

Gemeinde	Schondorf am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	KITA Bergstraße
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, Kalpakas QS: Goe
Aktenzeichen	SOD 2-59
Plandatum	21.02.2024 mit Ergänzung vom 24.04.2024 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Nutzungen	3
2.2	Topographie	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Emissionen	4
2.5	Flora und Fauna.....	5
2.6	Denkmäler.....	6
2.7	Altlasten	6
2.8	Boden.....	7
2.9	Wasser.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Landes- und Regionalplan.....	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
4.	Vorhaben	12
5.	Planinhalte	13
5.1	Geltungsbereich	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	14
5.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
5.6	Bauliche Gestaltung	14
5.7	Verkehr und Erschließung.....	15
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	16
5.9	Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen	17
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
6.	Flächenbilanz	17
	Anlagen	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „KITA Bergstraße“ ist der dringende Bedarf nach Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Schondorf (vgl. hierzu Kap. A3.1 Landes- und Regionalplan). Die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung in der Schulstraße soll im Hinblick auf die verpflichtende Bereitstellung einer Ganztagsbetreuung zukünftig aufgrund der unmittelbaren Nähe zur gegenüberliegenden Grund- und Realschule als Hort genutzt werden. Die Gemeinde Schondorf beabsichtigt daher eine neue Kinderbetreuungseinrichtung zu entwickeln. Die geplante Kinderbetreuungseinrichtung in der Bergstraße soll neben den bisherigen 7 Kinderbetreuungsgruppen drei weitere Gruppen aufnehmen. Darüber hinaus soll eine Erweiterungsmöglichkeit für zwei weitere Gruppen berücksichtigt werden. In einem geplanten Untergeschoss sollen zudem Archivräume für die Gemeindeverwaltung untergebracht werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Schondorf am Ammersee zwischen der die Uttinger Straße (St 2055) im Osten und der Landsberger Straße (St 2346) im Westen. Das Plangebiet umfasst Teile der Bergstraße sowie einen nördlich davon angegliederten Bereich. Südlich des Vorhabens liegen die Sportanlagen des TSV Schondorf, südwestlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Gehölz- bzw. Waldflächen. Der Geltungsbereich schließt im Westen an eine bestehende Bebauung an. Nördlich des Gebiets befinden sich zum einen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie bebaute und unbebaute Bereiche entlang der Gartenstraße. Derzeit werden die Flächen der geplanten KITA ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und sind dem Außenbereich zuzuordnen.

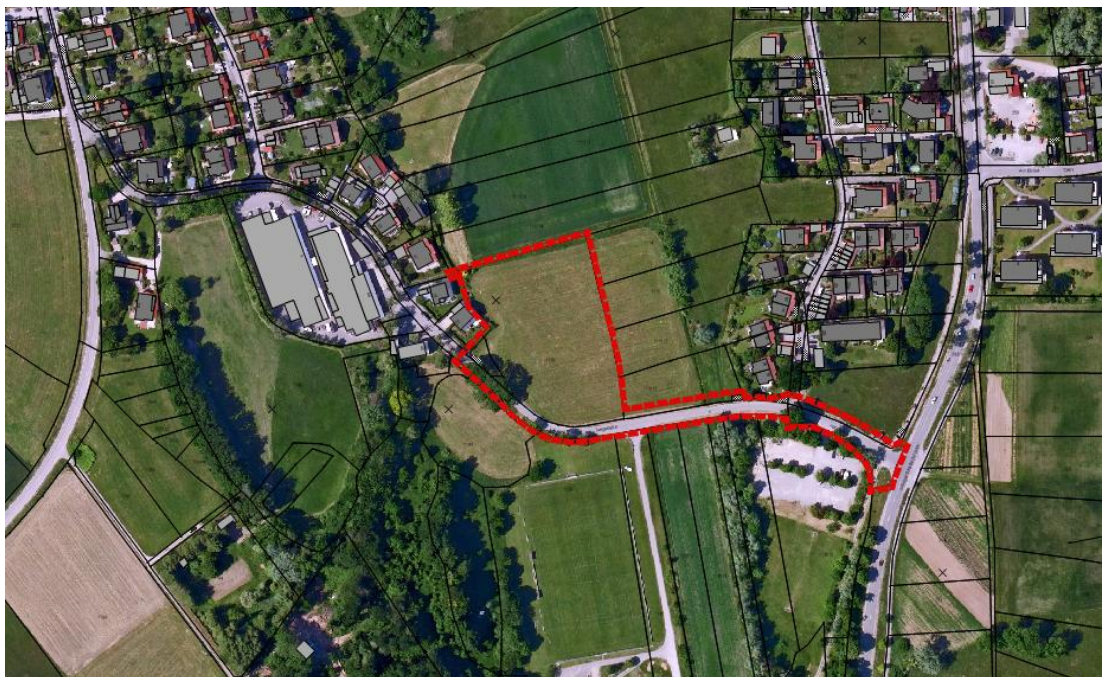


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05/2024

2.2 Topographie

Das Plangebiet fällt im Bereich der geplanten KITA (Grundstück Fl.Nr. 1116) nach Osten und weist auf einer Strecke von ca. 80 m einen Höhenunterschied von ca. 2,0 m auf. Im Westen im Bereich der anschließenden Bebauung wird eine Höhe von ca. 560,5 m ü. NHN erreicht. Nach Osten an der östlichen Grundstücksgrenze fällt das Gelände auf ca. 558,5 m ü. NHN. Im Süden des Plangebiets besteht zur Bergstraße eine Böschung mit geringem Höhenunterschied. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Entwässerungsgraben mit entsprechender Ausprägung einer Böschung (Höhenunterschied ca. 50-80 cm).

