

Gemeinde

Schondorf am Ammersee
Lkr. Landsberg am Lech

Einfacher Bebauungsplan

„Seestraße-Ost“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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

Az.: 610-41/2-36

Bearb.: Goe / Be

Plandatum

12.06.2024 (3. Entwurf)
(Änderungen gegenüber 2. Entwurf in rot)
10.07.2019 (2. Entwurf)
13.06.2018 (Entwurf)
08.11.2017 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	4
4.	Planinhalte.....	6
	4.1. Geltungsbereich	6
	4.2. Art der baulichen Nutzung	6
	4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
	4.4. Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwege	7
	4.5. Grünordnung	7
	4.6. Spezieller Artenschutz.....	8
	4.7. Hochwasserschutz	9
	4.8. Leitungen und Versorgungsanlagen	9
5.	Wasserwirtschaft	10
6.	Denkmalschutz.....	11
7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
8.	Verfahren.....	13
9.	Flächenbilanz	13

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat von Schondorf hat in seiner Sitzung am 11. Februar 2015 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet östlich der Seestraße beschlossen. Das Plangebiet liegt in Teilen bereits innerhalb des Bebauungsplans „Unterschondorf-Süd“, rechtskräftig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 04.12.1973, welcher bisher bereits 54-mal geändert worden ist. Die 54 Änderungen beziehen sich auf den ehemals größeren Umgriff des Bebauungsplans, welcher in mehreren Bebauungsplänen aufgegangen ist. Dennoch erfolgten mehrere Änderungen für einzelne Grundstücke. Das zugrundeliegende Planungskonzept wird damit beeinträchtigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen der bisher gültige Bebauungsplan ersetzt und grundlegende Planungsprinzipien festgesetzt werden. Zusätzlich soll das Gebiet einer angemessenen und verträglichen Nachverdichtung zugeführt werden. Den geänderten Wohnansprüchen sowie den gegenwärtigen Anforderungen der Bebauung wird damit Rechnung getragen.

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

- Sicherung der lockeren Villenbebauung entlang des Ufers des Ammersees
- Sicherung der Blickbeziehungen auf den Ammersee
- Weitestgehende Schonung der seeufernen, bebaubaren Bereiche
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Hochwasserschutzes

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB. Der einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 20.11.2002 inklusive der 2. Änderung in der Fassung vom 09.03.2005 ist der bebaute Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Davon ist der überwiegende Teil als parkartig zu erhaltende Baufläche gekennzeichnet. Im südlichen Teil sowie zwischen den Wohnbauflächen und dem Ammersee sind Grünflächen dargestellt, die vereinzelt die Wohnbauflächen unterbrechen. Vorhandene Bäume sowie Gehölzgruppen verteilen sich über das Plangebiet. Parallel zur See-grenze ist eine Hauptabwasserleitung dargestellt, ebenso wie das Überschwemmungsgebiet Ammersee (534,97 m ü NN). Im südlichen Teil mündet ein Bach in den Ammersee. Im nördlichen Bereich ist eine Trafostation dargestellt, im Süden das Baudenkmal „Landhaus“.

Die Darstellungen der parkartig zu erhaltenden Bauflächen erstrecken sich auf die angrenzenden westlichen Bereich. Südlich des Plangebiets schließen Grünflächen an. Im Norden gliedern sich Grünflächen entlang des Sees sowie ein Sondergebiet Fremdenverkehr an. Entlang der Seestraße verläuft eine wichtige Fuß- und Rad-

wegeverbindung und tangiert das Plangebiet. Im Osten befindet sich der Ammersee, der nicht Teil des Gemeindegebiets von Schondorf ist. Im See sind mehrere Biotope dargestellt. Mit der Seefläche deckt sich ein Landschaftsschutzgebiet. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im südlichen Teil private und öffentliche Grünflächen. Zudem sind zu erhaltende Bäume und Gehölzstrukturen festgesetzt. Mit Baugrenzen soll die villenartige Bebauungsstruktur gesichert werden.

