Gemeinde	**Schondorf am Ammersee**
	VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Möwenweg
Flur Nrn.	231, 231/1, 231/2, 231/4, 231/5, 232, 232/3, 232/4, 241, 241/1, 241/2, 241/3, 241/4, 241/5, 241/9, 241/10 sowie die Straßenflächen 230 TF, 152/2 (Wildentenweg), 234, 232/5, 241/6 (Möwenweg), 236 TF (Am Eichet) und 242, 231/3, 241/7, 241/8, 243/6, 245/10 und 247/1 (Eisvogelweg)
Gemarkung	Unterschondorf
Planfertiger	Dipl. Ing. Architekt Edgar Bürger Wildentenweg 3b 86938 Schondorf a. Ammersee plan.ed GmbH Manfred Huber Landsberger Str. 64 86938 Schondorf am Ammersee
Plandatum	15.01.2020 11.11.2020 03.03.2021

Begründung

Inhalt

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

Das Planungsgebiet umfasst den östlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Möwenweg-West“ betreffend die Flur-Nrn. 231, 231/1, 231/2, 231/4, 231/5, 232, 232/3, 232/4, 241, 241/1, 241/2, 241/3, 241/4, 241/5, 241/9, 241/10 sowie die Straßenflächen 230 TF, 152/2 (Wildentenweg), 234, 232/5, 241/6 (Möwenweg), 236 TF (Am Eichet) und 242, 231/3, 241/7, 241/8, 243/6, 245/10 und 247/1 (Eisvogelweg).

1. Planungsanlass und Verfahren

1.1 Anlass der Planung war der Wunsch der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 232/3, Eisvogelweg 5, das Baurecht an die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes übliche Ausnutzung anzugleichen. Hierzu wäre eine Änderung folgender Festsetzungen notwendig:

- Erhöhung der Anzahl der Bauräume von zwei auf vier
- Reduzierung des vorhandenen Baurechts in den vorhandenen Bauräumen von 180 m² bzw. 150 m² GR auf einheitlich 120 m² für die beiden Bauräume im vorderen, der Straße zugewandten Bereich und 110 m² GR für die Hinterliegergrundstücke
- Festsetzung von zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss ausgebildet werden darf.

Mit der Ausweisung der beantragten künftigen Grundfläche würde sich auf dem Baugrundstück die rechnerisch ermittelte Grundflächenzahl von derzeit 0,095 auf 0,145 erhöhen.
Veranschaulichend wurde hierzu vom Architekturbüro Bürger ein Konzept entwickelt, welches als wesentliche Kriterien den Erhalt der ortsbildprägenden Solitärbäume und der vorhandenen Grünzüge sowie eine notwendige Rückraumerschließung ohne wesentliche Veränderung der durch die genehmigte Rückraumbebauung erforderlichen Flächen nach § 19 Abs. 4 BauGB beinhaltet.

1.2 Nachdem es sich um ein selbst unter Berücksichtigung der großen umliegenden Grundstücke extrem großes Grundstück handelt und sich das ausgewiesene Baurecht im Verhältnis zu dem auf den benachbarten Grundstücken vorhandenem weit niedriger gestaltet, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 25.07.2018 das Büro Dipl. Ing. Edgar Bürger mit einer antragsbetrachtenden Begutachtung der östlichen Hälfte des Bebauungsplanes beauftragt, um zu ermitteln, ob die begehrte Ausweisung, wie unter Ziff. 1.1 beschrieben, bauplanungsrechtlich in ortsbildverträglicher Art umgesetzt werden kann und welche Festsetzungen aufgrund der bisher erfolgten Änderungen, aber auch unter Beachtung des Postulats moderater

Nachverdichtung zur Nachhaltigkeit des bauplanungsrechtlichen Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, anzupassen wäre.
Im Vordergrund steht hierbei insbesondere die Prüfung durch das beauftragte Architekturbüro, ob die bisherigen Festsetzungen noch in sämtlichen Facetten geeignet sind, die städtebauliche Intention der Planungsträgerin umzusetzen. Offensichtliche Schieflagen bei der Bemessung des Baurechts und Hinterfragung der Sinnhaftigkeit einzelner Parameter sind ebenfalls Gegenstand des Prüfungsumfangs.

1.3 Die daraufhin entwickelte Vorstudie der Planergemeinschaft Edgar Bürger und plan.ed Manfred Huber wurde dem Satzungsgeber am 07.11.2018 vorgestellt, worauf dieser aufgrund juristischer Empfehlung von Herrn Müller, das zur Überplanung anstehende Teilgebiet aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Möwenweg-West“ herauszunehmen und einen separaten Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Möwenweg“ aufzustellen, beschlossen hat. Rechtlich gesehen bestehen große Unsicherheiten, wenn lediglich ein Teilbereich eines bestehenden Bebauungsplanes mit völlig geänderten Festsetzungen versehen wird, schüfe man so in einem Bebauungsplan völlig divergente Festsetzungen.

1.4 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

2. Bestand und städtebauliche Situation

2.1 Das in Seenähe sich befindliche, ca. 3,1 ha große Planungsgebiet liegt auf der zum Ammersee abfallenden Seitenmoräne des Seebeckens im südöstlichen Bereich der Gemeinde Schondorf am Ammersee. Die mittlere Entfernung des Plangebiets zum Ammersee beträgt in etwa 235 m.

2.2 Die Grundstücke sind überwiegend bebaut, wobei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet durch den Bebauungsplan „Möwenweg – West“ (Rechtskraft am 07.10.1996) seinerzeit neu geregelt wurden.

Bereits vor der Neuüberplanung lag das Instruktionsgebiet im Geltungsbereich des ursprünglich Ende der 60-ger Jahre des vergangenen Jahrtausends aufgestellten, in Teilbereichen heute noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unterschondorf - Süd“ und wird von allseits ebenfalls bereits bebauten Grundstücken sowie von einer Reitanlage (nordwestlich) umgeben.

