

Gemeinde

# Schondorf a. Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

## Mühlau-Kugelspiel

### Teilbereich C

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

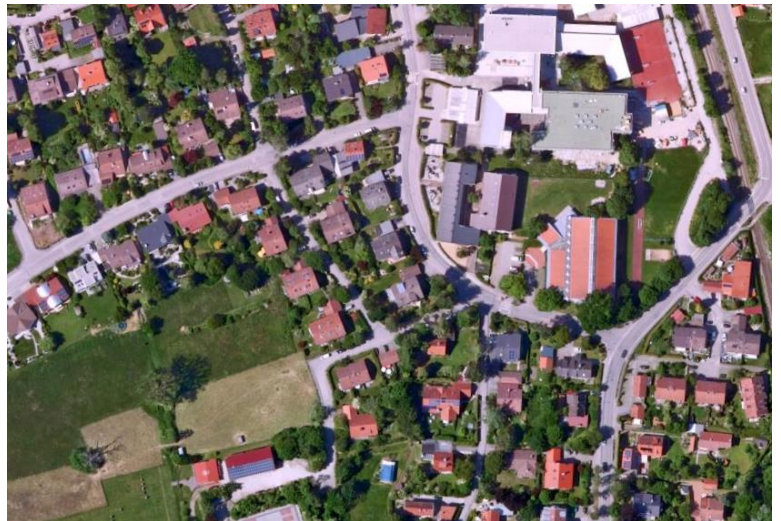
QS: Goe

Aktenzeichen

SOD 2-52

Plandatum

23.02.2022 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landes- und Regionalplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	6
3.3	Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel .....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
5.1	Geltungsbereich .....	9
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohnungen .....	14
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
5.6	Bauliche Gestaltung .....	15
5.7	Verkehr und Erschließung .....	15
5.8	Grünordnung und Artenschutz .....	15
5.9	Wasserwirtschaft .....	16
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung .....	19
5.11	Flächenbilanz .....	19
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Schondorf hat in seiner Sitzung am 15.01.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet südlich des Angerwegs, westlich der Schulstraße und westlich der Paul-Paede Straße beschlossen. Im südlichen Plangebiet sind Flächen beiderseits der Paul-Paede Straße innerhalb des Geltungsbereichs. Des Weiteren ist die Bebauung entlang der Straße Am Sportgebiet Teil des Plangebiets. Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist das Ergebnis einer Überprüfung, inwieweit die Planungsziele des 1968 aufgestellten Bebauungsplans „Teilbaugebiet Mühlau und Kugelspiel“ mit bisher 26 Änderungen noch im Bestand vorhanden sind. Es wurde geprüft, welche Ziele erhalten werden sollen und welche Regelungsinhalte gelockert oder geändert werden können. Diese Untersuchung erfolgte im Rahmen der „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Festgehalten wird:

*„Der Bebauungsplan inklusive seiner Änderungen stellt kein geeignetes Instrumentarium für die geordnete bauliche Entwicklung mehr da, aufgrund der zahlreichen Änderungen und kumulativ erteilter Befreiungen.“*

