiederbringlichen Verlust einer innerörtlichen, z. Teil der Öffentlichkeit zugänglichen Freifläche bedeuten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erarbeitet, der in die vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend integriert wurde. Im Landschaftsplan ist der

Anger im Abschnitt D: „Ziele und Maßnahmen“ als wertvolle innerörtliche Freifläche, die mit einem in südliche Richtung in die freie Landschaft bzw. den gemeindlichen Sportplätzen führenden Fußweg erschlossen werden sollte, welcher wiederum an ein innerörtlich anzulegendes Fußwegenetz anzuschließen wäre, dargestellt. Dem Erhalt dieses Angers inklusive seiner Auslaufflächen nach Süden kommt naturschutzfachlich und ortsbildgestalterisch besondere Bedeutung zu.

Der Bebauungsplanentwurf enthält insbesondere durch die restriktive Ausweisung überbaubarer Flächen sowie Minimierung versiegelter Flächen ausreichend Festsetzungen zum Schutz der Natur, der Landschaft sowie zur Begrünung.

Als weitere Maßnahme wurde aufgrund Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 28.04.1997) eine Festsetzungen durch Planzeichen zur Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen. Es handelte sich hierbei um die Anlage von Versickerungsmulden und naturnahen Umbau des bestehenden Grabens an den im ursprünglichen Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen. Außerdem erfolgte ein weitgehender Abtrag von Oberboden und Modellierung von unterschiedlich Tiefmulden mit Überlauf zum Graben. Bereichsweise wurde eine Initialpflanzung Mitte Röhrichpflanzen durchgeführt. Die Regenrückhaltung wurde seinerzeit so dimensioniert, dass das bestehende Abflussverhalten des Baches nicht verändert wurde; es erfolgte ein entsprechender Abgleich der Bemessungsberechnung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Gewässerunterhaltungspflichtig ist die Gemeinde Schondorf am Ammersee, da es sich um ein Gewässer III. Ordnung handelt und weder öffentlich rechtlich noch zivilrechtlich sondervertragliche Vereinbarungen bestehen.

6.5 Artenschutzrecht

Nachdem durch die Ausweisungen, insbesondere auch durch die Anordnung der Parkplatzerweiterungsflächen keine Bäume oder Hecken zurückgenommen werden müssen, auch sonst keine Lebensräume für Tiere besonders geschützter Arten zerstört und/oder beeinträchtigt werden, wird auf die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens verzichtet.

In Anlehnung an naturschutzrechtliche Vorschriften dürfen zum Schutz von Brutvögeln Bäume nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gefällt werden.

6.6 Verkehr, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Bergstraße zu den Staatsstraßen St. 2055 St. 2346.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen und die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom

30.11.1993 (GVBI S. 910, BayRS 2132-1-4-I) zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.08.2018 (GVBI S. 694).

6.7 Lärmschutz

Nachdem die Bauleitplanung das Konfliktpotential, welches sich aufgrund der angestrebten Nutzung im Geltungsbereich im Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung zu erfassen, zu bewerten und abzuwägen hat, war ein Gutachten zu beauftragen. Nicht zuletzt auch aufgrund der Voruntersuchungen zu diesem Gutachten hat die Planungsträgerin die ursprünglich beabsichtigte Teilnutzung für die Jugendarbeit aufgegeben, da die für die angrenzende Wohnbebauung einzuhaltenden Lärmhöchstwerte nur dann nicht überschritten werden würden, wenn der Betrieb der Jugendräume temporär stark eingeschränkt würde, was das gesamte Projekt ad absurdum führte.

Lärmschutzmaßnahmen sind zwar aufgrund des Gutachtens der Fa. ACCON GmbH vom 18.11.2010 für den neu hinzukommenden, eingehausten Schützenbetrieb nicht notwendig, doch führt der genehmigte Bestand der Sommerstockbahn und ihrer Betriebszeiten zu Überschreitungen der Lärmhöchstwerte. Aus diesem Grund erfolgt die Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles auf 4,5 m Höhe, wie im Gutachten empfohlen, da eine Betriebszeiteneinschränkung sportbetriebstechnisch nicht möglich ist.