2.3 Vorbelastung des Änderungsbereichs

2.3.1 Altlasten

Seitens der Gemeinde Schondorf am Ammersee sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte im Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Abfall-/Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech sind laut aktueller Datenlage keine altlastenverdächtigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

2.3.2 **Kampfmittel**

2.3.2.1 Seitens der Gemeinde Schondorf sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Für die Gemeinde besteht insoweit jedoch eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

2.3.2.2 Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Auf die für Bauvorhaben auf möglicherweise kampfmittelbelasteten Flächen geltenden Vorschriften, Regeln und Informationsschriften der Gesetzlichen Unfallversicherungsträger wird hingewiesen, insbesondere auf die BGI 833 „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung“ sowie die BGI 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ (siehe www.bgbau.de).

Bestehen dennoch Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung des Baugrunds, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen oder Hinweisen versehen und ggf. den Bau einstellen bzw. die Nutzung untersagen oder sonstige Anordnungen erlassen. Nach den allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätzen ist die Bauaufsichtsbehörde generell aber nicht gehalten, selbst Gefahrenerforschungseingriffe vorzunehmen oder anzuordnen (vgl. Nr. 4).

2.3.2.3 Internetseiten, Adressen von Fachfirmen

Über die Internetseite des Staatsministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung
http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/ 09064
stehen Adressenlisten mit Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung und Fachfirmen für Luftbildauswertung sowie ggf. weitere Informationen zur Verfügung.
Die Adressenlisten sind nicht abschließend. Aus der Nennung können keine über die nachfolgend genannten Aufnahmevoraussetzungen hinausgehenden Aussagen abgeleitet werden. Das aktuelle Vorliegen dieser Voraussetzungen sowie fachliche Qualifikation und Zuverlässigkeit sind ausschließlich von der jeweiligen Firma zu verantworten.
Die Adressenliste „Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung“ enthält Firmen, die nachgewiesen haben, dass sie über die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 SprengG oder über Fachpersonal mit Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG in Bezug auf Kampfmittelbeseitigung verfügen sowie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG besitzen.
In der Adressenliste „Fachfirmen für Luftbildauswertung“ sind Firmen genannt, die zur Auswertung von Kriegsluftbildern – als Grundlage einer

grundstücksbezogenen Bewertung – eine moderne volldigitale bzw. optisch-digitale Auswertestation und damit den höchsten technischen Standard einsetzen. Aussagen zu der für Recherche, Auswertung und Bewertung von Kriegsluftbildern erforderlichen Erfahrung sind ggf. von den Firmen einzuholen.

3. 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.
Die vorliegende Bebauungsplanänderung deckt sich mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, der das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche, durchzogen mit Grünfläche und Gehölzgruppen ausweist.
Zwischenzeitlich durchgeführte Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren das Plangebiet nicht.

4. Planungsziele, Änderungswünsche

4.1 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung verschiedener Stellschrauben an die tatsächlich vorhandene Bebauung, nachdem sich im Zuge einer Bezugsfallprüfung herausgestellt hat, dass zum Teil bereits vor Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes auf dem ein oder anderen Grundstück hiervon abweichende Bebauung vorhanden war und im Rahmen der vorherigen 10 Änderungsverfahren planungsrechtlich explizit abweichende Festsetzungen für Einzelbauvorhaben geschaffen wurden. Auch die vorliegenden Bauwünsche sollen, sofern diese die Grundzüge der Planung nicht berühren und sich für das gesamte Planungsgebiet als sinnvoll erweisen, durch Änderung bestimmter Festsetzungen ermöglicht werden.
Insbesondere dem Postulat maßvoller Nachverdichtung der Innenräume soll, der Lage des Planungsgebiets angemessen, Rechnung getragen werden. Ein weiteres Grundplanungsziel ist die Schaffung möglichst großer Flexibilität, um späteren Änderungswünschen entgegenzutreten. Trotzdem soll die insbesondere im Einflussbereich des Bachlaufs relativ lockere Bebauung nicht aufgegeben werden.

BEBAUUNGSPLAN MÖWENWEG.-WEST

GR brutto (von bis)

Angaben Bebauungsplan						Werte im Bestand					
Adresse	Flur Nr.	GR (Bauplatzbreite)	GRZ	Grundstück m²	WA	GR (Bauplatzbreite)	Überschreitung Stm²	Überschreitung bis	Überschreitung GR %	GRZ (Bauplatzbreite)	Bemerkung
Am Eichet 24	241/1	330	0,16	2084	N/A	204	254	300	167	0,10	Bauteil 1 - 230 m², Bauteil 2 - 100 m²
Erzgeigelweg 1	240/2	140	0,09	1579	N/A	0	90	0	0	0,00	
Erzgeigelweg 3	241/3	180	0,11	1367	N/A	138	108	207	248	0,10	
Erzgeigelweg 3a	241/4	160	0,07	2421	N/A	0	90	0	0	0,00	Bachlauf und Biotop auf Grundstück
Erzgeigelweg 5	232/3	530	0,15	3587	N/A	110	160	165	198	0,03	Vier Bauteiler
		530	0,15	3587		110	160	165	198		
Möwenweg 2	241/4	279	0,21	1321	N/A	278	110	427	306	0,20	Wohnen unter dem Garage, Bauteil wird erweitert, nächtebaulicher Ausschnitt
Möwenweg 2a	241/13	280	0,17	1676	N/A	270	110	447	536	0,18	
Möwenweg 4	241	140	0,11	1340	N/A	199	110	239	268	0,14	
Möwenweg 4a	241/9	145	0,14	977	N/A	107	157	161	193	0,11	
Möwenweg 5	232	230	0,09	2580	N/A	115	105	173	247	0,05	GR wird von 230 auf 230 erhöht, kein zweites Bauteil, da Bachlauf und Biotop im hinteren Teil des Grundstücks
Möwenweg 8	242/4	135	0,15	884	N/A	110	114	155	185	0,12	
Möwenweg 14	230/2	145	0,13	972	N/A	148	110	222	284	0,15	
Wildenweg 4	233	225	0,13	1477	N/A	205	310	306	368	0,14	
Wildenweg 8	232/5	185	0,14	1361	N/A	234	254	304	367	0,18	
Wildenweg 8 + 8a	229/4	185	0,15	1281	N/A	194	244	291	340	0,15	
Wildenweg 10	242/1	180	0,15	1184	N/A	97	137	146	175	0,08	

Zu bewertende Grundstücke

Zweites Baufenster möglich

Bachlauf verläuft mittig durch geplantes Baufenster.