Im Einmündungsbereich der Bergstraße in die Uttinger Straße (St 2055) wird eine Höhe von ca. 559,0 m ü. NHN erreicht. Zwischen der geplanten KITA sowie der östlich gelegenen Bebauung entlang der Gartenstraße befinden sich somit ein schwach ausgeprägter Talraum. Ein Graben mit einem Durchlass unter der Straße ist dort ebenso vorhanden.

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die öffentliche Straße (Bergstraße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch den Bahnhof Schondorf (Bay) mit der Bayerischen Regiobahn RB67 (Geltendorf – Augsburg-Oberhausen) in rd. 870 m (Luftlinie) gegeben.

2.4 Emissionen

Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

Der Bereich des Vorhabens wird gemäß der Übersichtskarte *Lärm an Hauptverkehrsstraßen von dem Lärm der Uttinger Straße nicht beeinflusst.*

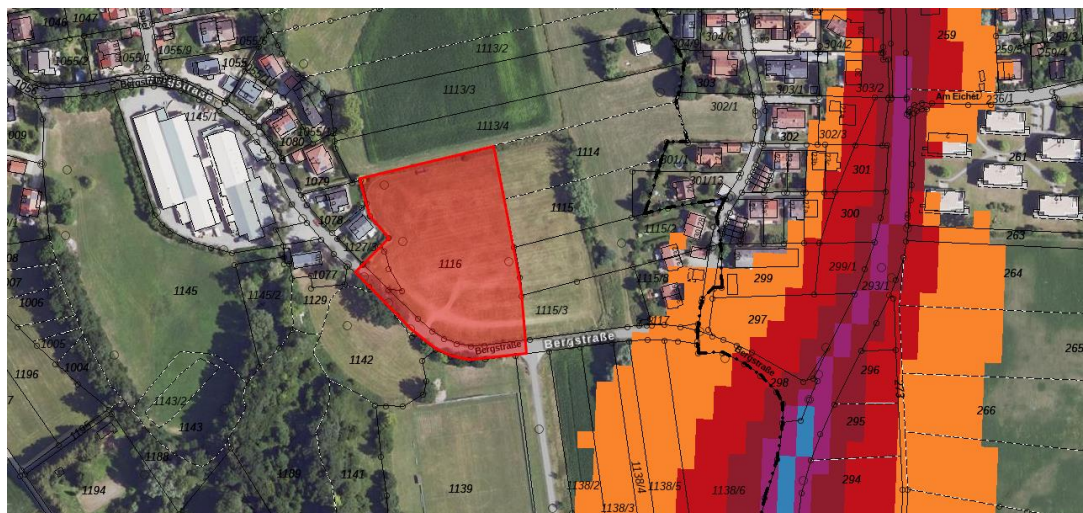


Abb. 2 Lärm an Hauptverkehrsstraßen bei Tag inkl. Bereich der geplanten KITA (rote Fläche), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.2024

Von dem Vorhaben selbst geht Lärm durch die Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung aus. Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stellen Geräuschemissionen, die beim Betrieb von Kindertageseinrichtungen durch die Kinder selbst hervorgerufen werden (Spielen, Rufen, Lachen, etc) keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Grundsätzlich kann hinsichtlich des Lärmschutzes festgehalten werden, dass die Freiflächen des Vorhabens überwiegend nach Osten orientiert sind und somit eine Berücksichtigung der nordwestlich unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden Wohnbebauung erfolgt, durch die Minimierung der Schallemissionen. Hinsichtlich des durch die geplante Nutzung erzeugten Verkehrs wird davon ausgegangen, dass eine unmittelbare Vermengung mit dem sonstigen öffentlichen Verkehr erfolgt.

2.5 Flora und Fauna

Zur Umsetzung des Vorhabens werden zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Wiesenbrüter ist hinsichtlich der über das Plangebiet hinausgehenden Freiflächen nicht vollständig auszuschließen, [um Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.](#)

Gemäß Artenschutzkartierung sind weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Vorkommen besonders geschützter Arten festgehalten (Stand 27.02.2024). Sonstige Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen der Gemeinde ebenfalls nicht vor.

Gehölzbestände befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Südwestlich des Vorhabens entlang der Bergstraße befinden sich mehrere Bäume. Von einer Beeinträchtigung des Baumbestands ist jedoch nicht auszugehen.



Abb. 3 LSG und Biotopkartierung (Flachland) inkl. Bereich der geplanten KITA (rote Fläche), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Januar 2024

Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Nordwestlich sowie südwestlich liegen Biotope. Hinsichtlich der Entfernung des Vorhabens ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Ferner grenzt im Westen des Geltungsbereichs das Landschaftsschutzgebiet *Ammersee-West* an. Von einer Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben ist ebenfalls nicht auszugehen.