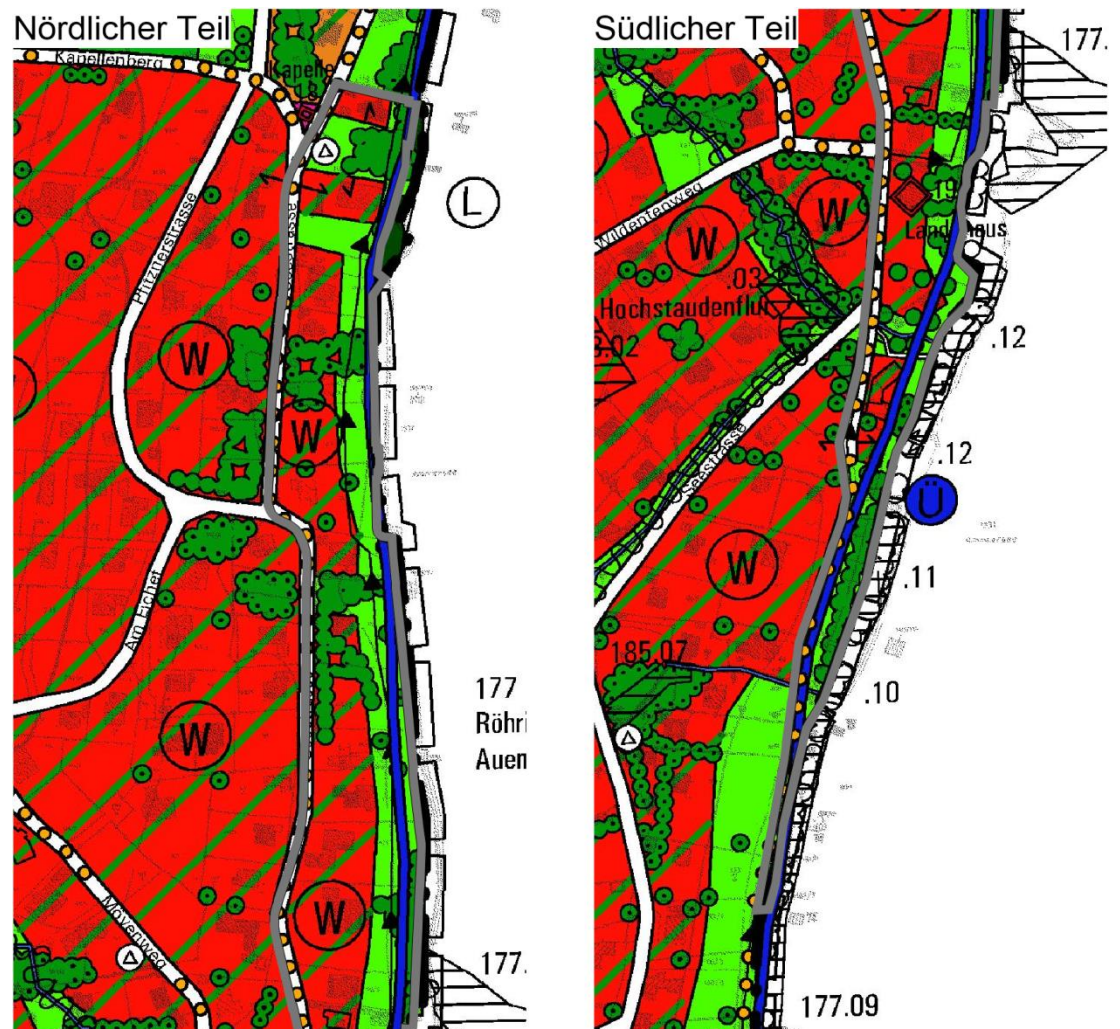


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf (in der Fassung vom 20.11.2002) inklusive der 2. Änderung (in der Fassung vom 09.03.2005) mit Umgriff des Bebauungsplans (graue Umrandung)

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebiets von Schondorf, ca. 650 m (Luftlinie) südöstlich des Bahnhofs Schondorf und östlich der Seestraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 43.600 m² und erstreckt sich über ca. 1 km entlang des westlichen Ufers des Ammersees, die größte Ost-West-Ausdehnung beträgt lediglich ca. 80 m. Im Norden endet der Bereich mit Beginn des Freizeit- und Erholungsbereichs beim Ortskern von Unterschondorf. Im Süden endet das Plangebiet dort, wo die Seestraße direkt entlang des Ammersees verläuft. Der beplante Bereich ist durch eine lockere Villenbebauung mit einem ausgeprägten Baum- und Gehölzbestand charakterisiert. Von der Seestraße sind zahlreiche prägende Blick-