Erst nach Zusammenlegung der Grundstücke Fl.Nrn. 232 und 232/4 ist ein weiteres Baufenster möglich.

Antrag für zwei weitere Baufenster (insgesamt 4) wurde gestellt.

4.2 Änderungswünsche

4.2.1 <u>Familie Lüps</u>
beantragt die Ausweisung von 4 Bauräumen auf dem Grundstück Flur-Nr. 323/3, wie unter Ziff. 1.1 beschrieben:

Auslöser der BPlan- Änderung ist der Antrag, das Baurecht auf 232/3 zu vergrößern und 4 anstatt 2 Baufenster einzuführen. Änderung von GRZ alt 0,095 auf 0,149

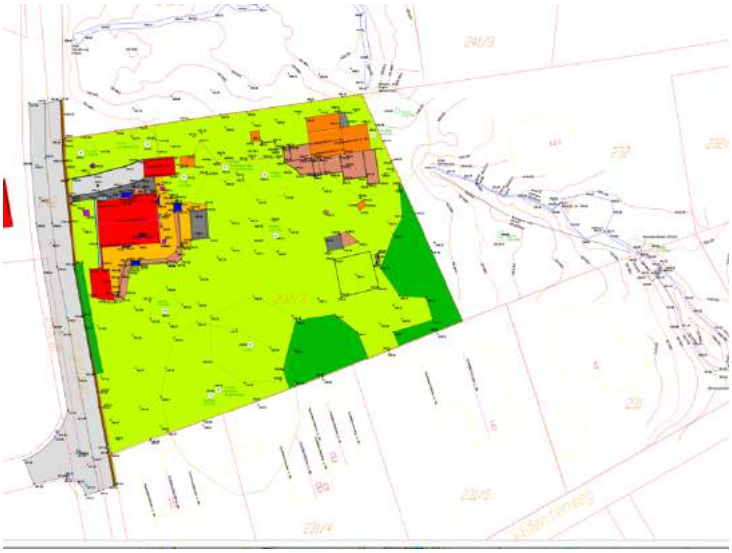
Alternative Variante mit 3 Baufeldern. Änderung von GRZ alt 0,095 auf 0,117

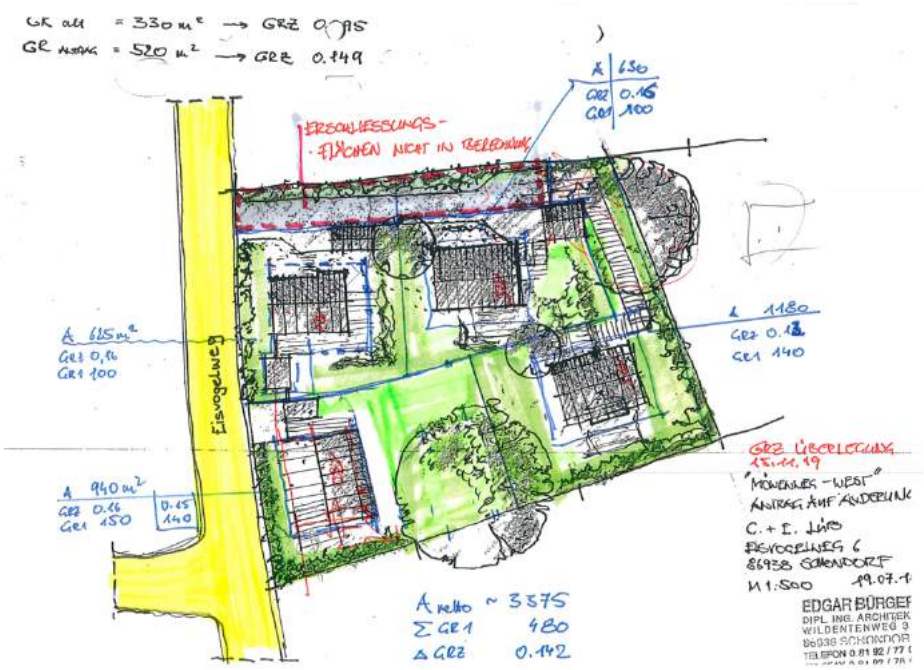
Als Alternative wurde eine vom Gemeinderat nicht weiterverfolgte Variante mit 2 Einfamilienhäusern zur Straße hin orientiert und einem Doppelhaus im

rückwärtigen Bereich zur weitestgehenden Schonung der ortsbildprägenden Bäume und Grünflächen vorgeschlagen; hierbei ergäbe sich eine GRZ von 0.117, wobei die interne Verkehrsanlage noch nicht berücksichtigt war.

Variante 3 mit 4 Bauräumen; Änderung der GRZ von 0,095 auf 0,128

Wie aus vorstehender Gegenüberstellung ersichtlich, ist die Variante 3, die nach Vermessung der ortsbildprägenden Bäume auf dem Grundstück entstanden ist, die Variante, die einen weitestgehenden Schutz des Baumbestands gewährleistet. Diesem Änderungswunsch war zu entsprechen, da nicht nur private Belange berücksichtigend, dies der öffentliche Belang einer möglichst geringen Versiegelung von Grund und Boden gebietet.
Nach Abzug der privaten Verkehrsfläche zur Erschließung der Hinterliegerbebauung im Norden ergibt sich auf dem Grundstück eine durchschnittliche Grundflächenzahl von ca. 0,136, die den Werten auf den Nachbargrundstücken entspricht.