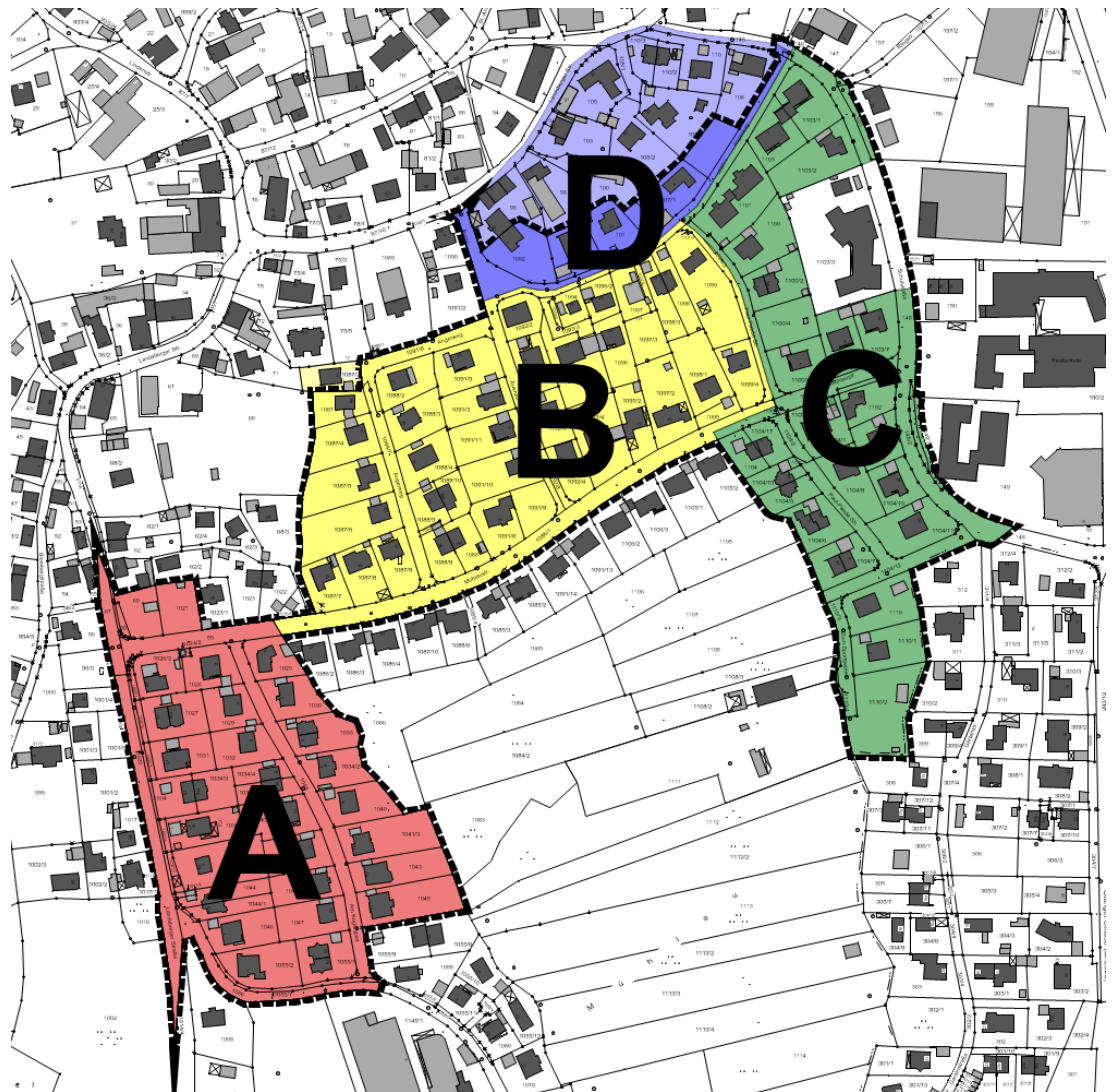


Abb. 1: Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans inklusive Erweiterungsflächen mit Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans (schwarze Umrandung), ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans trifft die „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ folgende Charakterisierung:

*„Quartier C im Osten weist aufgrund der Nähe zum Schulbetrieb und der dort prägenden Bebauung Verdichtungspotential auf. Aus diesem Grund wird für dieses Gebiet vorgeschlagen, die Nutzungsdichte z.B. die Wohneinheiten im Gegensatz zum restlichen Plangebiet zu erhöhen. Geschosswohnungsbau ist in diesem Teil des Gemeindegebiets von Schondorf grundsätzlich vorstellbar. Dies gilt nicht für alle Teilgebiete des Quartiers sondern muss jeweils auf die nachbarschaftliche Verträglichkeit geprüft werden.“*

Die Gemeinde Schondorf beabsichtigt das Baugebiet behutsam anzupassen und ist bestrebt, die Eigenart des Baugebietes zu bewahren. Hierzu wurden die folgenden Planungsziele festgelegt:

- Ermöglichung einer maßvollen Verdichtung der Bebauung
- Regelung der Art der Bebauung bzw. Gestaltung der Häuser
- Bewahrung des Gebietscharakters

## 2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt, auch im Hinblick auf die bereits aufgestellten Bebauungspläne Mühlau-Kugelspiel Teilbereich B und D sowie der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Mühlau-Kugelspiel Teilbereich A“. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht nicht. Die „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ hat festgestellt, dass die jeweiligen Teilbereiche als eigenständige Quartiere fortentwickelt werden sollen. Somit werden die Gebietscharaktere der jeweiligen Teilbereiche eigenständig und unabhängig voneinander behandelt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Vogelschutzgebiet Nr. 7932-471 handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“. Dieses liegt in mehr als 650 m Entfernung (Luftlinie) zum Vorhaben und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit gegenständlichem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### 3 Siedlungsstruktur

##### 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.*

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

##### *B I Natürliche Lebensgrundlagen*

##### *1. Natur und Landschaft*

##### *1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung*

*1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region*

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zur Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

*zu sichern und zu entwickeln.*

*In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München*

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

*zu berücksichtigen.*

*Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.*

*Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.*

## *B II Siedlung und Freiraum*

### *1 Leitbild*

*1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

*1.5 (G) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*

*1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

### *2 Siedlungsentwicklung (allgemein)*

*2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).*

*2.3 (Z) In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.*

### *4 Siedlungsentwicklung und Freiraum*

*4.1 (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.*

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mittels gegenständlichen Bebauungsplans werden bereits bebaute Flächen überplant. Die Flächen werden einer Nachverdichtung zugeführt, dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

## **3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.03.2003 ist das Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt.

