Gemeinde

Schondorf am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Kirchberg-Süd
9. Änderung

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 Dobmann QS: Goe

Aktenzeichen SOD 2-55

Plandatum 19.04.2023 (Satzungsbeschluss)
08.06.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage und Struktur des Gebietes 3
2.2 Nutzungen 5
2.3 Eigentumsverhältnisse 5
2.4 Erschließung 5
2.5 Emissionen 5
2.6 Biotope, Vogel- und Landschaftsschutzgebiete 5
2.7 Boden 6
2.8 Denkmäler 6
2.9 Klima 7

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
3.1 Landesentwicklungsprogramm 7
3.2 Regionalplan 8
3.3 ABSP Landkreis Landsberg am Lech von 1997 9
3.4 Flächennutzungsplan 9
3.5 Bebauungspläne und Satzungen 10
3.6 Auslegungsfrist 10

4. Planinhalte 11
4.1 Art der baulichen Nutzung 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Geländeanpassungen, Höhenlage 11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 12
4.4 Garagen und Stellplätze 12
4.5 Bauliche Gestaltung 12
4.6 Verkehr und Erschließung, Brandschutz, Löschwasserversorgung 12
4.7 Festsetzungen zur Grünordnung 13
4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 15
4.9 Altlasten, Bodenschutz 16
4.10 Flächenbilanz 16

5. Alternativen 16

6. Verwirklichung der Planung – Hinweise zur Umsetzung 16

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee hat in der Sitzung vom 08.09.2021 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchberg-Süd“ beschlossen und die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Anlass der Planung ist ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes im nördlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 338/5, Gemarkung Unterschondorf. Planungsziel ist es, die Bebauung im Norden des Grundstückes zu ermöglichen, dazu soll das bisher im südlichen Grundstücksbereich befindliche Baufenster verschoben werden. Dies fügt sich in die Bebauungsstruktur der näheren Umgebung gut ein.

Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee befürwortet die geringe Änderung, um eine optimale Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Daher hat sich die Gemeinde Schondorf a. Ammersee die Planung zu Eigen gemacht. Es wird beabsichtigt, das Plangebiet unter Beibehaltung der Eigenart des Gebietes den geänderten Rahmenbedingungen schonend anzupassen.

Bei der gegenständlichen Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine unselbständige Planänderung, d.h. die Festsetzungen der bisher im Plangebiet rechtsverbindlichen Festsetzungen gelten fort, sofern sie durch gegenständliche Änderung nicht geändert, ersetzt oder ergänzt werden.

Die folgenden Planungsziele werden mit der Änderung verfolgt:

- Beibehaltung des der maßgeblichen gestalterischen Vorgaben,
- Verlagerung des Bauraumes nach Norden, Nutzbarmachung des südlichen Grundstücksbereiches als Gartenfläche
- Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen nach aktuellen rechtlichen Vorgaben,
- Erhaltung der bestehenden Eingrünung.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Struktur des Gebietes

Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee liegt am westlichen Ufer des Ammersees im Landkreis Landsberg am Lech. Das Plangebiet hat eine zentrale Lage und befindet sich ca. 250 m (Luftlinie) westlich vom Ammersee.

Die nähere Umgebung hat einen dörflichen Charakter, wobei viele kulturelle Einrichtungen und Bildungsinstitutionen zur Verfügung stehen. Die Bebauung ist durch zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchberg-Süd“ erstreckt sich über folgende Grundstücke mit den Fl. Nrn.: 338/5, 337/3 (Teilfläche), 338/2 (Teilfläche) sowie 253/2 (Teilfläche), alle in der Gemarkung Unterschondorf. Die Erschließung ist durch die Straßen An der Stegwiese und Straße Seeberg gesichert. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.540 m².

Das Gelände steigt im Norden von 563 m über NHN auf 561,2 m über NHN im Süden um 1,8 m an.