beziehungen zum Ammersee vorhanden, teilweise werden Blickbeziehungen durch vorhandene Gehölze und Hecken beeinträchtigt bzw. sind dadurch nicht mehr vorhanden. Die Topographie des Gebiets weist aufgrund der Uferlage des Ammersees eine deutliche Steigung auf – der Wasserspiegel des Ammersees liegt durchschnittlich auf ca. 533 m ü NN, die Seestraße liegt im nördlichen Bereich des Plangebiets bei bis zu 544 m ü NN und liegt im südlichen Bereich bei 536 m ü NN, daraus ergeben sich deutliche und variierende Neigungen des Geländes.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut, wenige Baulücken sind vorhanden. Prägend sind die freistehenden, villenartigen Gebäude. Die Gebäude sind zur Seestraße orientiert, die Flächen zum Ammersee hin werden als private Freiflächen gärtnerisch genutzt. Der südliche Bereich in Form eines schmalen Uferstreifens zum Ammersee ist unbebaut.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ und das Vogelschutzgebiet „Ammersee“. Zusätzlich befinden sich im südlichen Teil, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, mehrere Biotopflächen. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung, der beabsichtigte Schutz des Uferstreifens durch die Festsetzung privater Grünflächen sowie der Erhalt von Bäumen und Gehölzen ist nicht von einer Beeinträchtigung der jeweiligen Erhaltungsziele und Schutzzwecke auszugehen.

4. Planinhalte

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst insgesamt 45 Grundstücke, alle Gemarkung Unterschondorf, folgende Grundstücke (Fl. Nrn.) sind betroffen:

116/3, 119, 131, 135, 135/3, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 142, 142/4, 142/5, 143, 143/1, 143/2, 149, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5, 149/6, 150, 152, 152/2, 152/3, 153, 153/2, 154/2, 158, 160, 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 160/8, 160/9, 163/3, 163/7, 163/8, 163/9, 163/10, 163/13, 163/14

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 43.598 m².

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Unterschondorf-Süd mit den Änderungen Nr. 1 bis Nr. 54, rechtskräftig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 04.12.1973.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Die 52. Änderung setzt beispielsweise ein Allgemeines Wohngebiet für ein Grundstück fest. Zur Vereinheitlichung und zur Zulassung eines höheren Maßes an potentieller Nutzungsmischung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der umgebenden und vorhandenen Siedlungsstruktur mit vorwiegend Wohnnutzung nicht zulässig.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich an den bisher sehr eng gefassten Baufenstern des ursprünglichen Bebauungsplans und werden zur flexiblen Bebauung großzügiger gefasst. Zudem gliedern sich die Baufenster entlang der Seestraße, um die Uferbereiche zu erhalten und zu schützen. Vorhandene Blickbeziehungen von der Seestraße zum Ammersee sollen von Bebauung freigehalten werden.

Die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird mittels der Festsetzung einer offenen Bauweise und der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern gewährleistet. ~~Die Abstandsflächen ergeben sich gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.~~

~~An der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 143/1 sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 153 kann bis zu 0,7 m bzw. 0,4 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Eine weitere Bebauung südlich bzw. nördlich der Baufenster ist aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht anzunehmen, nachteilige Auswirkungen aufgrund des Heranrückens der Baugrenze an die Grundstücksgrenze sind nicht erkennbar. Die Flurstücknummern und -grenzen beziehen sich jeweils auf den Zeitpunkt der Planaufstellung, sämtliche Grundstücke liegen innerhalb der Gemarkung Unterschondorf.~~

~~Die hiervon abweichende Regelung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 143/1 ermöglicht eine Bebauung mit einem Abstand von lediglich 0,7 m zur südlich gelegenen Grundstücksgrenze des Flurstücks 149. Die dort zulässigen Höhen ergeben sich gemäß § 34 BauGB. Im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen Wandhöhen ist nicht von einer dem Nachbarn unzumutenden Höhe auszugehen. Dahingehend ist auch zu berücksichtigen, dass das Bestandsgebäude bereits diesen ge-~~

ringen Abstand aufweist und zum südlich gelegenen Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 149 ein Bereich von insgesamt 9,6 m nicht bebaut werden kann. Von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie einem angemessenen Sozialabstand ist dahingehend auszugehen.

~~Für die vorgenannten Ausnahmen gilt die Regelung der Abstandsflächentiefe der Bayerischen Bauordnung nicht. Die Abstände werden über die festgesetzten Baugrenzen gesichert, eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gesichert. Im Übrigen sind die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 BayBO nachzuweisen.~~

4.4. Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwege

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die westlich verlaufende Seestraße. Zur Öffnung der Uferbereiche für die Allgemeinheit im Hinblick auf Freizeit- und Erholungszwecke sollen im zentralen Bereich des Plangebiets ~~eine~~ **zwei** Zuwegungen zu den östlich liegenden Verlandungsflächen geschaffen werden.

~~Damit~~ **Mit dem südlichen Fußweg** soll auch die Zugänglichkeit zum Abwasserhauptsammler der Ammerseewerke gKU dauerhaft gesichert werden. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation stellt dies jedoch ein langfristiges Ziel dar.

Die Festsetzungen bzgl. Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten erhalten und fördern die Qualität des Ortsbildes. Eine Festsetzung bzgl. der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Bauräume trägt zur flexiblen Nutzung der Grundstücke bei. Diesbezüglich wird auch eine geringfügige Nutzung in Teilen der privaten Grünflächen durch Nebenanlagen ermöglicht. Eine potentielle Bebauung der privaten Grünflächen durch Nebenanlagen beschränkt sich in gedachter Verlängerung des Bau- raumes in Richtung des Ammersees auf die jeweilige Breite des Baufensters und ist dort auf 15 m² begrenzt. Dies trägt auch zur Freihaltung von Blickbeziehungen bei. Die Größenbegrenzung der Nebenanlagen dient der Freihaltung von Gartenflächen, der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie der Reduzierung der Flächenversiegelung.

Zur Minimierung von Eingriffen und der Bewältigung der Folgen von Starkregenereignissen sind Stellplätze und Zufahrten zu Garagen nur wasserdurchlässig auszubilden. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf nachzuweisen.

4.5. Grünordnung

Im Süden des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche zur Sicherung des Uferbereichs festgesetzt. Ebenso dienen die privaten Grünflächen zur Bewahrung der Uferbereiche entlang des Ammersees. Die privaten Grünflächen sind zur Ermöglichung einer geringfügigen Bebauung mit Nebenanlagen in Teilen, entsprechend der Breite der jeweiligen Baufenster, unterteilt. Der ortsbildprägende und zu erhaltende Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt und sichert mit dem Pflanzgebot von Bäumen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die vorhandenen Blickbeziehungen gemäß Abbildung 3 sollen dabei jedoch freigehalten werden.