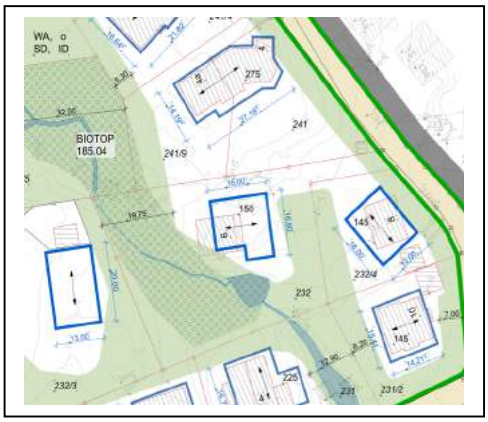


4.2.2 <u>Dr. Michael und Ursula Kahan</u>
beantragen:

4.2.2.1 eine Doppelhausbebauung für das Grundstück Flurnummer 232/4 Gemarkung Unterschondorf, Möwenweg 8, auszuweisen sowie

4.2.2.2 auf dem Grundstück Flurnummer 232 eine kleinteilige Bebauung mit mehreren Baufeldern analog dem Begehren auf dem Nachbargrundstück Lüps vorzusehen.

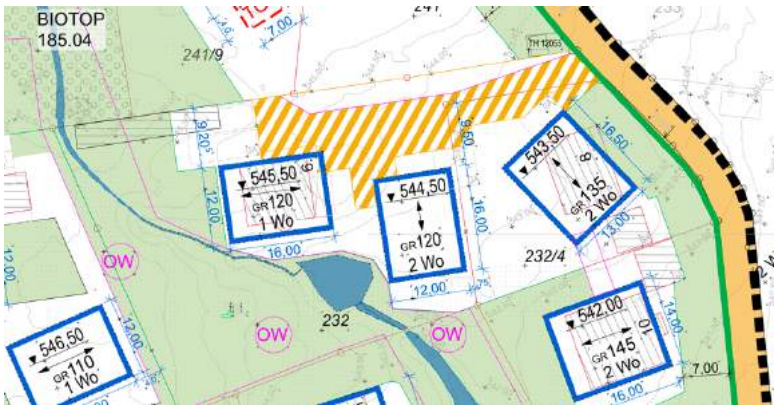
Eine bereits anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Möwenweg-West“ beantragte Bebauungsmöglichkeit steht mit derzeitigen städtebaulichen Vorstellungen nicht im Einklang.



Für das Hinterliegergrundstück wurden mehrere Varianten untersucht. Zunächst eine Variante (1), die eine deutliche Vergrößerung des bestehenden Baurechts bei geringfügiger Verschiebung des Bauraums beinhaltet. Dieses Baurecht könnte allerdings nur dann umgesetzt werden, wenn das bestehende und von Familie Kahan bewohnte Einfamilienwohnhaus abgerissen würde.
Eine weitere Variante (2) sieht 2 Bauräume mit jeweils 110 m² vor, von welchen das östliche ohne Eingriffe in das bestehende Wohnhaus realisierbar ist. Der westliche Bauraum kann nur bebaut werden, wenn die vorhandenen Hütten abgerissen, das Biotop angepasst und der Bachlauf verändert wird.
Variante 1 scheidet aus, da Rückräume aus städtebaulichen Gründen mit lockerer Bebauung versehen werden sollen und Familie Kahan diese Lösung nicht favorisiert.
Variante 2 entspricht städtebaulichen Grundregeln; zur Umsetzung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den Grundstückseigentümern ein

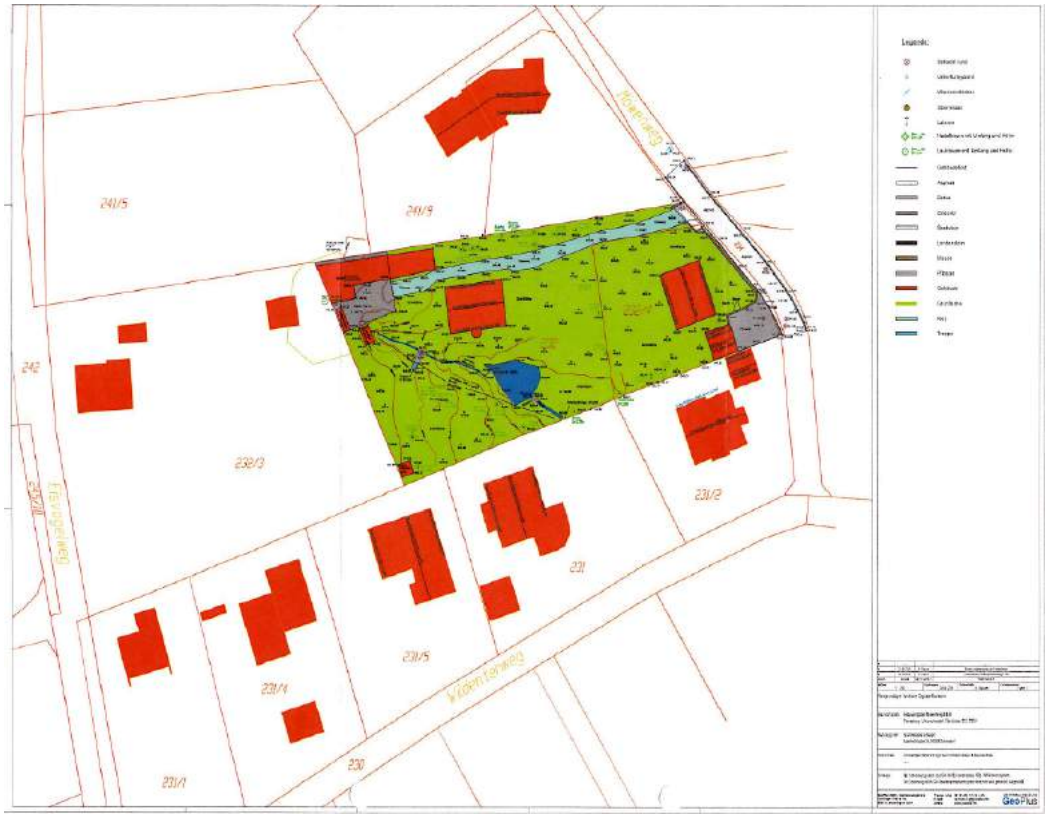
städtebaulicher Vertrag zu schließen, in welchem die Eigenverantwortlichkeit und Kostentragungspflicht der Grundstückseigentümer zu regeln ist.