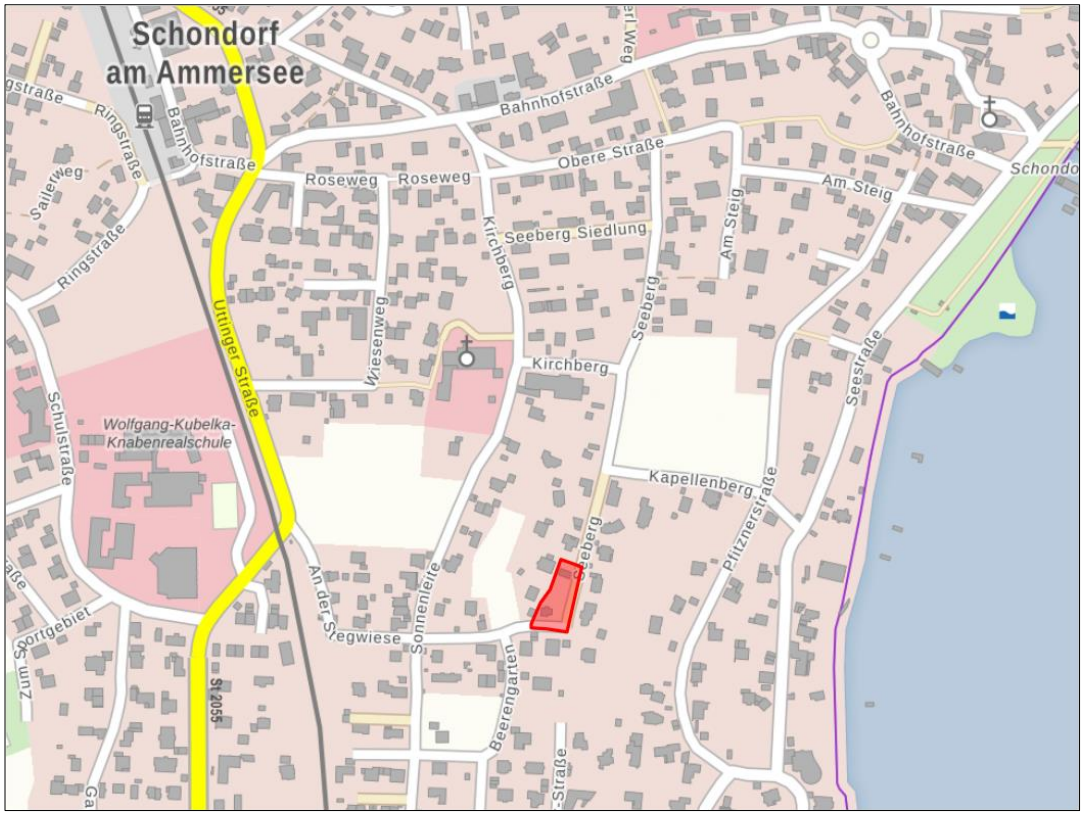

Abb. 1 Auszug aus Webkarte mit Darstellung des Plangebietes (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.03.2022

Abb. 2 Luftbild und amtliche Flurkarte mit Darstellung des Plangebietes (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.04.2022

2.2 Nutzungen

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 338/5 befindet sich bereits ein Wohngebäude mit Garagen. Die Erschließung ist von der Straße Seeberg aus gesichert.

Auf der Teilfläche Fl. Nr. 337/3 befindet sich die Garage des nördlichen Nachbargrundstücks. Die Grundstücke mit den Fl. Nr. 338/2 (Teilfläche) und 253/2 (Teilfläche) stellen sich als öffentliche Verkehrsstraße dar.

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl. Nr. 338/5 sowie 337/3 befindet sich in privatem Eigentum. Die öffentliche Verkehrsfläche liegt im Eigentum der Gemeinde Schondorf a. Ammersee.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet weist eine zentrale Lage in Schondorf a. Ammersee auf. Südlich des Grundstücks läuft die Straße An der Stegwiese, welche in die Uttingerstraße mündet und sich mit der Staatstraße St 2055 sowie der Bundesautobahn 96 (Lindau-München) verbindet.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen Seeberg und An der Stegwiese verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

2.5 Emissionen

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

2.6 Biotope, Vogel- und Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden. Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Schutzgebiete. Im Südwesten liegen zusätzlich mehrere Biotope. Nachfolgend sind die Schutzgebiete mit der Entfernung (Luftlinie) vom Geltungsbereich gelistet:

Biotopkartierung (Flachland)	ID 7932-0183-001	„Nasse Hochstaudenfluren im S von Schondorf “	ca. 55 m südlich
Vogelschutzgebiet (EU)	ID 7932-471	Ammerseegebiet	ca. 245 m ostlich
Landschaftsschutzgebiet	ID LSG-00509.01	Ammersee-West	ca. 245 m ostlich

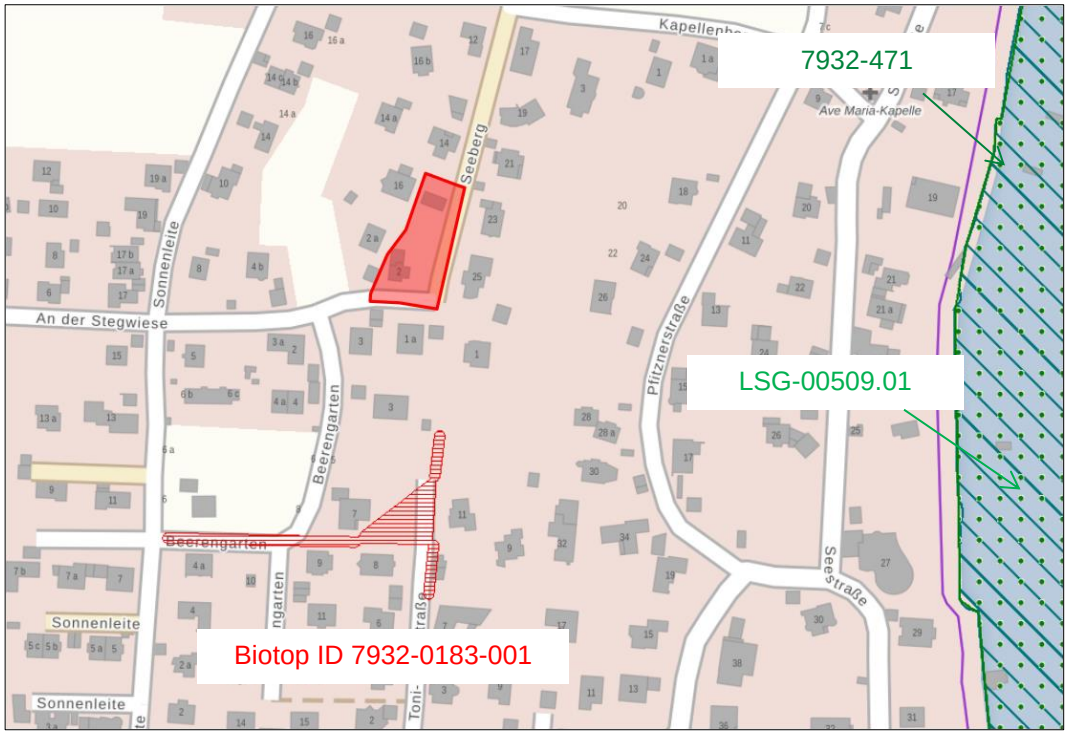

Abb. 2. Lage der Naturschutzgebiete, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.03.2022

2.7 Boden

2.7.1 Altlasten

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushebungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich des Landesamtes zu benachrichtigen (Mittteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis Entsorgungswege für das Material geklärt sind.

2.8 Denkmäler

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt kein Objektdenkmal.

Im näheren Umfeld (Luftlinie ca. 250 m im Osten) befinden sich zwei Baudenkmale:

Baudenkmal:	**D-1-81-139-16**	Landhaus	Stand 03.02.2022
Baudenkmal:	**D-1-81-139-17**	Kapelle	Stand 03.02.2022

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, untersagt werden können (Art. 4 BayDSchG). Einer Erlaubnis bedarf, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann (Art. 6 BayDSchG).

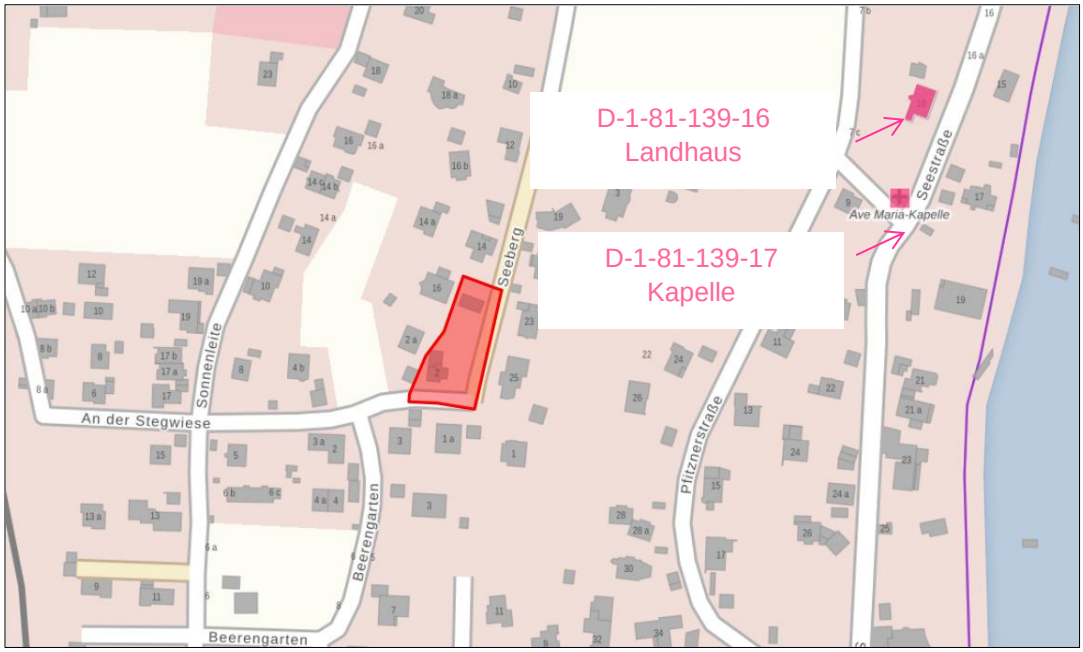

Abb. 3. Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 21.03.2022

2.9 Klima

Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee befindet sich im deutschen Voralpenland und liegt auf einer Höhe von ca. 568 m ü. NHN. Die jährliche Durchschnittsniederschlagsmenge beträgt laut der Wetterdaten Climate-Data im Landkreis Landsberg am Lech (*nach https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/landsberg-am-lech-59927/ 15.02.2022*) ca. 1.170 mm. Die Jahresmitteltemperatur in Schondorf am Ammersee liegt bei 13 °C und die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 648 mm. Die durchschnittliche Luftfeuchtigkeit liegt bei 83% (*nach https://www.diebestereisezeit.de/deutschland/schondorf-am-ammersee-1392910/, 23.03.2022*).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.01.2020):

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Die Schonung natürlicher Ressourcen, wie z. B. Verzicht auf neuer Baulandausweisung ist durch die geplanten Maßnahmen angesehen.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *[…]*

Obwohl die Gemeinde Schondorf am Ammersee im ländlichen Raum liegt, befindet sie sich zusätzlich im Wirkungsbereich des Verdichtungsraumes München, insbesondere bedingt durch die Lage an der Autobahn BAB A96. Hierdurch entsteht ein hoher Bedarf an der Schaffung von Wohnraum. Die Planung entspricht diesem Bedarf.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zur Vermeidung der Zersiedlung sowie der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll die Planung zunächst die unbebauten Grundstücke im Innenbereich ermittelt werden. Das gegenständliche Vorhaben stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich dar, damit entspricht sie dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung. Damit einher geht die Vermeidung hoher Erschließungskosten durch die Nutzung bereits bestehender Straßen, es folgt dem stadtplanerischen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und der Anschluss an viele örtliche, kommunale und soziale Einrichtungen steht zur Verfügung.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die geplanten Maßnahmen werden auf einer bestehenden und geeigneten Fläche im Innenbereich durchgeführt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Schondorf am Ammersee liegt im Südwesten der Region 14 – München und ist als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Münchens eingestuft.