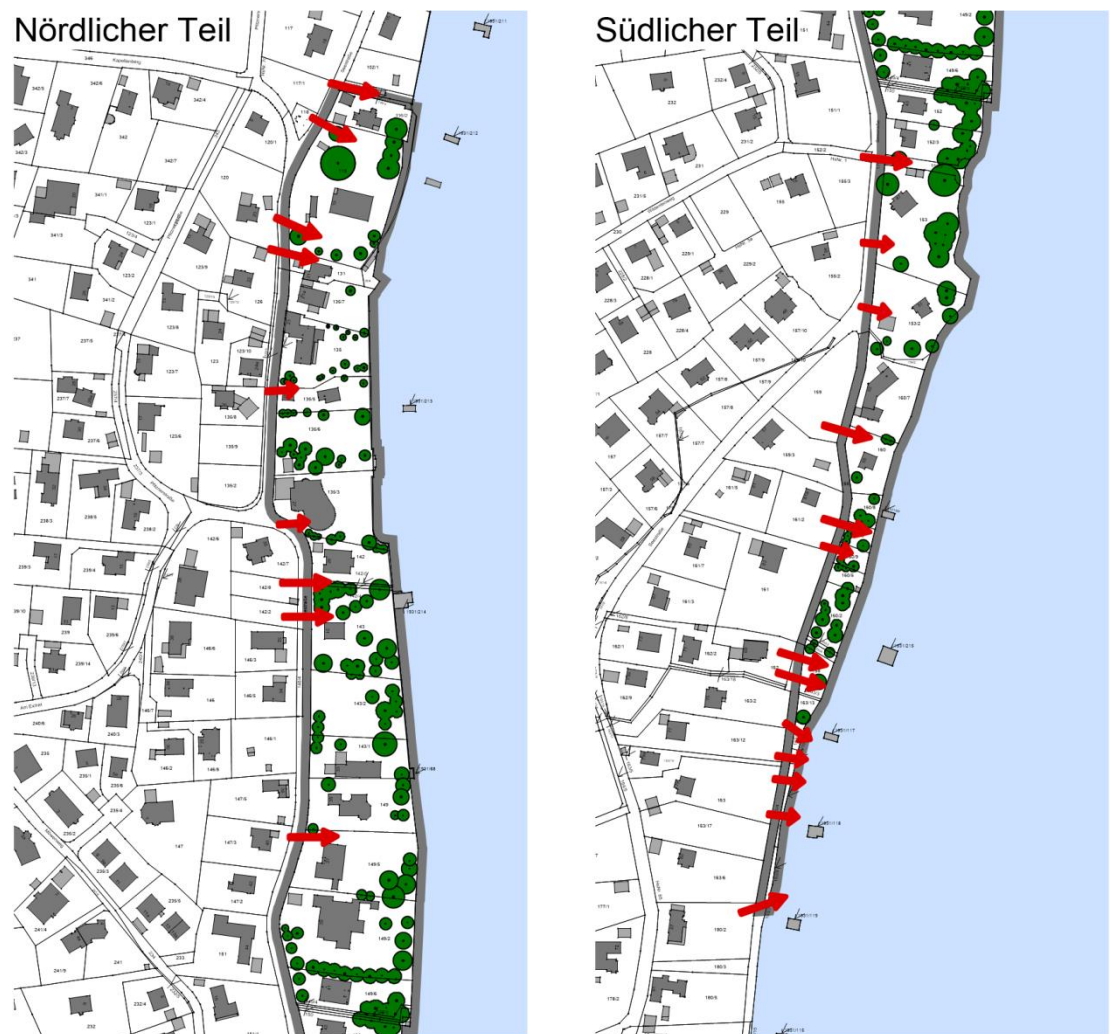


Abb. 3: vorhandene Blickbeziehungen von der Seestraße zum Ammersee (rote Pfeile), mit Geltungsbereich (Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)

Stützmauern sind zur Erhaltung des Geländeverlaufs an Grundstücksgrenzen unzulässig. Einfriedungen sind zur Förderung der Qualität des Ortsbildes gemäß der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 18.02.2009 auszuführen.

Bei allen festgesetzten 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.

4.6. Spezieller Artenschutz

Festsetzungen zur Beachtung von zulässigen Zeiträumen für zu rodende Gehölze bzw. abzureißende Gebäude im Hinblick auf Brutvögel bzw. Fledermäuse gewährleisten die besonderen Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Hinblick auf den bestehenden Baum- und Gehölzbestand sowie bei vorhandenen Gebäuden.

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 FFH Gebiet Nr. 7635-301 handelt es sich um das FFH Gebiet „Windach“. Dieses liegt in ca. 2 km Luftlinien-Entfernung und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung, der beabsichtigte Schutz des Uferstreifens durch die Festsetzung privater Grünflächen sowie der Erhalt von Bäumen und Gehölzen ist nicht von einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Natura 2000-Gebiets auszugehen.

Zudem liegen der Gemeinde derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten aller Wahrscheinlichkeit nicht berührt sind. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

4.7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) des Ammersees.

Folgende Wasserstände des Ammersees liegen gemäß Wasserwirtschaftsamt Weilheim vor:

Niedrigwasser NW	532,80 m ü NN DHHN
Mittelwasser MW	533,10 m ü NN DHHN
Hundertjähriger Wasserstand HW100	534,96 m ü NN DHHN
Hochwasserangepasste Bauweise	535,35 m ü NN DHHN (inclusive Freibord)

Der Wasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) liegt bei 534,96 m ü NN. Die zulässige Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe beträgt daher mindestens 535,35 m ü NN. Eine hochwasserangepasste Bebauung ist mindestens bis zu einer Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe von 535,35 m ü NN zu verwenden. Schäden können jedoch durch eine hochwasserangepasste Bauweise nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Erhaltung des Überschwemmungsgebiets als natürliche Rückhaltefläche sind dort Geländeaufschüttungen nicht zulässig, dies betrifft sämtliche Flächen unterhalb von 534,96 m ü NN.

Des Weiteren sind Anlagen im 60 m-Bereich des Ammersees (Gewässer I. Ordnung) gemäß Art. 20 BayWG genehmigungspflichtig. Der Bereich ist nachrichtlich im Plan gekennzeichnet.

4.8. Leitungen und Versorgungsanlagen

Durch den nördlichen Teil des Plangebiets verläuft der Abwasserhauptsammler der Ammerseewerke gKU (Mischwasserkanal), welcher als Hinweis im Bebauungsplan enthalten ist. Dieser Kanal verläuft auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/2 von der Seestraße nach Osten in Richtung Ammersee und verläuft dann innerhalb der privaten

Grünflächen in etwa parallel zum Ufer des Ammersees nach Norden. Ein Hinweis zur Freihaltung von Leitungen bzgl. Baumpflanzungen und Überbauungen ist enthalten.