Die Gemeinde schließt nicht aus, dass die tatsächlich vorhandene Bebauung einem faktischen reinen Wohngebiet entsprechen könnte, auch wenn zum Teil Nutzungen noch vorhanden sind, die in einem reinen Wohngebiet nicht ohne weiteres allgemein zulässig sind. Die Gemeinde misst in Ihrer Abwägung der tatsächlich vorhandenen Wohnbebauung jedoch nur die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets zu, weil wegen der legalen Nutzung der genehmigten Sommerstockbahn und in Heranziehung des § 2 Abs. 6 der 18. BImSchV die Wohnbebauung einer gewissen Vorbelastung unterliegt. Auch die Ortsrandlage mit angrenzend zulässiger landwirtschaftlicher Nutzung erhärtet diese Beurteilung, weil Ortsrandlagen, insbesondere zum unbebauten Außenbereich hin, in der Regel mit Nutzungen rechnen müssen, die nicht stets mit der Schutzwürdigkeit eines reinen Wohngebiets vereinbar sind.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet können mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und aufgrund des vorliegenden Lärmschutzgutachtens eingehalten werden.

6.8 Flächen für die Landwirtschaft

- 6.8.1 Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft berücksichtigt die von den Eigentümern vorgetragene ausgeübte Nutzung der Flächen. Nach durchgeführter Interessensabwägung verzichtet die Gemeinde auf weitere Einschränkungen wie Einfriedungs- und Bauverbot für landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben. Weder die Bewirtschaftung der Flächen, noch nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Bebauung soll Behinderung erfahren.“

- 6.8.2 Die südwestliche Fläche Flur-Nr. 277/2 Teilfläche Gemarkung Oberschondorf dienen auch der Darstellung des kartierten Biotops Nr. 197.04 Niedermoorreste südwestlich von Schondorf.

Der Biotop befindet sich überwiegend am Hangfuß eines nach den geneigten Hanges umfasst insgesamt fünf Teilflächen. Die Hangneigung variiert zwischen 0° und 5°. Die Vegetation wird größtenteils Nasswiesenbeständen gebildet, in denen stellenweise die Sumpfsegge vorherrscht. Weitere, zum Teil Aspekt bilden bearbeiten sind der Rauhaarige Segge, die Flatterbinse und kleinflächig auch die Knotenbinse.

Nördlich der Kleingartenanlage (Imker drei) befindet sich eine relativ großflächige Mädesüßhochstaudenflur (=TF 04). Diese weist insbesondere im Nordosten noch Fragmente der Pfeifengraswiesen auf. Typische Begleitarten sind die Knotenbinse, die Kohldistel oder die Ackerminze. Im südlichen Bereich ist eine deutliche Zunahme des Trophiegrades festzustellen, was ich am verstärkten Auftreten von Schilf und Brennessel äußert. Im Nordwesten schließt ein Gehölzbestand (Biotop-Nr. 198) an, dem ein 5-8 m breites Schlehengebüsch vorgelagert ist.

Die Festsetzungen zielen auf einen größtmöglichen Schutz des Biotops.

- 6.8.3 Eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung der als landwirtschaftliche Flächen (Grünland und Acker) festgesetzten Flächen erscheint auch weiterhin möglich, da auch die kleineren Flächen im Norden im Zusammenhang zu betrachten sind und mit Ausnahme der Ausweisung einer Parkzeile keine weiteren Beeinträchtigungen bezüglich dieser Flächen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu besorgen sind. Somit können die Flächen auch zusammenhängend landwirtschaftlich genutzt werden. Die im bisher geltenden Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für Sportanlagen werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und der tatsächlichen baulichen Entwicklung angepasst.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Bergstraße mit Anschluss an die Gartenstraße vorhanden. Die interne Erschließung erfolgt zum Teil über die interne Sackstraße sowie die bestehenden bzw. vorgesehenen Wegeverbindungen.

Schondorf am Ammersee, den 07.02.2020

Planer

Gemeinde Schondorf am
Ammersee

Edgar Bürger
Dipl. Ing. Architekt
Stadtplaner

Ralf Müller
Verwaltungsrat
Stadtplaner