Der Regionalplan für die Region München (14), mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

1 Siedlung und Mobilität

G 1.1 Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen

geschaffen werden.

G 1.4 *Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden.*

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

G 1.2 *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

Z 2.2 *Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.*

Die Ziele der Siedlungsentwicklung werden durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren, einer Entwicklung im Innenbereich mit Nutzung vorhandener Infrastruktur, vollumfänglich gestützt.

3.3 ABSP Landkreis Landsberg am Lech von 1997

Das Plangebiet liegt im voralpinen Moor- und Hügelland und wird als Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes bezeichnet. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Wiederaufbau eines naturbetonten Lebensraumnetzes in den landwirtschaftlich intensiv genutzten, ausgeräumten Fluren im Umfeld der Dörfer und im Bereich der Moränen- und Schmelzwasserschotterfelder; mögliche Strukturelemente sind: Gehölze, Hecken, Raine, Wildgrasfluren, Waldränder, Extensivgrünland
- Förderung eines kleinparzellierten Nutzungsmosaiks in Anlehnung an das abwechslungsreiche Relief, bestehend aus einem 10%-igen Anteil an Brachflächen, mageren Wiesen und Weiden neben Wirtschaftsgrünland und Äckern.

Das gegenständliche Vorhaben steht der Umsetzung nicht im Wege.

3.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schondorf am Ammersee verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 26.03.2003, wobei das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Darüber hinaus ist dieser Teil bzw. das Plangebiet als parkartig zu erhaltende Baufläche gekennzeichnet. Im Osten und im Süden (entlang der Straßen) ist das Plangebiet von Fuß- und Radwegverbindungen tangiert.

Das gegenständliche Änderungsverfahren entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes ist beim gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich.

Abb. 4. Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch blau umrundet), ohne Maßstab, Schondorf a. Ammersee, 2003

3.5 Bebauungspläne und Satzungen

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchberg-Süd“. Die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes orientierten sich an der Bestandsbebauung, die eine dörfliche Nutzungsstruktur darstellt. Die Vorschriften des Baurechts haben sich im Laufe der Zeit verändert, wodurch die das Erfordernis entstand, durch die Bebauungsplanänderung eine neue Entwicklung und Ordnung in der näheren Umgebung zu ermöglichen.

3.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird an der bisher zulässigen Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO) festgehalten, da keine Veranlassung zu einer Änderung zu erkennen ist. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA weiterhin nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Geländeanpassungen, Höhenlage

Es wird plangemäß eine Grundfläche von 125 m² (GR 125) für die Hauptgebäude festgesetzt. Am Maß der baulichen Nutzung für das Hauptgebäude wird am bisher zulässigen Maßstab grundsätzlich festgehalten. Nach BauNVO sind dabei alle Flächen mit zu rechnen, die dem Hauptgebäude zu zuordnen sind, also auch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen. Da sich aber in der Praxis zeigt, dass dies meist übersehen wird, wird eine Klarstellung und gleichzeitig eine Erweiterung vorgenommen:

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche in Höhe von 70 m² festgesetzt. Somit kann die Gesamt-Grundfläche insgesamt 195 m² erreichen. Sie wird damit gegenüber dem derzeitig rechtsverbindlichen Stand erhöht.

Die zusätzliche Grundfläche ist den gestiegenen und veränderten Wohnansprüchen geschuldet. Dies wird als städtebaulich vertretbar bewertet, da das stadtbaulich wirksame Hauptgebäude in der bisherigen Größe (Grundfläche 125 m²) verbleibt. Dies entspricht einer mit den Nachbargrundstücken verträglichen Größe und fügt sich damit in das ursprüngliche Planungsziel ein.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen, d.h. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Somit ist trotz der oben beschriebenen zusätzlichen Grundfläche gesichert, dass mind. 50 % der Grundstücksfläche Fl. Nr. 338/5 unversiegelt bleibt und begrünt wird.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) liegt maximal 0,20 m und die zulässige Wandhöhe 5,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Damit wird faktisch eine höhere Wandhöhe gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingeräumt. Dieser verwendete als unteren Bezugspunkt die Geländeoberkante des natürlichen Geländes. Aufgrund der Topografie des Grundstücks (geneigt und Beckenform in Teilflächen), ist dieser Bezugspunkt weder praktikabel noch eindeutig überprüfbar. Eine geplante Aufschüttung in Teilflächen des Grundstücks erhöht ohnehin diesen Bezugspunkt. Diese Erhöhung wird für vertretbar erachtet, da sich damit die Gebäudehöhe des Neubaus gegenüber dem Bestandsgebäude nur geringfügig um ca. 1 m erhöht. Dies wird im Sinne des Einfügens in die Umgebung als verträglich erachtet.

Das Gelände ist höhenmäßig an den festgesetzten Höhenbezugspunkt anzupassen, d.h. meist aufzuschütten. Dieses neue Gelände dient dann als Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen. Ausnahmen für Lichtschächte und Treppenanlagen dienen zur Einpassung des Gebäudes in das Gelände.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gegenüber der bisherigen Planung wird der Bauraum nach Norden verlegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baufenster gemäß Planzeichnung festgesetzt, wobei die Abstandstiefe berücksichtigt wurde. Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze wird nur für Balkone ermöglicht (mit einer Flächenbegrenzung). Dies begründet sich mit dem Grundstückszuschnitt, der sich nach Norden verjüngt. Zur Sicherung einer optimalen Ausnutzung wird diese Überschreitung ermöglicht, zumal sich östlich kein Nachbargrundstück mit Bebauung anschließt, sondern zunächst die öffentliche Verkehrsfläche Seeberg.

Auf den übrigen Seiten kann die Baugrenze durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m und bis zu einer Fläche von insgesamt 30 m² überschritten werden. Damit wird eine ausreichende gestalterische Flexibilität eingeräumt. Die Überschreitungsmöglichkeit an der östlichen Baugrenze wird nicht auf die vorgenannten Beschränkungen angerechnet.

4.4 Garagen und Stellplätze

Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind zur Minimierung der Flächenversiegelung nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Damit werden räumlich flexible Lösungen geschaffen. Der Garagen- und Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaSTS) der Gemeinde Schondorf am Ammersee, derzeit in der Fassung vom 20.01.2020 vorliegend.

4.5 Bauliche Gestaltung

Das im Bestandsgebiet entwickelte Erscheinungsbild soll erhalten und fortentwickelt werden. Daher werden Festsetzungen zur Dachform, Dachgestaltung, Dachneigung, Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheindeckung getroffen. Diese Vorgaben unterstützen die städtebauliche Gestaltung der näheren Umgebung. Die Änderung der Vorgaben zu Dachaufbauten orientiert sich an vorhandenen dorftypischen Gestaltungsmerkmalen.

4.6 Verkehr und Erschließung, Brandschutz, Löschwasserversorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Straße Seeberg und An der Stegwiese.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Das geplante Vorhaben wird über die angrenzenden öffentlichen Straßen Fl. Nr. 253/2 und 338/2 (Teilfläche), An der Stegwiese und Seeberg technisch und verkehrlich erschlossen werden. Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikations-

leitung sind dort vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Zum Anschluss an Löschwasserversorgung sind in der näheren Umgebung ausreichend Hydranten vorhanden.

4.7 Festsetzungen zur Grünordnung

- Der ortsprägende und zu erhaltende **Baumbestand wird zum Erhalt** festgesetzt. Bei festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden.
- Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen unzulässig (Ökologische Durchgängigkeit).
- Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- Pflanzgebote, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall**, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.
- Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.
- Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch eine Grundflächenbegrenzung, damit eine Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

4.7.1 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich (vgl. Hierzu Kapitel 3.6). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.7.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden bisher auch im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Der zu erwartende Eingriff durch das Vorhaben erfolgt auf einer Fläche die bereits von einer regelmäßigen Nutzung als Privatgarten, d.h. durch Mahd und Freizeitnutzung, geprägt ist. Randlich am Grundstück besteht eine hochgewachsene Heckenstruktur.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Nasse Hochstaudenfluren im S von Schondorf“ befindet sich ca. 55 m (Luftlinie entfernt) südlich vom Plangebiet und ist durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt. Östlich vom Plangebiet (ca. 245 m Luftlinie entfernt) liegen das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ sowie das Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete liegen ebenfalls nicht vor

Die bereits bestehende Nutzung mit baulichen Anlagen (Einfamilienhaus) tragen zu einer Vorbelastung bei, von einer Nutzung z.B. durch seltene Tierarten ist daher nicht auszugehen. Die Inanspruchnahme durch die geplante Nutzung löst v.a. baubedingt einen erhöhten Lärmeintrag in die umgebenden Flächen aus. Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Veränderung des Plangebiets durch die bauliche Anlagen erfolgt, durch die unmittelbare Nähe zu den Vegetationsstrukturen an der öffentlichen Straße, die zum Erhalt festgesetzt werden sowie dem vorhandenen Baumbestand in der weiteren Umgebung besteht auch bei Verlust einzelner Baumexemplare in der Nähe ein qualitativer und flächig ausreichender Ersatzlebensraum für Brutvögel. Diese Strukturen sind auch als Jagdhabitate für Fledermäuse geeignet.

Vollständig ausgeschlossen werden kann die Betroffenheit von Vorkommen z.B. von Brutvögeln und Fledermäusen zumindest während der Bauphase allerdings nicht. Daher ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass vor Abriss von Bestandsgebäuden Erhebungen im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln sind. Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist zu beachten. Sollten Gehölzrodungen und -fällungen während der Brutzeit notwendig werden, ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Gegebenenfalls muss bei zeitgleicher Überprüfung des Baumbestandes unmittelbar vor dem Baubeginn und während der Baumaßnahmen (ökologische Baubegleitung) ein anderer Zeitpunkt des Baubeginns gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen, die Fallenwirkung von derartigen Lampen auf Insekten ist erheblich reduzierter gegenüber älteren Glühbirnen oder Natrium-Dampflampen.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Ammersee
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO2-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO2-Emissionen

4.9 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.10 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	1.200	100
Öffentliche Verkehrsfläche	208	17,3
überbaubare Fläche	285	23,7
nicht überbaubare Fläche	634	26,3

5. Alternativen

Der Standort ist ohnehin für die Nachverdichtung geeignet. Eine Alternative liegt nicht vor.

6. Verwirklichung der Planung – Hinweise zur Umsetzung

Versorgungseinrichtungen: Schutzzonenbereich für Kabel

Im überplanten Bereich befinden sich die Teile der Anlagen der Bayernwerk GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es ist notwendig, dass der Begin und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen kann man online über dem Planauskunftsportal einholen (https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kunden-service/planauskunftsportal.html). Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungs-

träger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung gestellt werden, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen” ist zu beachten. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen” sind zu beachten.

Telekommunikationsleitung

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Im südlichen Bereich des Plangebiets führt ein Kupferkabel aus östlicher Richtung (Seebergstraße) zum Bestandsgebäude. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, muss man mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu treten. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist Deutsche Telekom Technik GmbH auf Informationen frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

Artenschutz

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor Abbruch zu prüfen ob besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein könnten. Im Zweifel und auf jeden Fall außerhalb der Wintermonate (1. Oktober bis 28. Februar), ist ein Fledermausfachberater des Landkreises Landsberg oder ein Artenschutzsachverständiger mit der Prüfung zu beauftragen, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, etc.), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind. Das Ergebnis der Prüfung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Wurden gebäudebewohnende Arten vorgefunden, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

Hecken, Gebüsche oder Gehölze dürfen nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) auf den Stock gesetzt oder entfernt werden. Vor der Entfernung von Bäumen sind diese – auch in der gesetzlich zulässigen Zeit aufgrund potentieller Fledermaus-Quartiere – von einem qualifizierten Sachverständigen auf Brutstätten und Höhlen zu überprüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist der unteren Naturschutzbehörde vor der Fällung vorzulegen. Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällarbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

Gemeinde Schondorf a. Ammersee, den .....

.....
Erster Bürgermeister Alexander Herrmann