Flächen für eine ggf. erforderliche Transformatorenstation sind bei Bedarf zu sichern. Damit kann die räumliche Positionierung der Transformatorenstation flexibel erfolgen. Eine Transformatorenstation kann gemäß § 14 BauNVO als der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlage als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die ggf. erforderlichen Flächen sind mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsunternehmens zu sichern.

Auf das Merkblatt „Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser – Versorgungsanlagen“ wird hingewiesen und ist im Nahbereich von Glasfaserkabeln zu beachten.

5. **Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an den Ammersee an. Teile des Gebiets liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) und werden bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt. Zur Reduzierung von möglichen Schäden ist eine Festsetzung bzgl. der Mindesthöhe der Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, welche über der Überschwemmungshöhe eines 100-jährlichen Hochwassers liegt, aufgenommen. Zusätzlich ist ein entsprechender Hinweis zu unvermeidbarer Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets enthalten. Ferner sind Teile des Plangebiets als wassersensibler Bereich gekennzeichnet, u.a. in Nähe des eingezeichneten Bachlaufs.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein teilweiser verrohrter Bach mit geringem Abflussvermögen. Eine Überbauung dieses teilweise verrohrten Gewässers ist nicht zulässig. Aufgrund der Uferlage des Plangebiets mit variierendem Gefälle des Geländes ist mit Schicht- und Hangwasser, auch von außerhalb des Geltungsbereichs, zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Verdachtsmomente auf Altlasten durch Bodenverfüllungen, Ablagerungen oder sonstigen Gefahrenpotenziale für die menschliche Gesundheit im Plangebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Es ist von keinen Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht gemäß dem Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) ist aufgenommen.

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 Bodenzonen zu versickern.

ckern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Ammersee zu schaffen.

Für Baugebiete am See gilt:

- Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen
- Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m))
- Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
- Vorschalten eines Absetzschachtes oder –beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1000 m² befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1000 m² wird ein Absetzschacht empfohlen.

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.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Baudenkmäler Landhaus (Seestraße 47, Akten-Nr.: D-1-81-139-18) und Landhaus (Seestraße 55, Akten-Nr.: D-1-81-139-24). Direkt angrenzend befinden sich weitere Baudenkmäler: Landhaus (Seestraße 18, Akten-Nr.: D-1-81-139-16), Kapelle (Akten-Nr.: D-1-81-139-17) und Villa (Seestraße 30, Akten-Nr.: D-1-81-139-23).

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmaldaten bekannt. Südwestlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Bodendenkmal D-1-7834-0017 mit verebneten Grabhügeln vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes in ca. 170 m bzw. 240 m Entfernung (Luftlinie) befinden sich zudem die Bodendenkmäler –D-1-7932-0029 (Villa rustica der römischen Kaiserzeit) und D-1-7932-0102 (Villa rustica der römischen Kaiserzeit). Damit wird die besondere Siedlungsgunst des überplanten Uferstreifens belegt. Im Planungsgebiet muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher oder römischer Zeitstellung gerechnet werden. Auch könnte sich die Seeufersiedlung (D-1-7932-0062) bis ins Planungsgebiet hineinerstrecken. Daher bedürfen Bodenreingriffe jeglicher Art im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

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

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahr- bahnbeläge)	Das Plangebiet ist in Ortsrandlage, Grün- und Gehölzflächen sowie angrenzende Wasserflächen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Zahlreiche vorhandene und erhaltenswerte Bäume und Gehölzstrukturen sind zum Erhalt festgesetzt. Festgesetzte Baufenster sichern die vorhandene lockere Bebauungsstruktur des Gebiets.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Zur Verringerung des Versiegelungsgrads sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten bzw. Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, dies führt zu ausreichender Resilienz gegenüber extremen Niederschlägen.
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	Die vorhandene Bebauung des Plangebiets weist eine relativ homogene Höhenentwicklung auf und bietet wenig Angriffsfläche für Starkwindböen und Stürme.
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)	Einhaltung der einschlägigen Energieeinsparrichtlinien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
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)	Der vorhandene und erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt, die CO ₂ -Bindung wird nicht beeinträchtigt.

8. 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 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 erfüllt, ein sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang zu weiteren Bebauungsplänen besteht nicht.

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.

9. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²
Allgemeines Wohngebiet	24.898 24.850
Öffentliche Verkehrsfläche	313 418
Öffentliche Grünfläche	403
Private Grünfläche	17.984 17.927
Geltungsbereich	43.598