Die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind ebenso wie das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der ausgesparte Bereich im Nordosten des Plangebiets sowie die südöstlich benachbarten Flächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Des Weiteren befinden sich nordöstlich des Plangebiets Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen. Ferner befinden sich südwestlich angrenzend Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung als Spiel- und Sportplatz, und Flächen des ruhenden Verkehrs.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf (i.d.F. vom 26.03.2003), ohne Maßstab

### 3.3 Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel“, Gemarkung Oberschondorf (ausgefertigt am 2. August 1968) wurde bisher 26 Änderungsverfahren unterworfen. Der Geltungsbereich ist bis auf wenige Baulücken inzwischen vollständig bebaut. Folgende Kernfestsetzungen wurden im Rahmen der „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 festgestellt:

- Art der baulichen Nutzung: WA
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
  - Überbaubare Bereiche mittels eng gefassten Baufenstern
  - Geschossigkeit mittels unterschiedlicher Haustypen (E, E+1, E+D, H, H+D)
  - Wohneinheiten: 2 Wohneinheiten je Grundstück
  - Firstrichtung
  - Dachform und Dachneigung: überwiegend flaches Satteldach, nur im südlichen Bereich steiles Satteldach
  - Dachgauben: eine Dachgaube pro Dachseite, nur bei steilen Dächern
- Es gilt die BauNVO 1962, welche bei Aufstellung des Bebauungsplans gültig war.

Die „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München stellt folgendes fest:

*„Der Bebauungsplan inklusive seiner Änderungen stellt kein geeignetes Instrumentarium für die geordnete bauliche Entwicklung mehr da, aufgrund der zahlreichen Änderungen und kumulativ erteilter Befreiungen.“*

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der ursprüngliche Bebauungsplan: „Teilbepauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel“, Gem. Oberschondorf (ausgefertigt am 2. August 1968) ersetzt. Die zu erhaltenden Kernfestsetzungen werden an gegenwärtige Erfordernisse angepasst sowie das prägende Ortsbild erhalten und weiterentwickelt.

#### 4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Schondorf, ca. 200 m (Luftlinie) südwestlich des Bahnhofs Schondorf. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 26.274 m<sup>2</sup>. Im Osten begrenzt die Schulstraße und im Norden der Angerweg das Plangebiet – das Kinderhaus Schondorf an der Schulstraße ist jedoch ausgenommen. Die Paul-Paede-Straße stellt im nördlichen Bereich die Begrenzung nach Westen dar, im südlichen Teil erstreckt sich das Plangebiet beiderseits und wird durch die angrenzenden Grünflächen bzw. des Schützenheims begrenzt. Im Süden ist die Bebauung entlang der Straße Am Sportgebiet Teil des Geltungsbereichs.

Der beplante Bereich ist im Bestand weitgehend bebaut, vereinzelte Baulücken sind vorhanden. Im Bestand ist überwiegend eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorhanden, wobei einige Mehrfamilienhäuser bereits vorhanden sind. Die Freibereiche werden gärtnerisch genutzt.

Die Gebäude sind durch einen Ost-West-verlaufenden First gekennzeichnet und sind durch Wohnnutzung geprägt. Eine verkehrliche und technische Erschließung ist im Bestand bereits gesichert. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.



Abb. 3: Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab  
(© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)



Die Topographie des Gebiets weist deutliche Höhenunterschiede auf: Während im Norden entlang des Angerwegs eine Höhe von ca. 563 m ü NHN erreicht wird, fällt das Gelände nach Süden im Bereich der Mühlaustraße auf ca. 558 m ü NHN. Der weiter südlich gelegene Bereich weist nur geringe Höhenunterschiede auf: im Bereich der Ost-West-verlaufenden Straße Zum Sportgebiet wird eine Höhe von ca. 557 m ü NHN erreicht und steigt wieder bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 558 m ü NHN an.

Das Plangebiet grenzt mit Ausnahme des südwestlichen Bereichs an bebaute Siedlungsbereiche an. Im Südwesten befinden sich neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch das Vereinsheim des Schützenvereins. Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren. Ebenso ist durch die Freizeitnutzung des Schützenvereins mit Immissionen auf das Plangebiet zu rechnen, welche sich durch die vereinstypischen Nutzungen (u.a. Stockschißenanlage) ergeben.