2.6 Denkmäler

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebiets bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich 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.

Südöstlich in rd. 240 m Luftlinie befindet sich das Bodendenkmal „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-1-7932-0189). Für den beabsichtigten Neubau der Kindertagesstätte wird von keiner Beeinträchtigung ausgegangen.



Abb. 4 Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Januar 2024

2.7 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Dies wurde durch die untersuchten Mischproben im Rahmen der Baugrunduntersuchung vom 15.12.2022 durch das Ingenieur- und Planungsbüro GEOMECHNIG, Utting, (s. Anlage 1) bestätigt. Ferner wird festgehalten, dass das Vorkommen von Munitionsresten im Untergrund als außerordentlich gering eingestuft wird, jedoch nicht völlig ausgeschlossen wird.

2.8 Boden

Hinsichtlich der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse führt die Baugrunduntersuchung vom 15.12.2022 durch das Ingenieur- und Planungsbüro GEOMECHNIG, Utting, (s. Anlage 1) folgendes aus:

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet im nördlichen Bereich der Isar-Loisach-Jungmoränenregion bzw. im Bereich der Moränenablagerungen des Ammerseegletschers. Das Grundstück liegt am Fuße einer westlich anschließend ansteigenden Seitenmoräne in einer von Süden nach Norden in Richtung Windach verlaufenden postglazialen Schmelzwasserrinne. Dieser Seitenmoräne sind erosionsbedingte pleistozäne bis holozäne Abschwemmassen, bestehend aus Schluff, tonig, sandig bis Sand, schluffig, tonig vorgelagert. Die im Untersuchungsgebiet ab ungefähr 3 m Tiefe anstehenden Diamikte (Gletschersedimente, Grundmoräne) sind von Schmelzwasserschottern bedeckt. Diese bestehen nach der Kartenlegende der Geologischen Karte (dGK25) im Umweltatlas Bayern des BayLfU aus „Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig“.

2.9 Wasser

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

2.9.1 Hochwasserschutz

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Entwässerungsgraben. Gemäß Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim ist hier kein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Ein dahingehender empfohlener Abstand von 5 m zwischen Graben und Bebauung für notwendige Unterhaltungsarbeiten wird hinsichtlich des Raumbedarfs der geplanten Nutzung sowie der Zugänglichkeit des Entwässerungsgrabens von Norden nicht eingehalten. Von einer Bebauung der nördlich des Grabens gelegenen Flächen ist derzeit nicht auszugehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, gemäß BayernAtlas, Stand vom 19.02.2024). Das Vorhaben liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die Baugrunduntersuchung vom 15.12.2022 durch das Ingenieur- und Planungsbüro GEOMECHNIG, Utting, (s. Anlage 1) führt dahingehend aus, dass im Bereich des Vorhabens *gelegentliche Überflutungen des Wiesengeländes bei Starkregenereignissen* auftreten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie mit abfallendem Gelände nach Osten ist jedoch festzuhalten, dass der Gemeinde keine Informationen über Überschwemmungen im Plangebiet vorliegen und die im Gutachten angesprochenen Überflutungen sich vielmehr auf die Flächen zwischen der geplanten Kita sowie der Bebauung entlang der Gartenstraße beziehen. Dort befindet sich auch ein entsprechendes Gewässer.

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist im nördlichen Planbereich ein *mäßiger Abfluss* (gelbe Linie) dargestellt. Die Bergstraße ist im Bereich des Vorhabens als *starker Abfluss* (rote Linie) dargestellt. Geländesenken und Aufstaubereiche finden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs, jedoch südlich der Bergstraße.