Variante 3 entspricht ebenfalls städtebaulichen Grundregeln; zur Umsetzung ist kein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in welchem die Eigenverantwortlichkeit und Kostentragungspflicht der Grundstücks-eigentümer zu regeln ist.
Außerdem entspricht diese Variante den Wünschen der Grundstücks-eigentümer.



4.2.2.3 Vermessung Grundstück Kahan

Die Zufahrt zur Hinterliegerbebauung wurde aus der Vermessung mit Rücksicht auf die vorhandene Bepflanzung entlang der Nordgrenze abgeleitet.



4.2.3 <u>Herr Jochen Sütfels</u>
beantragt, ein zusätzliches Baurecht für ein 2. Wohnhaus, ersatzweise die Vergrößerung des bestehenden Bauraumes vorzusehen.

Bachlauf verläuft mittig
durch geplantes Baufenster.

Lösungsvorschlag:
Zwei kleinere Baufenster,
seitlich des Bachlaufs.

Aufgrund der Grundstückssituation mit mittigem Bachlauf böte sich die Ausweisung von 2 Bauräumen und dazwischenliegendem Bachlauf an. Hierbei entstünde eine straßenansichtig kompakte und massiv wirkende

Bebauung, die dem Bach nur wenig Raum und kaum darstellbare Uferschutzstreifen liese.
Eine städtebaulich und ortsplanerisch verträglichere Lösung ist die Vergrößerung des bestehenden Baurechts mit Verlegung des Bachlaufs Richtung Süden in dessen ursprüngliches Bachbett.
Hier ist der Abschluss eines kostenregelnden städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer notwendig.

4.3 Weitere Änderungen aufgrund neuer, städtebaulicher Erkenntnisse

4.3.1 Vereinfachung der Baufelder

Die Baufelder der Hauptgebäude werden überwiegend als Rechtecke vereinfacht dargestellt und teilweise etwas vergrößert, lediglich auf Flur.-Nr. 241/1 verkleinert. Eine flexiblere Nutzung des Baufeldes und mehr Gestaltungsspielraum soll dadurch erreicht werden.

4.3.2 Angleichung der maximal zulässigen Grundfläche

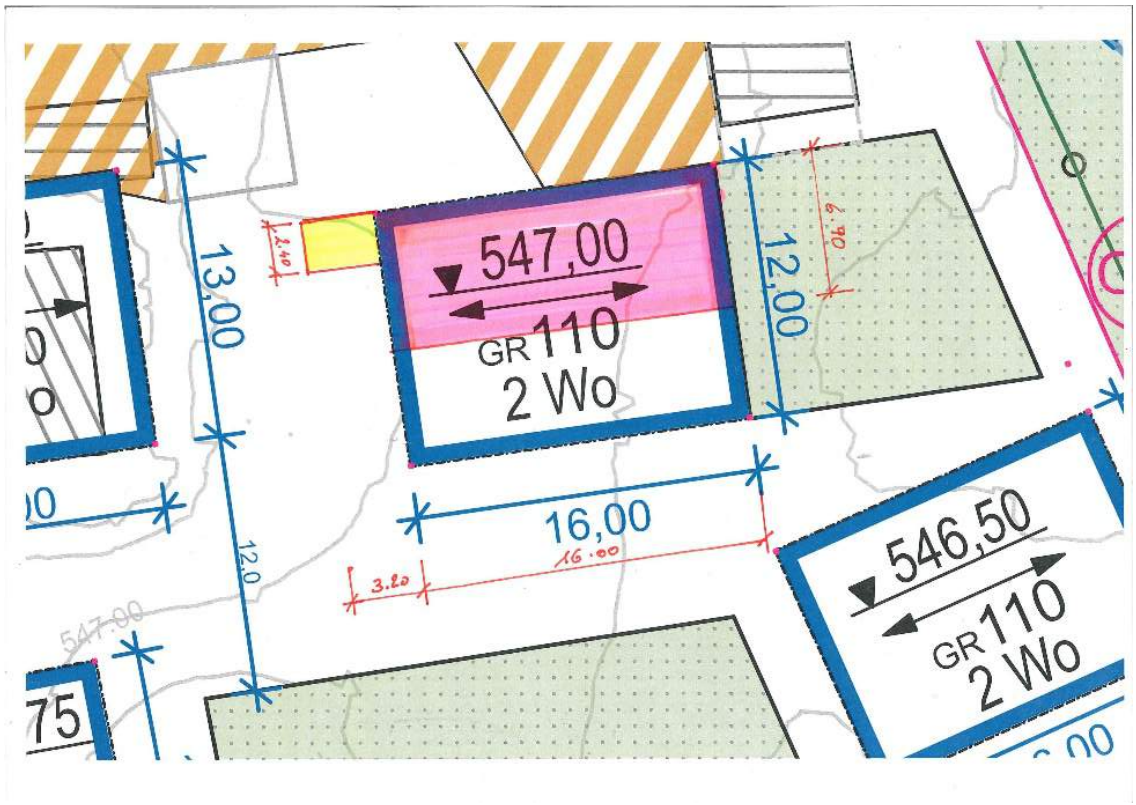
Die bisher festgesetzten Grundflächen auf den einzelnen Baugrundstücken werden untereinander angeglichen. Eine Herabsetzung der GR wird weitestgehend vermieden. Lediglich auf dem Grundstück Flur.- 241/1 wird der Bauraum um 50 m² verkleinert, wobei als Ausgleich ein weiterer Bauraum mit 100 m² Grundfläche ausgewiesen wird. Geringfügige Erhöhungen werden dort vorgenommen, wo ein Ungleichgewicht in Relation zu den anderen Grundstücken des Quartiers gesehen wird.