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. Auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen. Ferner befinden sich im Plangebiet keine arten- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

## **5. Planinhalte**

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird innerhalb seines Geltungsbereichs der außer Kraft tretende Bebauungsplan „Mühlau-Kugelspiel“ in der Fassung vom 25.06.1968 inklusive sämtlicher Änderungen, zuletzt der 26. Änderung i.d.F.v. 24.04.2013, ersetzt.

### **5.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1103/1, 1103, 1103/2, 1101, 1100, 1100/2, 1100/4, 1100/5, 1103/4, 1103/7, 1104, 1104/17, 1104/15, 1104/16, 1104/5, 1104/6, 1104/4, 1104/7, 1100/3, 1104/1, 1104/14, 1104/8, 1102, 1104/9, 1104/10, 1104/11, 1110, 1110/1 und 1110/2, sowie Straßenflächen Fl.Nr. 148 TF, 157/3 TF, 156/1, 148/2, 149/3, 1103/10 TF, 1102/4, 1104/2, 1104/12, 1110/3, 1110/4 und 1111 TF, alle Gemarkung Oberschondorf. Zusätzlich ist das Flurstück 310/2, Gemarkung Unterschondorf, teilweise im Plangebiet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 26.274 m<sup>2</sup>.

Die Schulstraße wird in einem kleinen Teilbereich im Norden des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird erreicht, dass der ursprüngliche Bebauungsplan an dieser Stelle vollständig ersetzt wird. Westlich angrenzend werden die Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan „Mühlau-Kugelspiel Teilbereich D“ festgesetzt, die Verkehrsflächen südlich werden durch den Bebauungsplan „Prix Gelände“ überplant.

Ferner wird ein Teil des Grundstücks Fl.Nr. 310/2 in den Geltungsbereich einbezogen. Damit wird bezweckt, dass auch in diesem Bereich der ursprüngliche Bebauungsplan inkl. Änderungen vollständig ersetzt wird.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der Prägung der vorhandenen Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

### Zulässige Grundfläche (GR)

Im Vorfeld der Bebauungsplanung und im Rahmen der „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 wurde das vorhandene Nutzungsmaß und die möglichen Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer Baurechtserhebung erhoben. Dazu wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) der Haupt- und Nebengebäude des Bestandes aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Da die digitale Flurkarte nicht die ebenfalls GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet, können die ermittelten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte.

Als Ergebnis der Bestandsanalyse lässt sich feststellen, dass die Baudichten im Gebiet sehr heterogen sind. Die Spanne der GRZ der Hauptgebäude liegt zwischen 0,11 und 0,26. Die durchschnittliche GRZ der Hauptgebäude beträgt 0,17, inklusive Nebengebäude 0,23. Die Grundstücke sind durchschnittlich ca. 816 m<sup>2</sup> groß, wobei auch hier deutliche Unterschiede erkennbar sind (bis zu 1.830 m<sup>2</sup>).

Bei Betrachtung der Größe der Grundflächen der Hauptgebäude (GR) ist jedoch ein homogeneres Bild erkennbar: Überwiegend sind Gebäude mit einer GR kleiner als 150 m<sup>2</sup> vorhanden, im zentralen Bereich sind einige größere Gebäude vorhanden. Die Gebäude südlich des Angerwegs weisen die größte GR auf.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Dabei soll es vermieden werden, bestehendes Baurecht gemäß bisher rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Änderungen bzw. Baugenehmigungen zu schmälern. Zur Ermöglichung einer weitgehend einheitlichen Bebauung trotz unterschiedlicher Grundstücksgrößen wird daher eine Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächen umfassen dabei auch Bauteile wie Terrassen, Balkone und Wintergärten. Im WA 1 im nördlichen Plangebiet knüpft die dortige Grundfläche an den Bebauungsplan Mühlau-Kugelspiel Teilbereich D an, in dem nördlich des Angerwegs ebenfalls eine Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> je (größerem) Baufenster zulässig ist.

Im WA 1, 2, 3 und 5 wird somit eine durchschnittliche Grundflächenzahl der Hauptnutzungen von 0,28 erreicht (bei voller Ausschöpfung des Baurechts). Im WA 4 soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, eine Grundflächenzahl der Hauptnutzungen von 0,32 ist zulässig. Auf diese Weise wird ein Rahmen gesetzt, der eine zu hohe Versiegelung vermeidet.



Abb. 4: Grundflächen der Hauptgebäude gem. digitaler Flurkarte (links) sowie Dachneigungen der Hauptgebäude gem. Bauakten mit Dachaufbauten, ohne Maßstab

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Schondorf mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Gebietscharakters, Sicherung der Freibereiche, Bewahrung des Ortsbildcharakters – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Schondorf bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der getroffenen Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Gemeinde Schondorf sind die besondere Bedeu-

tung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

#### Überschreitung der GR

Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können zusätzlich auf den Grundstücken errichtet werden, bis zu einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Hauptnutzungen um bis zu 60 bzw. 70 %. Der höhere Überschreitungswert von 70 % begründet sich dabei durch die im WA 3 vorhandene Doppelhausbebauung mit kleineren Grundstücksgrößen je Doppelhaushälfte.