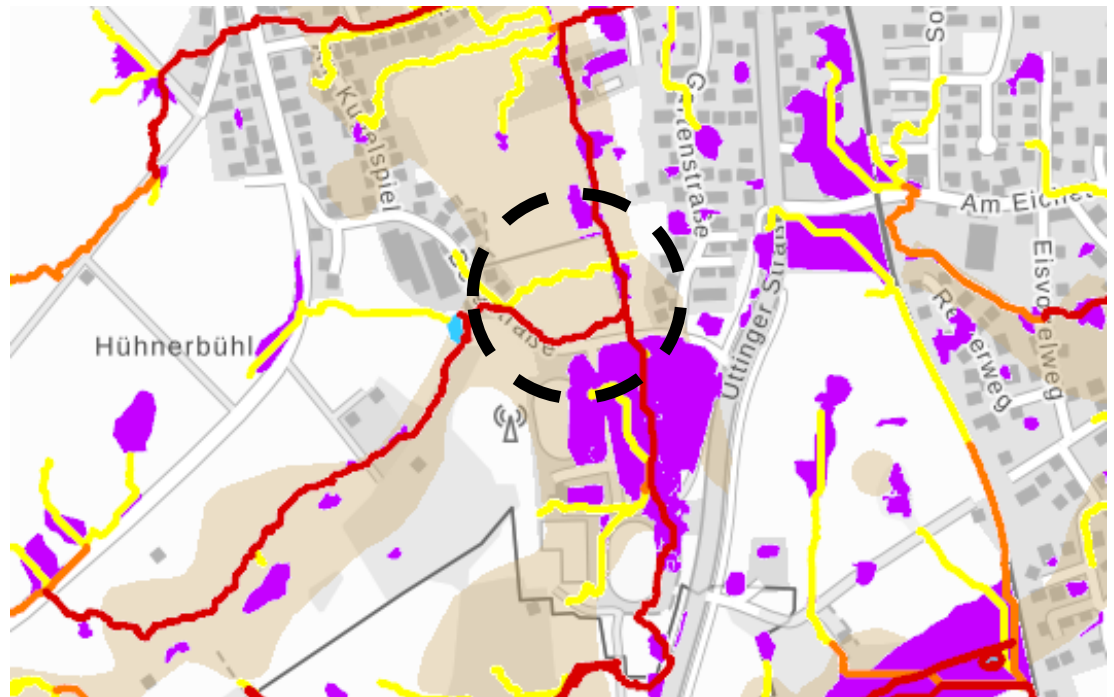


Abb. 4 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 19.02.2024

2.9.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 19.02.2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Konkretere Angaben zum Grundwasser wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung vom 15.12.2022 durch das Ingenieur- und Planungsbüro GEOMECHNIG, Utting, (s. Anlage 1) erhoben.

Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen in 1,5 m (KRB 1), 1,6 m (KRB 2) und 1,8 m (KRB 4) Tiefe unter GOK in den Kiesen unterhalb bindiger Deckschichten angetroffen. Es ist als lokal begrenztes, durch Niederschläge und Oberflächenwasser gespeistes oberstes quartäres Grundwasserstockwerk in der nach Norden in Richtung Windach abfließenden Schmelzwasserrinne zu interpretieren.

Die Teufenlage des grundwasserstauenden Horizonts aus tertiären Molassemergeln (feinsandige Schluffe und Tone sowie tonig-schluffige Feinsande der Oberen Süßwassermolasse) wurde mit den durchgeführten Kleinrammbohrungen nicht aufgeschlossen. Wir gehen von einer Tertiäroberkante von ca. 10 bis 12 m unter GOK aus (vgl. Erdwärmehohlung ca. 50 m nordwestlich des Planungsgebiets, Objekt-ID 7932EB015109, Internet: Umweltatlas Bayern des BayLfU). Der Flurabstand zum tertiären Grundwasserleiter wird mit ca. 15 m unter GOK angenommen (vgl. Erdwärmehohlung ca. 50 m westlich des Planungsgebiets, Objekt-ID 7932EB015109, Internet: Umweltatlas Bayern des BayLfU).

Aus oben aufgeführten Gründen ist der Bemessungswasserstand (HHW bzw. HGW) im Untersuchungsgebiet geländegleich zzgl. 30 cm anzunehmen. Dies entspricht unterschiedlichen absoluten Höhen von ca. 560,1 mNHN im südwestlichen Grundstücksteil bis 558,8 mNHN im nordöstlichen Bereich bei der aktuellen Morphologie. Genauere Angaben sind nicht möglich.

Der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand ist grob überschlägig bei ca. 1,0 m unter GOK anzusetzen (Annahme). Ausgehend von der am Tag der Untersuchungen im Vergleich zu den anderen Bohrungen höchsten gemessenen Grundwasserhöhe an KRB 1 (557,90 mNHN GW-Oberfläche) sind dies ca. 558,40 mNHN. Dieser Wert, ein geschätzter orientierender Anhaltswert, ist dann auf die gesamte Planungsfläche zu beziehen, so dass sich je nach tatsächlicher örtlicher Geländehöhe deutlich weniger als 1 m unter GOK für den MHGW ergeben. Genauere Angaben sind nur mittels mehrjähriger ausführlicher Messreihen an entsprechenden, auf dem Baugrundstück zu errichtenden, Grundwasserbeobachtungsmessstellen zu ermitteln.

Die Grundwasserstände wurden im Rahmen der eingerichteten Grundwassermessstellen fortlaufend gemessen. Im Rahmen der starken Regenereignisse Ende Mai 2024 (KW 22) wurde der höchste gemessene Grundwasserstand auf 558,50 m ü NHN auf korrigiert. Der Bemessungswasserstand wurde dahingehend auf 559,40 m ü NHN erhöht (bisher: 558,50 m ü NHN). Die festgesetzte Höhenlage des Gebäudes berücksichtigt den erhöhten Bemessungswasserstand.

2.9.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Baugrunduntersuchung vom 15.12.2022 durch das Ingenieur- und Planungsbüro GEOMECHNIG, Utting, (s. Anlage 1) führt zur Niederschlagswasserbeseitigung aus, dass die Decklehme schwach bis sehr schwach durchlässig sind. Die im Planungsgebiet unter den Decklehmern vorhandenen natürlich anstehenden Schmelzwasserschotter (Homogenbereich B 2) sind gut durchlässig und prinzipiell gut zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte sind der Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

Zur weiteren Erkundung wurde eine ergänzende Baugrunduntersuchung vom 29.02.2024 erstellt (s. Anlage 2). Der Bericht bestätigt die Möglichkeit zur Versickerung (nach Wegnahme der bindigen Deckschichten) und dokumentiert u.a. die Ergebnisse der durchgeführten Sickertests im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen.

2.9.4 Hinweise zur Bauausführung

Hinsichtlich der Grundwassersituation sind Gebäude gegen Grund- oder Hangschichtenwasser zu sichern. Eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise von Untergeschossen wird empfohlen.

Zur Berücksichtigung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023) 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.

- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (RPM B II 1.2 G)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet 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 zurückgegriffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)*

Die Gemeinde Schondorf ist dem Verdichtungsraum München (LEP 2.2.1 (Z)) zugeordnet und ist daher einem besonderen Siedlungsdruck ausgesetzt.

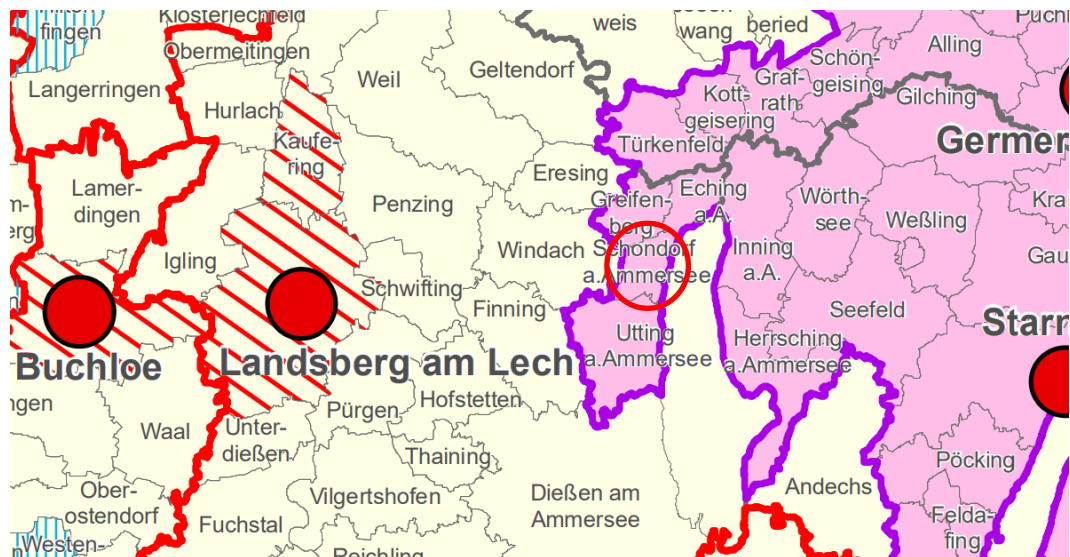


Abb. 6 LEP Bayern Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab, Stand 15.11.2022

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Vorhaben sieht eine Bebauung bisher noch unbebauter Flächen vor, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Flächen sind jedoch bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Entwicklung entspricht somit den Zielen des LEP sowie des RPM.

Unabhängig davon besteht in der Gemeinde Schondorf ein hoher Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen: Derzeit (Stand März 2024) gibt es in der Gemeinde 4 Kindergartengruppen sowie 3 Krippengruppen. Eine Erhöhung auf 5 Kindergartengruppen sowie 4 Krippengruppen ist für Herbst 2024 bereits vorgesehen. Dies berücksichtigt die Entwicklung der Kinderzahlen, welche sich von 2018 bis 2024 von 106 auf 139

erhöht haben (Kinder unter 4 Jahre, Stichtage jeweils 01.01.). Eine Bevölkerungsprognose des Amts für Jugend, Familie, Bildung und Soziales des Landratsamts Landsberg am Lech geht zudem von einer Steigerung der Kinderzahlen von 2020 bis 2045 um 9 % aus (0 bis unter 6 Jahre). Der geplante Neubau der KITA Bergstraße soll daher den aktuellen Bedarf decken sowie eine mögliche Erweiterung berücksichtigen. Des Weiteren sind derzeit bereits 2 Krippengruppen in Containern untergebracht (Stand März 2023). Mit dem Neubau soll ausreichend Platz für sämtliche Kindergruppen geschaffen werden.

Im Rahmen der Suche eines Alternativstandortes für eine Interimskrippe wurden bereits in Frage kommende Standorte analysiert. Im Ergebnis wurden 9 mögliche Standorte untersucht, davon werden lediglich 3 dem Innenbereich zugeordnet. Diese 3 Standorte (Uttinger Straße, Grundstücke Fl.Nr. 297 und 299/1; Prixgelände Grundstück Fl.Nr. 151/2, Ringstr. 16, Grundstücke Fl.Nr. 158/3 und 160) sind für die gegenständliche Planung einer KITA (Kinderkrippe + Kindergarten) jedoch zu klein, so dass keine geeigneten Standorte innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets von Schondorf zur Verfügung stehen. Auch sonstige adäquate Flächen stehen alternativ nicht zur Verfügung. Der bisherige Standort in der Schulstraße soll aufgrund der Lage gegenüber der Schule zukünftig als Hort genutzt werden. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Vorhaben entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt für das gegenständliche Plangebiet Bauflächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen kulturelle Einrichtung und soziale Einrichtung dar. Nördlich der Fläche ist für den dortigen Graben die Darstellung eines Uferschutzstreifens enthalten. Im Westen des Plangebiets (~ Grundstück Fl.Nr. 1127/2) ist eine Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt, entlang der Bergstraße eine Grünfläche. Die Eingrünung zur Bergstraße erfolgt im Rahmen des Vorhabens durch die Anlage eines von der Straße abgesetzten Gehweges. Die straßenbegleitenden Grünflächen sollen mit Bäumen bepflanzt werden. Hinsichtlich der Strukturdarstellung vorhandener Bäume an der Bergstraße ist festzuhalten, dass dort keine Bäume vorhanden sind. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

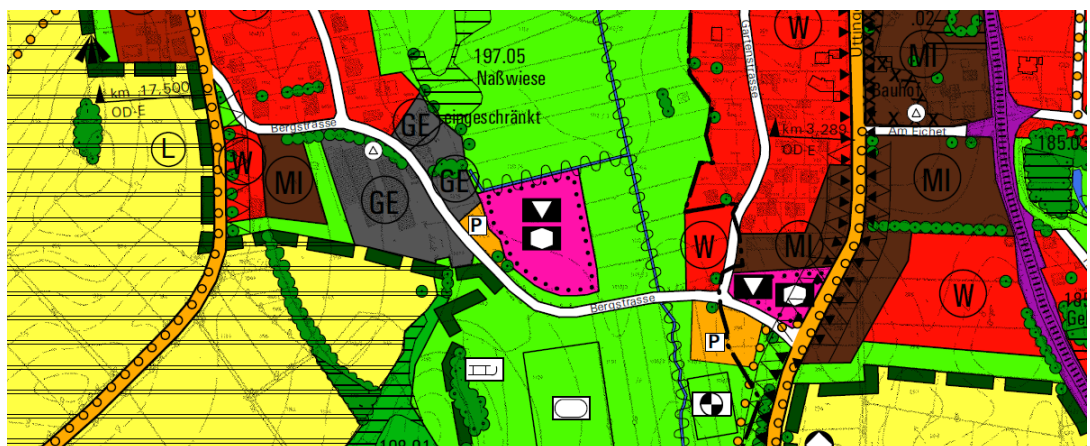


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4. Vorhaben

Dem Bebauungsplan liegt die bereits weit fortgeschrittene Entwurfsplanung des Architekturbüros Mahlknecht Herrle zugrunde. Diese dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Entwurfskonzept sieht eine Kindertagesstätte mit 6 Kindergartengruppen und 4 Krippengruppen mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten vor. Neben den Gruppenräumen sind Mehrzweck-Räume und weitere hierfür erforderliche Räume wie Lager, Büros etc. vorgesehen. Es ist ein eingeschossiger S-förmiger Gebäudekörper mit einer durchgängigen inneren Erschließung geplant. Im Süden des Gebäudes befindet sich ein zentraler Eingang, ein dezentraler Zugang zu den jeweiligen Gruppenräumen ist jedoch möglich. Der S-förmige Gebäudekörper berücksichtigt dabei die pädagogischen Anforderungen der Kindertagesstätte. Für die geplante Kindertagesstätte ist ein flach geneigtes Dach mit Dachbegrünung und Photovoltaik-Flächen vorgesehen. Hinsichtlich der vorhandenen Topographie sind Anpassungen, insbesondere Aufschüttungen, des Geländes erforderlich. Die Höhenunterschiede sollen durch Geländeverzug gleichmäßig angepasst werden.

Im südwestlichen Bereich sind Stellplätze für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vorgesehen. Stellplätze für den Hol- und Bring-Verkehr sind auf dem Baugrundstück nicht vorgesehen. Dies soll über vorhandene Stellplätze am Sportplatz südlich des Vorhabens und den Parkplatz im Einmündungsbereich der Bergstraße in die Uttinger Straße (St 2055) erfolgen. Eine fußläufige Verbindung entlang der nördlichen Seite der Bergstraße ist dahingehend angedacht.

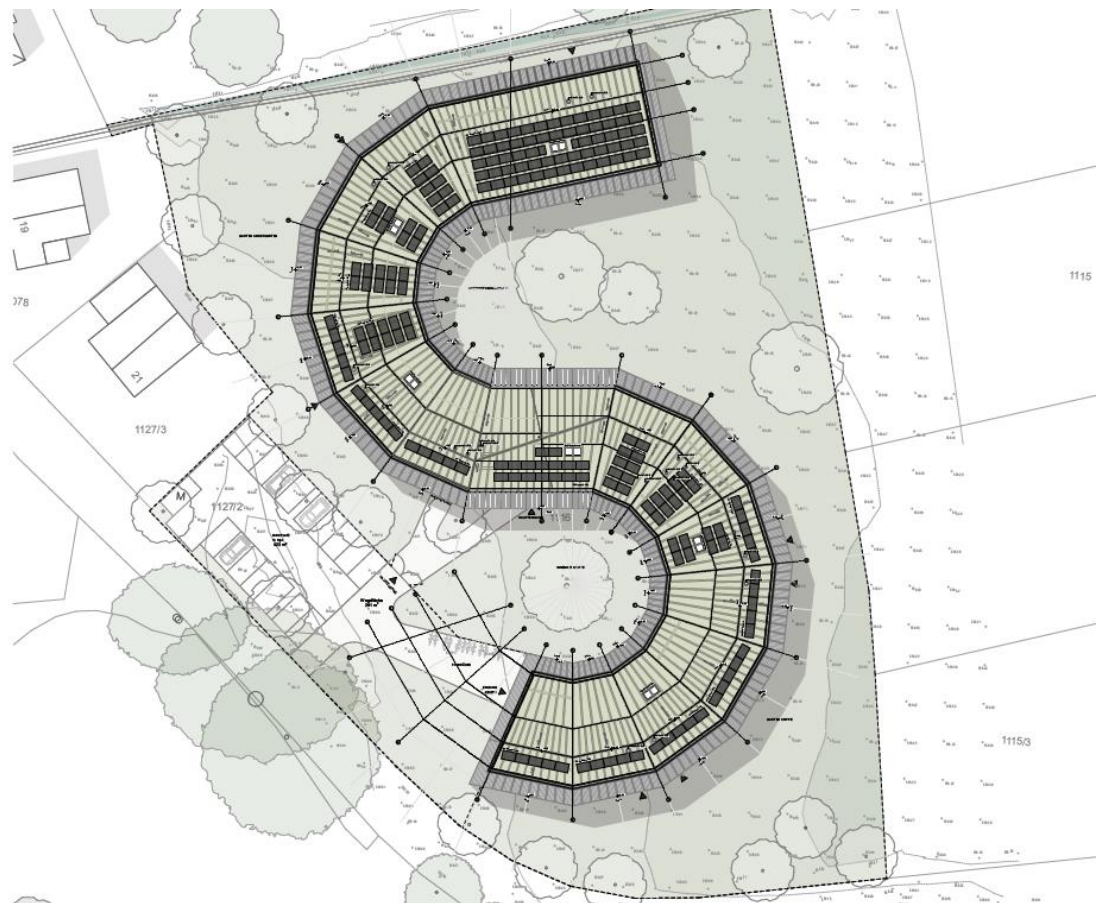


Abb. 8 Lageplan der geplanten Kindertagesstätte vom 15.02.2024, Mahlknecht Herrle Architektur, ohne Maßstab

Für das Vorhaben liegt bereits ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmtes Entwässerungskonzept vor. Zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen ist eine Muldenversickerung vorgesehen. Die Versickerung für die Stellplatzflächen erfolgt dezentral mit einer Mulde nordöstlich der versiegelten Fläche. Für die sonstigen Flächen erfolgt die Entsorgung mittels einer langgezogenen Versickerungsmulde entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Hierfür ist die Aufschüttung eines beidseitigen Walls (ca. 0,3 m) erforderlich, so dass die Sole der Versickerungsmulde auf dem Niveau des jetzigen Geländes bzw. höher zum Liegen kommt. Eine gedrosselte Ableitung von überschüssigen Regenwassers in den nördlich gelegenen Entwässerungsgraben ist geplant. Aus Gründen des Unfallschutzes werden die Muldenversickerungsanlagen gegenüber dem Spielbereich der Kinder eingezäunt.

Für das vorgesehene Entwässerungskonzept wurde bereits ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser (14.03.2024) gestellt.

5. Planinhalte

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Sportgebiet Bergstraße, in Kraft getreten am 05.12.1997. Dies betrifft lediglich Flächen im Bereich der Bergstraße.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Bereich der Gemarkung Oberschondorf die Grundstücke Fl.Nr. 1116 und 1127/2 sowie die Straßengrundstücke 1056 TF, 1056/1, 1115/3 und 1117, im Bereich der Gemarkung Unterschondorf die Straßengrundstücke 297/2 TF, 297 TF und 298. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 11.608 m² auf.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß der geplanten Nutzung eine Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung sowie öffentliche Verwaltung festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche des Flächennutzungsplans und ist mit der angrenzenden Wohnnutzung im Nordwesten verträglich. Dem dringlichen Bedarf an Betreuungsplätzen wird somit Rechnung getragen. Ebenso werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Archivräume der Gemeindeverwaltung geschaffen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Höhenentwicklung gesteuert. Die festgesetzten Grundflächen berücksichtigen das geplante Gebäude inklusive Terrassen sowie mögliche Gebäudeerweiterungen nach Nordosten und Südwesten. Aufgrund der speziellen Anforderungen im Zusammenhang mit der Nutzung als Kinderbetreuung sind weitere Freiflächen-Anlagen mit gesonderter Grundfläche festgesetzt, diese werden als Hauptanlage gewertet. Die Versiegelung wird mit den getroffenen Festsetzungen begrenzt. Bei vollständiger

Ausnutzung der zulässigen Grundflächen kann eine Grundflächenzahl von 0,7 erreicht werden.

Mit der Festsetzung der Wandhöhe und Firsthöhe wird die Höhenentwicklung gesteuert. Ein Einfügen des Vorhabens in die Umgebung ist hinsichtlich der geplanten eingeschossigen Bebauung gewährleistet.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung einer flexiblen Gebäudeanordnung mittels Baugrenzen festgesetzt, die geplante Bebauung wird somit gesteuert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens werden somit geschaffen. Eine mögliche Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtung nach Nordosten und Südwesten wird eingeräumt.

Die nördliche Baugrenze ragt in den Schutzbereich der 20 kV Leitung hinein und wurde bereits mit der Bayernwerk AG abgestimmt. Die entsprechenden Anforderungen sind auf Ebene der Baugenehmigungsplanung einzuhalten.

Freiflächen-Anlagen (z.B. Spiel- und Sportflächen) sind zur flexiblen Anordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der Anforderungen der Kinderbetreuungseinrichtung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig sind.

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach der gemeindlichen Abstandsflächen-satzung. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird somit gewährleistet.

5.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Steuerung der räumlichen Lage von Stellplätzen wird deren Lage entsprechend festgesetzt. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vorgesehen und sind südöstlich des geplanten Gebäudes situiert. Stellplätze für Besucher und Besucherinnen, insbesondere für den Abhol- und Bringverkehr, stehen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung: Einerseits können Stellplätze entlang des Weges zu den Sportanlagen des TSV Sportheim, welcher von der Bergstraße nach Süden abzweigt, genutzt werden. Andererseits befindet sich südöstlich des Vorhabens ein Parkplatz südlich der Einmündung der Bergstraße in die Uttinger Straße (St. 2055). Fußläufig sind diese Stellplätze ca. 150 m bzw. ca. 200 m entfernt. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung sind Flächen nördlich der Bergstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die zur Herstellung eines Fußwegs dienen.

Zur Begrenzung der Versiegelung von Nebenanlagen ist deren maximale Gesamtfläche festgesetzt. Zur flexiblen Anordnung ist deren Lage nicht festgesetzt.

5.6 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden zur flexiblen Ausgestaltung des Vorhabens lediglich Anforderungen an Dächer (Dachneigung, Begrünung, Ausschluss von Dachaufbauten und Dacheinschnitten) sowie an Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gestellt.

5.7 Verkehr und Erschließung

Mit der Bergstraße wird die verkehrliche und technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) gewährleistet. Die Bergstraße ist gemäß dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden ist hinsichtlich der geplanten fußläufigen Verbindung nach Osten bis zum bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Uttinger Straße (St 2055) geplant (s. Kapitel 5.5). Der geplante Gehweg wird überwiegend abgesetzt zur Straße hergestellt. Zwischen der Straße und dem Gehweg ist eine Mulde zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Zur Begrenzung der negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen sind für Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Abstellflächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken sind im Rahmen der Ausführungsplanung so herzustellen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Gebäudeausgänge ins Freie innerhalb einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind, ggf. sind hierfür Feuerwehrezufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

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 Wandhöhen auf 4,5 m nicht gegeben.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Oberflächenwasserbeseitigung

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern dem keine rechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Es handelt sich nicht um eine Empfehlung, sondern um eine gesetzliche Vorschrift. Falls ein Gutachten zum Ergebnis kommt, dass die Versickerung nur eingeschränkt möglich ist, so ist für den nicht versickerbaren Anteil des Niederschlagswassers eine alternative Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers zu wählen.

Für eine eventuell erforderliche Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfolgt die qualitative Bewertung nach Arbeitsblatt DWA-A 102, Teil 2. Für die quantitative Beurteilung ist das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden. Sofern die quantitative Beurteilung ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinweis zur Benennung der technischen Regeln:

Das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sowie das Merkblatt ATV-DVWK M 153 heißen mittlerweile Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Auf das vorgesehene Entwässerungskonzept (s. Kapitel 4) wird 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, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Entwicklung eines ansprechenden Erscheinungsbilds, zur Einbindung des Vorhabens (u.a. Übergang zu un bebauten Freiflächen) sowie zur Förderung der Durchgrünung sind Baumpflanzungen und eine Begrünung un bebauter Flächen festgesetzt.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind dem Landratsamt bzw. der Gemeinde ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

5.8.2 Ausgleichsbedarf

siehe Umweltbericht

Die Eingriffs/Ausgleichs-Bilanzierung wird zum Entwurf des Bebauungsplans vervollständigt.

5.8.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

siehe Umweltbericht

5.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen ermöglichen eine Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten sowie der Untergrundverhältnisse.

Die Errichtung von Zäunen erfolgt hinsichtlich der Anforderungen der KITA abweichend von der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf. Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist zusätzlich eine sockellose Ausführung festgesetzt, die Anforderungen an Zäune für Kleinkinder unter 3 Jahre sind dabei zu beachten.

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 %
Gemeinbedarfsfläche	7.687	66
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Straßenbegleitgrün	3.873	33
Wasserflächen	48	0
Geltungsbereich	11.608	100

Anlagen

- 1 Baugrunduntersuchung BV Kindertagesstätte Bergstraße 86938 Schondorf vom 15.12.2022, Ingenieur- und Planungsbüro GEOMECHNIG, Utting
- 2 Ergänzende Baugrunduntersuchung BV NB Kindertagesstätte Bergstraße 86938 Schondorf vom 29.02.2024, Ingenieur- und Planungsbüro GEOMECHNIG, Utting