4.3.3 Überschreitungsmöglichkeit für Baugrenzen

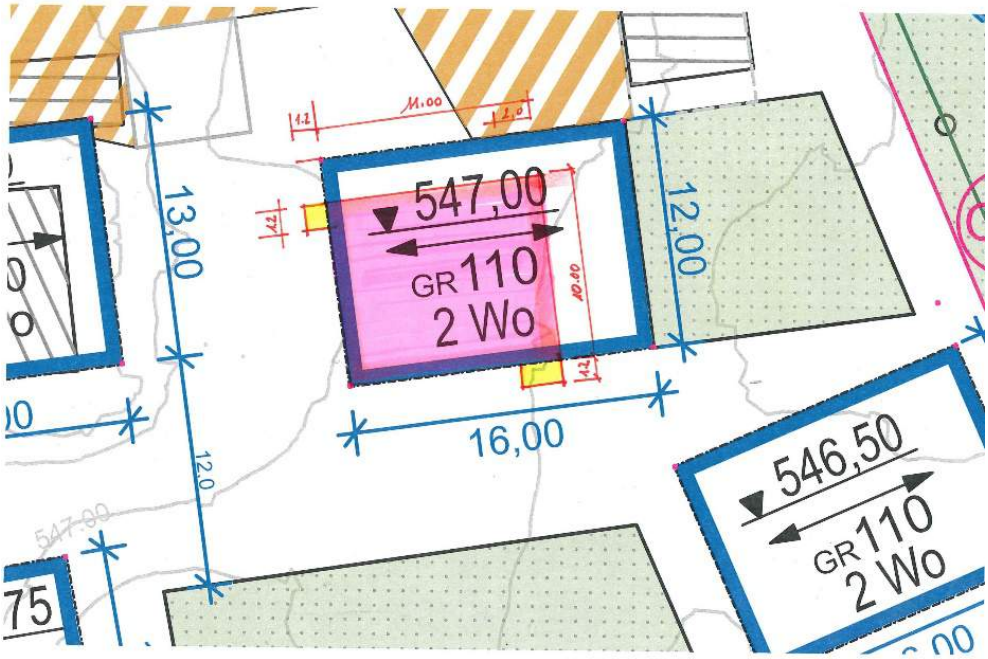
Den Bauherrn wird die Möglichkeit eröffnet, die Baugrenzen um bis zu 20 % der vermassten Bauraumlängen zu überschreiten. Dies gilt grundsätzlich für jedes Baulängenmaß, kann jedoch nicht auf Grünflächen in Anspruch

genommen werden. Auch gilt die 20% Regelung kumulativ für alle Überschreitungsmöglichkeiten.

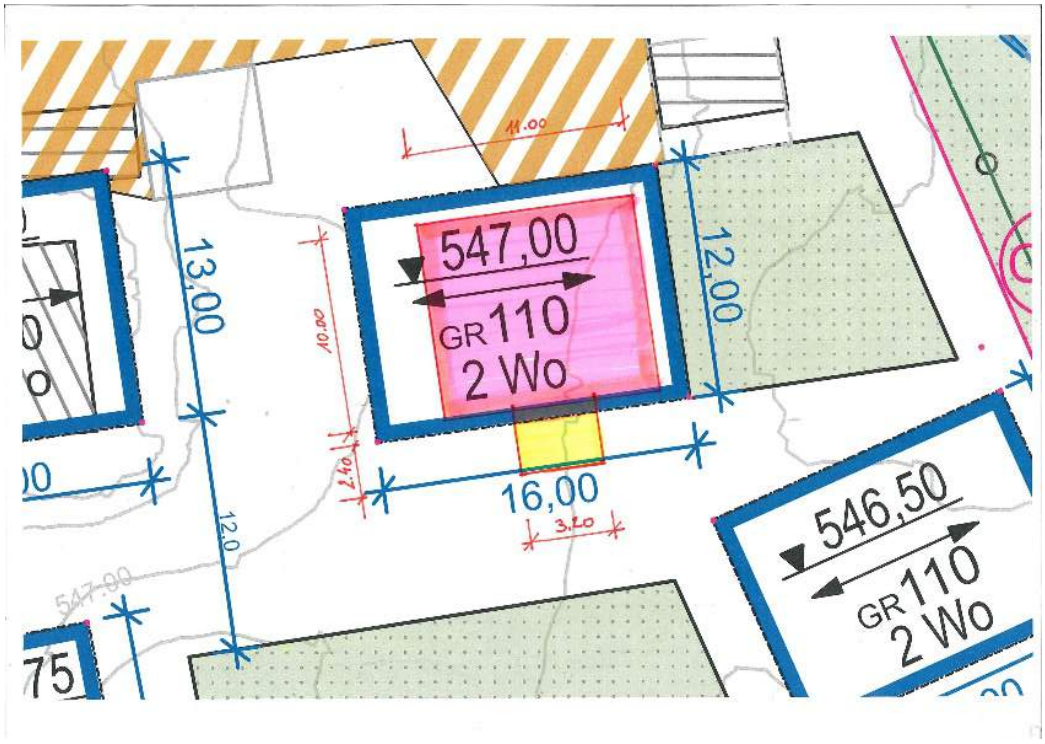
Zur Darstellung und Erläuterung dienen nachfolgende Beispiele, die jeweils von Baufensterschenkelmaßen von 16,00 m x 12,00 m ausgehen:
20 % von 16,00 m = 3,20 m
20 % von 12,00 m = 2,40 m



Fallbeispiel 1
Überschreitung an Giebelseite mit einem Baukörper von 2,40 m x 3,20 m



Fallbeispiel 2
Überschreitung an Traufseite mit einem Baukörper von 2,00 m x 1,20 m
Überschreitung an Giebelseite mit einem Baukörper von 1,20 m x 1,20 m



Fallbeispiel 3
Überschreitung an Traufseite mit einem Baukörper von 3,20 m x 2,40 m

4.3.4 Erhöhung der Grundflächen unter Einbeziehung der sogenannten versiegelten Flächen

Durch die Bestandsaufnahme wurde ersichtlich, dass der Bedarf an gepflasterten Fußwegen, Einfahrten, Umrandungen, etc. oftmals größer ist, als im derzeitigen Bebauungsplan vorgesehen. Um den naturschutzfachlichen Belangen und den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen, werden daher Überschreitungsmöglichkeiten der höchstzulässigen Grundfläche (GR) von 100 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen und weitere 50 m² für Balkone, Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen zugelassen. Allerdings gelten auch hier die Einschränkungen der Ziff. 4.3.3. Außerdem werden wasserdurchlässige Flächen nicht auf die GR angerechnet.

4.3.5 Verzicht auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen

Da im gesamten Geltungsbereich Einzelbauräume ausgewiesen sind, sind mögliche Grundstücksteilungen ohnehin vorgegeben, so dass keine planungszielverändernden Grundstückszuschnitte entstehen können.

4.3.6 Verzicht auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Eine maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet nicht mehr vorgegeben. Städtebaulich maßgeblich sind ohnehin lediglich die Kubatur des Gebäudes sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten. Die Kubatur wird begrenzt durch Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung; weiterer Regelungsbedarf besteht diesbezüglich nicht.

4.3.7 Verzicht auf Festsetzung der Geschoßflächenzahl

Durch die Festsetzung der Wandhöhe, der Grundfläche, der Dachneigung und der zusätzlichen Festlegung der Firsthöhe wird das Gebäudevolumen reguliert. Eine GF, respektive eine GFZ wird deshalb auch künftig nicht festgelegt, da eine solche bei der Ausweisung einzelner Baumräume wenig sinnvoll ist und eher eine Überregulierung darstellt.

4.3.8 Neuer Messpunkt der Wandhöhen

Die Wandhöhe wird zukünftig nicht mehr am Schnittpunkt zwischen Wandaußenkante und Dachhaut definiert, sondern, wie in vielen Kommunen üblich, von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zur Unterkante Sparren. Um einen messbaren Nachweis erbringen zu können, wird der Messpunkt an die Dachunterseite gelegt. Dieser Punkt kann jederzeit und mit einfachen Mitteln nachträglich geprüft werden.

4.3.9 Die Bezugshöhe des Erdgeschossfertigfußbodens stellt künftig eine, jedem Bauraum zugewiesene maximale Höhe über NN dar.

4.3.10 Nachverdichtung durch Erhöhung der Wandhöhen

Im Geltungsbereich wird nunmehr eine einheitliche Höhenentwicklung mit Wandhöhen von max. 6,00 m und Firsthöhen von max. 9,00 m festgesetzt. Hierdurch wird dem Postulat der behutsamen, der Lage des Baugebiets angemessenen Nachverdichtung Rechnung getragen. Insbesondere ist der klassische Einfamilienhaustyp ID, da teure Dachkonstruktionen und wenig effiziente Dachgeschossräume mit schrägen Wänden implizierend, nicht mehr gefragt.

4.3.11 Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Aus Gründen des Leitgedankens eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Lage des Baugebiets in Seenähe und der Tatsache, dass die verkehrstechnische Erschließung keine uneingeschränkte Verdichtung zu leisten vermag, werden im südlichen und westlichen Bereich 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kubaturen und die bereits genehmigte Anzahl der Wohnungen werden auf den Flur.-Nrn.:

241/1	3 Wohnungen
241/10	4 Wohnungen
241/4	8 Wohnungen und
241 mit 241/9	4 Wohnungen

zugelassen.

4.3.12 Dachaufbauten

Auch die ursprünglichen Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten waren anzupassen. Insbesondere dürfen Quergiebel nunmehr die halbe Hauslänge einnehmen, bei Dachgauben verbleibt es bei der Drittellösung. Dachgauben im 2. Obergeschoss sind jedoch aus gestalterischen Gründen nach wie vor nicht zugelassen.

4.3.13 Garagen, Carports, Stellplätze

Zur Vermeidung zahlreicher Änderungs- und/oder Befreiungsanträge sind Garagen, Carports und Stellplätze nach Maßgabe der BayBO auf den Grundstücken allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen bleiben Biotopflächen und die privaten Grünflächen.
Um ein harmonisches Ortsbild zu generieren, müssen Dächer von Garagen und Nebengebäude die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen, sofern diese in das Hauptgebäude integriert oder in einer anderen Art miteinander verbunden sind.

4.3.14 Vorgartengrün

Der 7 Meter tiefe Vorgartengrünstreifen, als besonderes gestalterisches Element bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten, wird mit Ausnahme auf dem Grundstück 232/3 nunmehr konsequent durchgängig

angeordnet. Dieser Grünstreifen unterstreicht den parkähnlichen Charakter des Geltungsbereichs.

4.3.15 Abstandsflächen
Bezüglich der Abstandsflächen werden bewusst keine Festsetzungen getroffen, so dass automatisch die Regelungen der jeweils gültigen Bayerischen Bauordnung Gültigkeit erlangen. Die Planungsträgerin plant derzeit den Erlass einer Satzung über abweichende Tiefen der Abstandsflächen, die dann auch Gebiete einschließt, die rechtsverbindlich überplant sind.

4.3.16 Weitere geringfügige Änderungen bedürfen nicht explizit einer eingehenden Begründung.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst den östlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Möwenweg-West". Wesentlicher Inhalt ist die bei den Änderungswünschen und weiteren Änderungen aufgrund neuer, städtebaulicher Erkenntnisse, einzeln beschriebenen Anpassungen, die Verschlankung der textlichen Festsetzungen, die Harmonisierung der Bauräume mit Einräumung erweiterter Gestaltungsmöglichkeiten und letztendlich die Egalisierung offensichtlicher Ungerechtigkeiten bei der Ausweisung des bisherigen Baurechts.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Die bisherige Regelung, wonach Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen waren, war zu modifizieren, um nicht aufgrund zu enger Zulässigkeitsgrenzen ein faktisches, reines Wohngebiet zu generieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch maximal zulässige Grundflächen pro Haustyp vorgegeben. Zur Verbesserung individueller Gestaltungsmöglichkeiten werden die Bauräume leicht vergrößert.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

5.3.1 Das Instruktionsgebiet wird nicht untergliedert.

5.3.2 Über die bauliche Gestaltung sind ausreichend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

5.4 Natur und Landschaft, Grünordnung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erarbeitet, der in die vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend integriert wurde.
Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, nachdem es sich lediglich um eine moderate Anpassung des bereits ausgewiesenen und vorhandenen Baurechts handelt. Die hieraus resultierende leichte Erhöhung einiger weniger maximal zulässiger Grundflächen vermag keinen negativen Einfluss auf Natur und Landschaft zu entfalten.

5.5 Spezieller Artenschutz
Folgende Hinweise zum speziellen Artenschutz sind aufzunehmen:

5.5.1 In Anlehnung an naturschutzrechtliche Vorschriften dürfen zum Schutz von Brutvögeln Bäume nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gefällt werden. Der Abriss von Bestandsgebäuden darf zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September erfolgen.
Sofern diese Maßnahmen außerhalb dieser allgemein freigegebenen Zeiträume erfolgen müssen, bedarf es der Begutachtung durch qualifiziertes Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5.5.2 Sofern bei den vorgenannten Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällung oder Gebäudeabriss Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten aufgefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.5.3 Gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG ist es u. a. verboten, besonders geschützte Arten zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Daher sind vor der Entfernung von Bäumen und Gehölzen diese von einem Sachverständigen auf Brutstätten und Höhlen zu überprüfen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG ausschließen zu können: Das entsprechende Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde vor Fällung vorzulegen. Nach Vorliegen des Gutachtens entscheidet die untere Naturschutzbehörde über ggf. notwendig werdende, vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die ggf. festzusetzenden CEF-Maßnahmen sind verbindlich vom Antragsteller umzusetzen. Eine Fällung ist daher in jedem Falle erst nach Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde zulässig.

5.6 Hinsichtlich der Errichtung von Einfriedungen wird zur Schaffung einer Durchgängigkeit für Kleintiere, wie beispielsweise Igel und Amphibien, festgesetzt, dass nur sockellose Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Ausführung gelangen dürfen.

5.7 Verkehr, Garagen, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über das baugebietsinterne Straßen- und Wegenetz. Die Verkehrsableitung und Verkehrsanbindung erfolgt über den nördlichen Eisvogelweg, den Möwenweg oder die Seestraße zur Haupterschließungsstraße „Am Eichet“, die den Verkehr wiederum in die Uttinger-Str., der Ortsdurchfahrt der St. 2055 ableitet. Von hier aus ist der Innerortsbereich Schondorf, aber auch das überregionale Verkehrswegenetz gut zu erreichen.
Um den vielfältigen Individualplatzierungswünschen von Garagen, Carports und Nebengebäuden Rechnung zu tragen, dürfen diese künftig nach Maßgabe der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auf den Baugrundstücken platziert werden. Ausgenommen hiervon bleiben lediglich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bachlaufs.

6 Schutzgüter

6.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist rudimentär Emissionen von der Bahnlinie Mering-Weilheim ausgesetzt, wobei die für allgemeine Wohngebiete (WA) höchstzulässigen Lärmwerte nicht überschritten werden, so dass Festsetzungen hinsichtlich passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

6.2 Hochwasserschutz

Lt. Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ist das Bebauungsplangebiet nicht durch ein ev. auftretendes hundertjähriges Hochwasserereignis betroffen.
Die Höhenkote, die dem HW100 zugrunde liegt, beträgt 534,92 m NHN (Bezugssystem DHHN2016) bzw. 534,96 (Bezugssystem DHN 12).
Das Datenmaterial kann dem Umweltatlas unter dem Thema Naturgefahren - Inhalt Überschwemmungsgefahren – Hochwassergefahrenfläche HQ100 abgerufen werden (https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu naturgefahren ftz).

6.3 Biotope

Die Biotopkartierung Bayern Flachland weist im Geltungsbereich 1 Biotopfläche aus:

6.3.1 Nr. 185.03
Das Biotop wird beschrieben als flächiges Gehölz mit lückiger Baumschicht aus alten Stieleichen und Hägebirken. Die ebenfalls lückige Strauchschicht beinhaltet v. a. die Traubenkirsche und die Hasel. Die recht lückige Krautschicht wird z. T. von Efeu beherrscht. Stellenweise tritt auch der Giersch das Nickende Perlgras stärker hervor. Im Bereich eines kleinen Grabens, der kaum eingetieft und 0,5 – 2 m breit ist, treten Arten wie Mädesüß, Himbeere und Bachbunge auf.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da bestehende Grundstücksgrenzen planerisch nicht überschritten oder verschiedene Grundstücke mit gemeinsamen baulichen Anlagen überplant werden.

8 Erschließung, Ver.- und Entsorgung

Die notwendigen Ver.- und Entsorgungseinrichtungen sind in den Erschließungsstraßen Seestraße, Wildentenweg, Eisvogelweg mit Stichstraße und Zanderweg vorhanden.

9 Abwägungserhebliche Bedenken und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

9.1 Brandschutz

9.1.1 Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) -Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehern. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrand-rat gegenzuzeichnen.

9.1.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

Nachdem nicht gewährleistet ist, dass sämtliche Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind, ist die Ausbildung einer Feuerwehraufstellfläche notwendig.

9.1.3 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

9.1.4 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

9.1.5 Im Übrigen wird auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3.2 Nr. 32 - Brandschutz- verwiesen.

Greifenberg, den 03.03.2021

Planer:		Gemeinde:
Edgar Bürger Dipl. Ing., Architekt	Manfred Huber Dipl. Ing., Architekt	Sandra Meissner Ltd. Angestellte