Mit den zulässigen Überschreitungen kann im Plangebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,47 erreicht werden.

#### Höhenentwicklung

Auf Grundlage der Vermessung vom 12.05.2021 durch die Ingenieurgesellschaft Glatz & Kraus, Windach wurde die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (WA 2, 3, 4 und 5) bzw. der untere Bezugspunkt der Wandhöhen als absoluter Bezugspunkt (WA 1) festgesetzt. Bei letzterem orientiert sich der festgesetzte Bezugspunkt an den vermessenen Eingangshöhen. Ermöglicht wird dadurch eine einheitliche Beurteilung von in den Hang hineingebauter Geschosse im Bereich südlich des Angerwegs.

Insbesondere zur Erfassung der bestehenden und der daraus abgeleiteten geplanten Höhenentwicklung wurden die Bauakten der bestehenden Gebäude analysiert. Erhoben wurden die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens über dem Gelände, die Wandhöhe über dem Erdgeschossfertigfußboden sowie über dem Gelände, die Firsthöhe über dem Erdgeschossfertigfußboden und die Dachneigung.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass im nördlichen Teil des Plangebiets entlang des Angerwegs aufgrund der topographischen Verhältnisse mit einem Gefälle nach Süden teilweise deutliche Unterschiede der talseitigen und bergseitigen Wandhöhen bestehen. Eine Hangbebauung mit einer bergseitigen Geschossigkeit von E+D sowie einem talseitig freigelegten Kellergeschoss ist dort prägend. Aufgrund der grundstücksspezifischen Hangsituation ist davon auszugehen, dass freigelegte Kellergeschosse Vollgeschosse sind und somit als Erdgeschoss gelten.

Der größte Teil des Plangebiets ist jedoch durch ebenere topographische Verhältnisse geprägt, Unterschiede der Wandhöhen über dem Erdgeschoss bzw. dem Gelände ergeben sich hier insbesondere aufgrund der Sockelhöhe. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass im zentralen Bereich entlang der Schulstraße mehrere deutlich ausgeprägte Sockel vorhanden sind.

Die jeweils prägenden Ortsbilder der einzelnen Teilbereiche sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Im südlichen Bereich wird daher eine Wahlmöglichkeit mit einer hohen Wandhöhe i.V.m. einer geringen Dachneigung oder alternativ einer geringeren Wandhöhe i.V.m. einer steilen Dachneigung festgesetzt. Diese Haustypen orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Haustypen. Die festgesetzten unterschiedlichen

Haustypen sollen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen einer potentiellen Bebauung sowie der Bestandsgebäude eine homogene Höhenentwicklung im südlichen Teilbereich ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Wandhöhe i.V.m. der Dachneigung wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert und der prägende Charakter des Gebietes bzw. der Teilgebiete bewahrt.



Abb. 5: Wandhöhen der Hauptgebäude gem. Bauakten über dem Erdgeschoss (links) sowie über dem Gelände (Wandhöhe am tiefsten Punkt des Geländes), ohne Maßstab

Im WA 2, 3, 4 und 5 wird zur Beachtung der vorhandenen Topographie festgesetzt, dass die bergseitige Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe nur geringfügig über der tatsächlichen Höhe des natürlichen Geländes liegen darf. Eine ausreichende Erdgeschosshöhe im Hinblick auf potentiell auftretendes wild abfließendes Oberflächenwasser kann jedoch hergestellt werden. In Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe wird eine verträgliche Integration der Gebäude in die Topographie des Plangebietes gewährleistet.

Im WA 1 ist zusätzlich zur Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Wandhöhe über Bezugspunkt eine bergseitige maximale Höhe des Fertigfußbodens aufgenommen. Aufgrund der unterschiedlichen Ausprägung von freigelegten Kellerge-

schossen (gem. Bauakten), die als Erdgeschoss gewertet werden, bezieht sich die Fertigfußbodenhöhe auf das Erdgeschoss bzw. das Obergeschoss.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohnungen**

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baufenster orientieren sich an den Baufenstern gemäß dem 1968 aufgestellten Bebauungsplan „Teilbebauungsplan über die Baugebiete Mühlau und Kugelspiel“ inklusive 26 Änderungen – zusätzlich wurde ein gewisser Spielraum für Nachverdichtungen eingeräumt. Im nördlichen Bereich der Paul-Paede-Straße sowie im Bereich westlich der Straße Zum Sportgebiet wurden dabei deutlich größere und flexiblere Baufenster festgesetzt. Des Weiteren wird mit Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet, dass Gebäude einen ausreichenden Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Ebenso werden zu erhaltende Gehölze berücksichtigt, entsprechend erforderliche Freiräume werden dahingehend frei gehalten. Bzgl. der Baufenster der Schulstraße 4 (Grundstück Fl.Nr. 1103/1) und 16 (Grundstück Fl.Nr. 1102) wird festgehalten, dass die hier vorhandenen Grenzbebauungen inkl. der geringe Abstand zur Mühlaustraße bei der Schulstraße 16 als Sonderfall gewertet werden. Aufgrund der sonst prägenden Bebauung mit Grenzabstand sind bei Neubauten die festgesetzten Baugrenzen mit entsprechenden Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Für die vorhandenen Gebäude gilt jedoch Bestandschutz.

Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude erreicht. Die Anzahl vorhandener Wohneinheiten im Plangebiet wurde im Rahmen der „Analyse zur Voruntersuchung des Bebauungsplans „Mühlau-Kugelspiel“ vom 14.07.2017 erfasst. Demnach sind im Plangebiet überwiegend 1 oder 2 Wohnungen je Wohngebäude vorhanden (genehmigte Wohneinheiten). Für zwei Grundstücke wurden bereits 3 Wohneinheiten genehmigt. Ausschließlich für das Grundstück Fl.Nr. 1110 (Zum Sportgebiet 1) wurden 5 Wohneinheiten genehmigt. Dies wird jedoch als Ausreißer gewertet. Es gilt jedoch Bestandsschutz. Für zukünftige Vorhaben ist die einheitliche Begrenzung der Wohneinheiten maßgebend.

Die Abstandsflächen richten sich nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung.

#### **5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur flexiblen Positionierung von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist deren Lage frei wählbar. Ein einheitliches Ortsbild soll mittels Anforderungen an die Ausbildung von Garagen und Carports, auch im Hinblick auf zu überdachende Stauräume vor Garagen, bewahrt werden. Diesbezüglich wird die Wandhöhe von Garagen begrenzt. Die Anzahl erforderlicher Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf nachzuweisen.

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

## 5.6 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das im Bestandsgebiet entwickelte Erscheinungsbild soll erhalten und fortentwickelt werden. Es werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Dachindeckung (inkl. Dachfenster und Firstverglasungen) getroffen. Die aus den Bauakten erhobenen Informationen bzgl. der Dachneigung sowie der Dachaufbauten wurden in den Festsetzungen berücksichtigt. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Die Festsetzungen bzgl. Doppelhäuser und Grenzgaragen dienen einem einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbild.

## 5.7 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Angerweg, die Paul-Paede-Straße, die Mühlaustraße, der Straße Zum Sportgebiet sowie der Schulstraße. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand gesichert. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Im Süden des Plangebiets erfolgt eine Anpassung des bisher gem. 6. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans festgesetzten Wendehammers. Die 6. Änderung setzte dabei eine Wendefläche teilweise auf dem heutigen Grundstück Fl.Nr. 1110/2 fest. Eine Errichtung des Wendehammers erfolgte zudem bereits, jedoch nicht auf Fl.Nr. 1110/2, sondern auf Fl.Nr. 1111. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Wendehammers wird daher an die bestehende Situation angepasst. Zugleich erfolgt gegenüber der Darstellung der bisherigen Planzeichnung eine Anpassung der erforderlichen Dimensionierung des Wendehammers gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Die Anforderungen an den Brandschutz gem. Art. 5 BayBO werden eingehalten, es sind keine Gebäude, welche ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, vorhanden. 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 zulässigen Wandhöhen nicht gegeben.

## 5.8 Grünordnung und Artenschutz

### Grünordnung

Zur Bewahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds sind Bäume und Sträucher zu erhalten und zur Förderung der Durchgrünung weitere Baumpflanzungen 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 Be-

zugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten eine topographisch angepasste Bebauung. Die Freilegung von Keller- bzw. Erdgeschoss ist in begrenztem Umfang zur Belichtung und Belüftung von in den Hang hineingebauten Geschossen zulässig.

Stützmauern sind aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet lediglich im WA 1 zulässig. Diese sind zur gestalterischen Einbindung in das Ortsbild aus Naturstein oder Holz auszubilden und zu begrünen. Die Höhe und Länge von Stützmauern ist dahingehend begrenzt, ebenfalls sind Stützmauern zur Wahrung nachbarlicher Interessen nicht auf Grundstücksgrenzen zu errichten.

#### Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) 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, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Gemäß Artenschutzkartierung wurde außerhalb des Plangebiets in ca. 160 m Entfernung am Haus Nr. 33a (Uttinger Straße) ein *Zwergfeldermaus*-Vorkommen nachgewiesen (Artnachweis 1997, gem. FIN-Web 23.03.2020). Sonstige Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen der Gemeinde jedoch nicht vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen erfolgt gemäß der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf. Abweichend hiervon wird zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere eine sockellose Ausführung festgesetzt.

## **5.9 Wasserwirtschaft**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Innerhalb des Plangebiets verläuft jedoch der verrohrte Mühlaugraben. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen, insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Stand September 2021). Verlässliche Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Die nächste Grundwassermessstelle befindet sich im Gemeindegebiet von Penzing. Nach Kenntnis der Gemeinde liegt in Bezug auf Erfahrungen aus der umgebenden Bebauung das Grundwasser jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Im Rahmen eines geplanten Vorhabens in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich am Angerweg wurde ein Baugrundgutachten vom 16.04.2015 durch die Crystal Geotechnik GmbH erstellt. Die Untergrundverhältnisse stellen sich dabei mit folgenden Ergebnissen dar:

- ein Auffüllungshorizont liegt unter dem Oberboden in bis zu 1,0 m bzw. bis zu 3,90 m Tiefe vor. Der  $k_f$ -Wert beträgt  $\leq 10^{-6}$  bzw.  $\leq 10^{-3}$  m/s.
- unter den Auffüllungen liegen in einem Teilbereich Decklagen vor, die in bis zu 2,5 m Tiefe reichen. Der  $k_f$ -Wert beträgt  $\leq 10^{-8}$  m/s.
- darunter befinden sich würmeiszeitliche Moränenböden, der  $k_f$ -Wert beträgt  $\leq 10^{-4}$  m/s.
- Grundwasser wurde bei den Bohrungen in einer Tiefe von 5,0 m bzw. 7,0 m nicht angetroffen, bei einer Bohrung wurde jedoch in einer Tiefe von 3,9 m ein Schichtwasserhorizont erbohrt.

Der versickerungsrelevante Bereich liegt bei einem Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s. Da sich die Decklagen, deren Eigenschaften nicht innerhalb des versickerungsrelevanten Bereichs liegen, nur in einem Teil des Untersuchungsgebiets liegen, ist davon auszugehen, dass die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes zur schadlosen Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers geeignet ist.

Dies wird auch durch die vorkommenden Bodenarten (Parabraunerde (Nr. 22a) im südlichen Teil, Parabraunerde, örtlich auch Braunerde (Nr. 29) im Norden des Plangebiets) gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern, Maßstab 1:50.000 bestätigt, welche eine hohe bzw. mittlere Durchlässigkeit aufweisen. Die Bodenarten werden als grundwasserferner Boden charakterisiert.

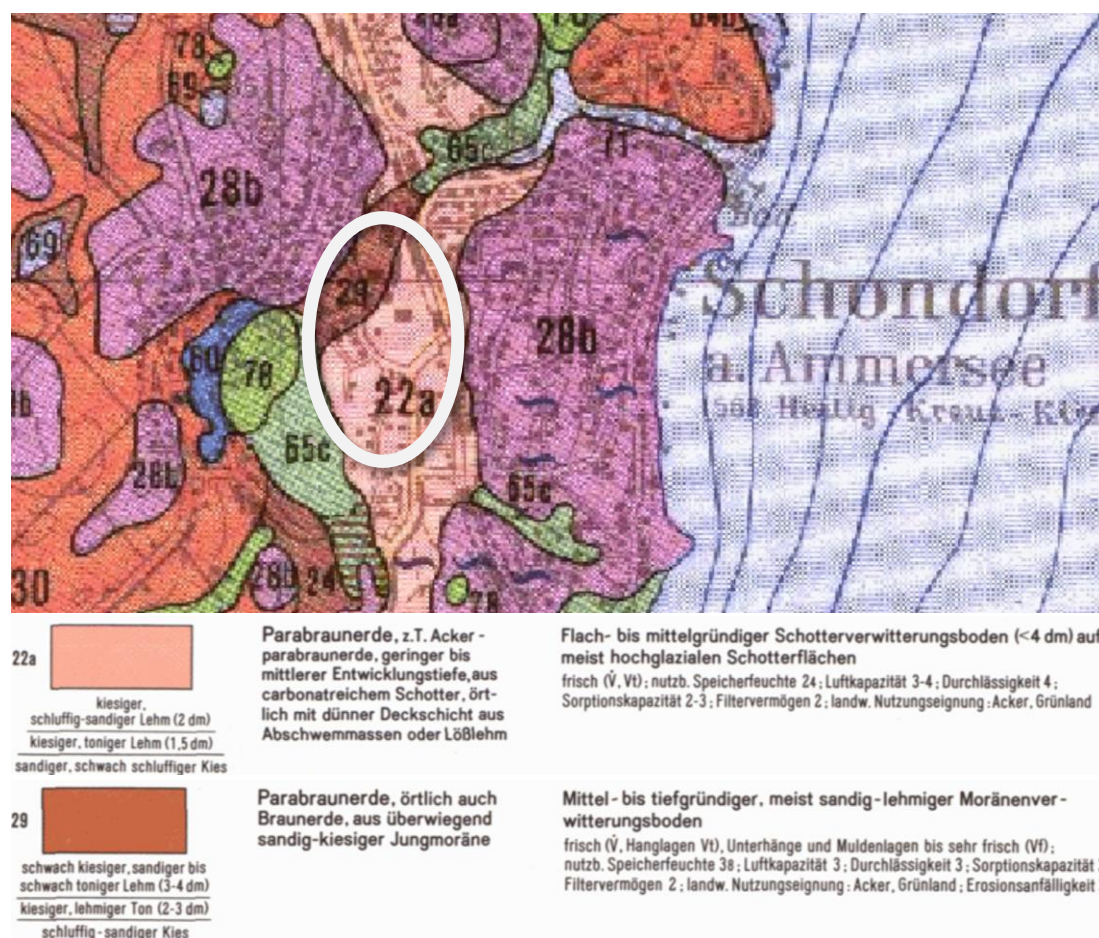


Abb. 6: Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Maßstab 1:50.000, Quelle UmweltAtlas (Boden): © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Abmilderung des Verlusts von wichtigen Bodenfunktionen durch geplante Flächenversiegelungen sind folgende Hinweise zu beachten (vgl. DWA-M153, S. 10-11):

- Gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV)
- Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen neben den Fahrbahnen zur Erhöhung der Verdunstung und zur Versickerung anlegen
- Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah ausbilden und lebende Baustoffe verwenden
- gering verschmutzte Verkehrsflächen durch Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen, wie zum Beispiel Pflaster ohne Fugenverguss, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw., durchlässig gestalten (Beispiele: Spiel- und Anliegerstraßen, Innenhöfe, wenig benutzte Park und Stellplätze, Grundstückszufahrten),
- breitflächiges Versickern über bewachsene Seitenstreifen an Straßen, Wegen oder Plätzen,
- Überleiten des Regenwassers durch einfache Rinnen und Gräben auf nicht unmittelbar benachbarte Bodenbereiche zur Rückhaltung und Verdunstung in Teichen und Pflanzenbeeten oder zur Versickerung in Grünanlagen,

- zentrale Versickerungsanlagen einrichten, wenn ein dezentrales Versickern nicht möglich ist, ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann geschieht dies am besten oberirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden und Gräben, um Rückhalt, Verdunstung und Versickerung zu fördern,
- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Beispiele: Bewässerung in Gärten, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe). 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.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich wird zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bei Neubauten (ggf. mit vorhergehendem Abriss) ein Rückhaltvolumen in Abhängigkeit der versiegelten Fläche festgesetzt. Für bestehende Gebäude sowie Anbauten ist kein Rückhalteraum erforderlich. Des Weiteren sind aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneidende Gebäude so auszubilden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

#### 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.

#### 5.11 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m <sup>2</sup>	in %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.128	12
Allgemeines Wohngebiet	23.146	88
<b>Geltungsbereich</b>	<b>26.274</b>	<b>100</b>

## 6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler, das nächstgelegene Baudenkmal *ehem. Bauernhaus, Satteldachbau mit verschaltem Giebel und farbig gefasstem Söller, 18./19. Jh.* (D-1-81-139-13, Schulstraße 3) befindet sich direkt nördlich des Geltungsbereichs. Diese sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung aufgenommen. Von einer Beeinträchtigung ist jedoch nicht auszugehen.

Auch sind für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes keine Bodendenkmaldaten bekannt. Jedoch befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets das Bodendenkmal D-1-7932-0027 mit Körpergräbern des frühen Mittelalters. Vergleichbare frühmittelalterliche Gräberfelder besitzen oft eine erhebliche Ausdehnung mit bis zu mehreren hundert Bestattungen. Eine Erstreckung des Gräberfeldes bis ins Plangebiet hinein ist damit durchaus möglich. Auch könnte sich auf dem nach Süden geneigten flachen Hang eine zugehörige Siedlung befinden, von der sich Reste, trotz der bereits vorhandenen Bebauung, im Boden erhalten haben. Im Nahbereich des Bodendenkmals bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Auf die Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen. Zusätzlich wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen.