

Gemeinde

Schondorf am Ammersee

VG Schondorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

An der Point-Nord

Planfertiger

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

SOD 2-47

Bearbeiter: Goe / Be

Plandatum

06.04.2022 (Satzungsbeschluss)
29.09.2021 (2. Entwurf)
23.09.2020 (Entwurf)
08.11.2017 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020	4
2.2	Regionalplan Region München, Region 14 (2019).....	5
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
2.4	ABSP Landkreis Landsberg am Lech von 1997	7
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	8
4.	Planinhalte	9
4.1	Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen	10
4.5	Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen	10
4.6	Grünordnung und Spezieller Artenschutz.....	10
4.7	Verkehr und Stellplätze.....	13
4.8	Flächenbilanz	13
5.	Technische Erschließung, Infrastruktur	13
6.	Wasserwirtschaft.....	14
7.	Altlasten, Bodenschutz, Kampfmittel	15
7.1	Altlasten, Bodenschutz	15
7.2	Kampfmittel.....	15
8.	Denkmalschutz	16
9.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
10.	Verwirklichung der Planung.....	18
B	ANLAGEN	18

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. Mai 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet nördlich der Straße „An der Point“ beschlossen. Grundsätzlicher Anlass ist eine Bauvoranfrage, die das Grundstück mit der Fl.-Nr. 488/3, Gem. Unterschondorf betrifft. Dies spiegelt die geänderten Rahmenbedingungen wider, die sich zum einen in einem Generationenwechsel mit entsprechenden Nachverdichtungs- und Anpassungswünschen bei den Eigentümern zeigen. Zum anderen wird aber auch der Wandel von der nach wie vor attraktiven Lage und sehr starken Nachfrage nach Baugrundstücken im Landkreis Landsberg bzw. im Umkreis des Ammersees begünstigt.

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

- Erhalt der parkartigen Struktur des Gebiets mit maßvoller, sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügender Bebauung
- Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen Bebauung und freier Natur
- Erhalt ortsbildprägender Bäume.

Die gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen zur baulichen Entwicklung entlang der Straße An der Point sollen aufgrund des prägenden und erhaltenswerten Baumbestands nicht bebaut werden, stattdessen soll eine Bebauung weiter nördlich durch vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Überplanung von bereits bebauten Bereichen gem. § 13a BauGB in Kombination mit einer Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke von Wohnnutzungen, die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB (in Kombination mit § 13 a BauGB) ist möglich. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch eine Verlagerung der gemäß Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehenen Fläche nach Norden in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Unterschondorf werden Flächen mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur effizient verwendet.

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets nahe dem Ortskern von Unterschondorf. Das Siedlungsgebiet wird angemessen erweitert. Die Ortsrandlage des Plangebiets wird durch die Bebauungsplanziele berücksichtigt.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- 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. [...]

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Vorhaben gliedert sich an den Ortskern von Unterschondorf an und ist an den vorhandenen Siedlungskörper angebunden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die parkartige Struktur des Gebiets erhalten. Zu erhaltende Bäume tragen zu einer Durchgrünung und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen des Plangebiets bei.

2.2 Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

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

- für die Lebensqualität der Menschen
- zum 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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Landschaftsbild des Ortsrandes von Schondorf wird durch das Vorhaben nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Grünordnerische Maßnahmen tragen zur Eingliederung der baulichen Anlagen bei. Die vorhandene parkartige Struktur bleibt erhalten.

B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.

G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

- G 1.6 Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der bestehende Ortskern von Unterschondorf wird unter Nutzung vorhandener Infrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt.

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.1 Siedlungsstruktur

- G 4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.
- G 4.1.2 Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.
- Z 4.1.4 Für den Wärmeausgleich und die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutende Wälder sowie für den Luftaustausch und Frischlufttransport bedeutende Talräume sind in ihren Funktionen zu erhalten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den Funktionen gemäß Satz 1 nicht entgegenstehen.
- Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Flächen nahe dem Ortskern werden durch das Vorhaben entwickelt, eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird verfolgt.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Schondorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 26.03.2003, genehmigt vom Landratsamt Landsberg am Lech mit Datum vom 16.10.2003, inklusive der 2. Änderung in der Fassung vom 13.07.2005.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf als Grünfläche dargestellt. Der westliche und südliche Teil sind als parkartig zu erhaltende Wohnbaufläche dargestellt. Vorhandene Gehölzgruppen und Bäume sind insbesondere im Bereich der Grünfläche dargestellt. Eine Hauptabwasserleitung durchzieht das Gebiet im Nordwesten und führt über den Julius-Lohmann-Weg nach Süden. Im Osten und Westen wird das Plangebiet von wichtigen Fuß- und Radwegverbindungen tangiert.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, aufgrund der abweichenden Planung vom Flächennutzungsplan wird dieser im Zuge einer Berichtigung angepasst. Die neu auszuweisenden Flächen sollen als parkartige Wohnbaufläche dargestellt werden, die Fläche südlich davon soll als Grünfläche dargestellt werden. Es handelt sich daher um eine Verlagerung des Baurechts zugunsten des Schutzes erhaltenswerter Gehölzstrukturen.

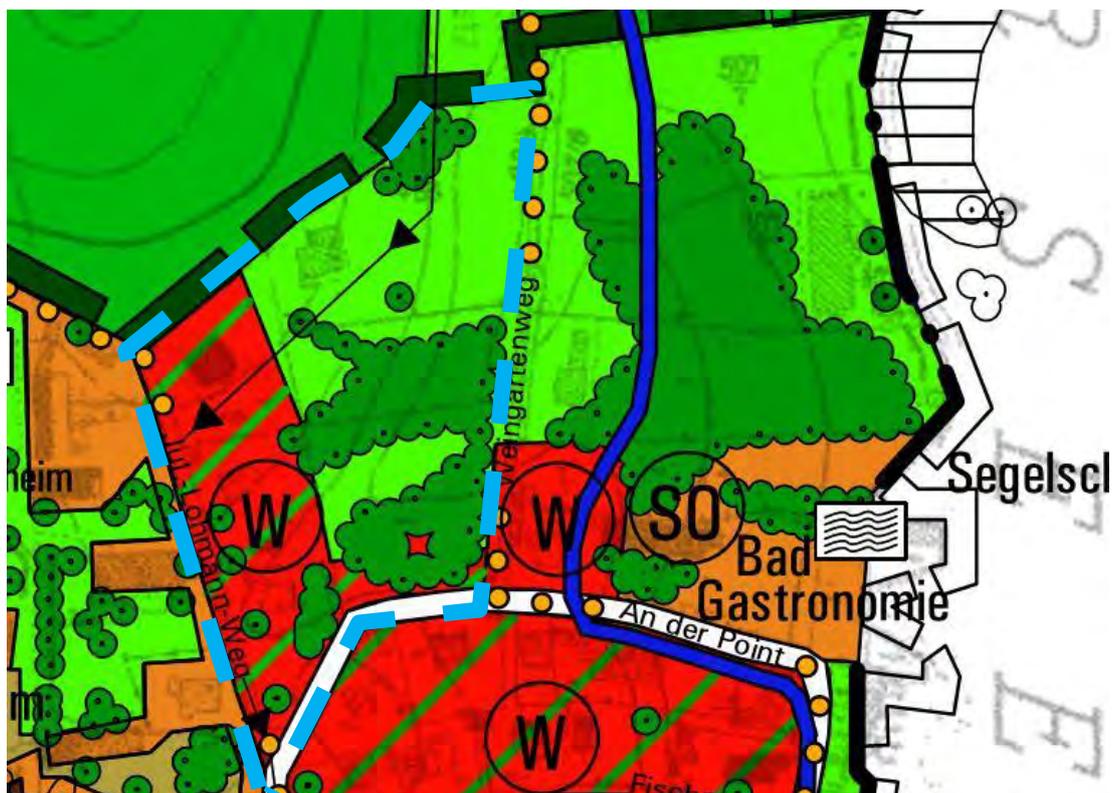


Abb. 1 Ausschnitt aus dem FNP in der Fassung vom 26.03.2003 inklusive 2. Änderung in der Fassung vom 13.07.2005, ohne Maßstab

2.4 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:

- Erhalt und Optimierung der biotopreichen, parkartigen Kulturlandschaft der westlichen Ammerseehöhen in ihrem bestehenden Landschaftscharakter
- Förderung eines kleinparzellierten Nutzungsmosaiks in Anlehnung an das abwechslungsreiche Relief, bestehend aus einem 10%igen Anteil an Bracheflächen, mageren Wiesen und Weiden neben Wirtschaftsgrünland und Äckern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Wesentliche Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Landsberg am Lech sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Die parkartige Gartennutzung im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan erhalten und einer angemessenen Erweiterung des Siedlungsgebiets zugeführt. Nachteilige Auswirkungen auf unversiegelte Flächen am Ortsrand werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung kompensiert.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Schondorf in geringer Entfernung zur Ortsmitte, nördlich der Straße An der Point zwischen Julius-Lohmann-Weg und Weingartenweg.

Das ca. 2,0 ha große Planungsgebiet (gesamter Bebauungsplanumgriff) liegt auf einer zum Ammersee hin abfallenden Seitenmoräne. Das Gebiet weist insbesondere ein Ost-West Gefälle auf und fällt nach Osten zum Ammersee hin ab. Zusätzlich fällt das Gelände entlang des Weingartenwegs von 539 m ü NN auf 537 m ü NN nach Norden ab, das Gefälle entlang des Julius-Lohmann-Wegs ist entgegengesetzt und fällt von Norden nach Süden von 546 m ü NN auf 540 m ü NN ab. Die Entfernung des Planungsgebietes zum Seeufer beträgt im Mittel etwa 200 m.

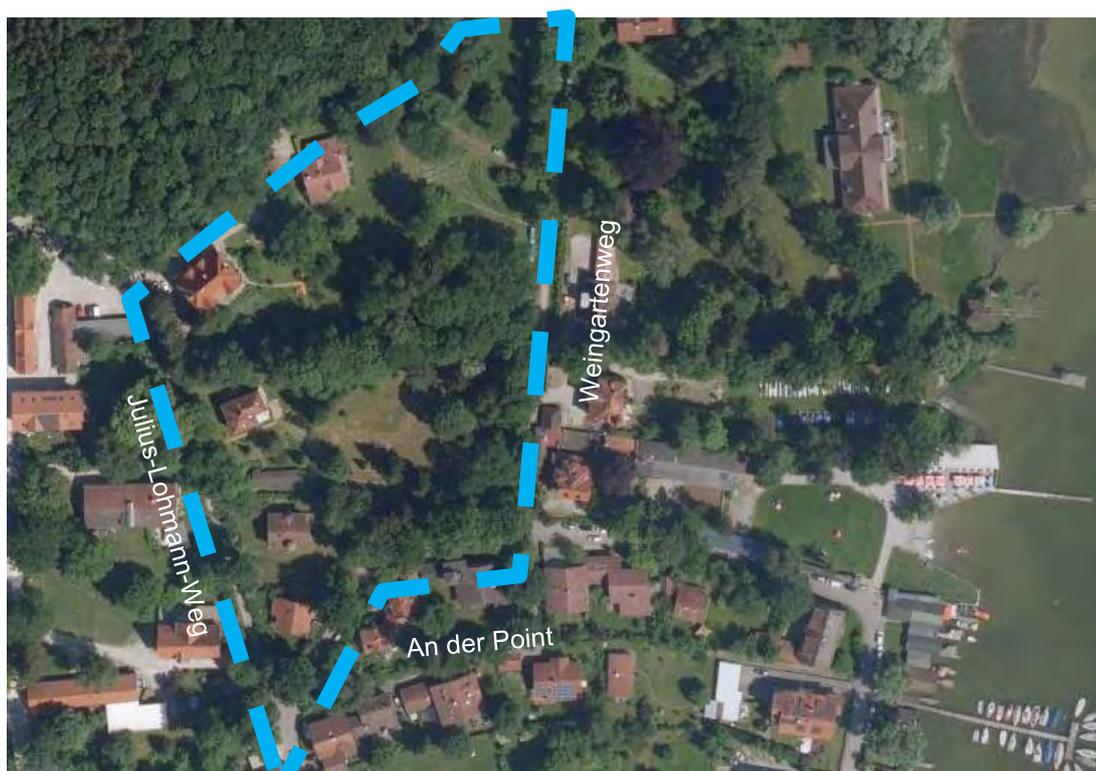


Abb. 2: Plangebiet, ohne Maßstab (Bayer. Vermessungsverwaltung, 26.08.2016)

Das Gebiet wird über die südlich verlaufende Straße „An der Point“ erschlossen. Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt – die großen Freiflächen werden als Hausgarten bzw. als Park privat genutzt und beinhalten einen großen Gehölzbestand. Eine überwiegende Wohnnutzung ist auch südlich und direkt östlich angrenzend vorhanden. Westlich des Plangebiets befindet sich das Landheim Schondorf, östlich am Ufer des Ammersees ein Bad mit Segelschule und Gastronomie. Im Norden befinden sich eine Tennisanlage und Waldflächen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ wie auch das Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“. Ebenso befindet sich ca. 100 m (Luftlinie) nordöstlich des Plangebiets das Biotop „Westliches Ammerseeufer zwischen NSG "Seeholz" und Echinger Bad“. Des Weiteren befindet sich angrenzend Waldgebiet, das im Flächennutzungsplan als Wald (Entwicklungsziel Mischwald) dargestellt ist.



Abb. 3: Biotop-, Landschafts- und Vogelschutzgebiet, ohne Maßstab – Biotopkartierung Flachland (rot schraffiert), Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet), Vogelschutzgebiet (blau schraffiert) (Bayer. Vermessungsverwaltung, 26.08.2016)

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 486; 486/2; 488; 488/2; 488/3; TF 488/4; 491; 491/2; TF 491/3; 491/4; Gemarkung Unterschondorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 20.339 m².

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der Prägung der Umgebung durch die vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen. Sie werden demzufolge ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Erschließungssituation und im Hinblick auf die Verfahrenswahl gem. § 13b BauGB werden im Bereich des WA 2 sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grundflächen ergeben sich aus der bestehenden Bebauung des Plangebiets sowie der Umgebung bzw. aus einer Baugenehmigung. Im WA 2 wird die zulässige Grundfläche von Hauptgebäuden beschränkt, um eine standortangepasste Bebauung zu gewährleisten. Eine Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eingeräumt. Aufgrund erforderlicher Erschließungsflächen werden wasserdurchlässig ausgebildete Flächen sowie Flächen mit Geh-,

Fahr- und Leitungsrechten nicht zur Ermittlung der höchstzulässigen Grundfläche angerechnet.

Aufgrund der topographischen Situation mit potentiell auftretendem Schicht- und Hangwasser wird eine über die festgesetzte maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens hinausgehende Mindesthöhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens empfohlen. Durch Festsetzung der Wandhöhe sowie einer Firsthöhe wird die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets gesteuert. Das Bestandsgebäude Julius-Lohmann-Weg 2 ist gegenüber der umgebenden Bebauung deutlich höher. Das Gebäude wird daher als Ausreißer gewertet. Für das Gebäude besteht Bestandsschutz. Bei einem Neubau sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude erreicht. Die Abstandsflächen richten sich nach der gemeindlichen Abstandsflächen-satzung, eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein angemessener Sozialabstand werden somit gesichert.

4.5 Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig eine hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das in der bebauten Umgebung entwickelte, Erscheinungsbild soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortgesetzt werden. Es werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadengestaltung und Dacheindeckung getroffen. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen.

Mit Festsetzungen bzgl. Werbeanlagen wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets geordnet und eine unruhige, sehr vielfältige Ansammlung von Werbeanlagen vermieden werden. Um eine störende Wirkung für die Nachbargrundstücke zu verhindern, sind Einschränkungen der Größe und der Beleuchtung, sowie des Standorts erforderlich.

4.6 Grünordnung und Spezieller Artenschutz

Um den parkartigen Charakter des Gebietes zu bewahren, werden die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie Groß- und Obstbäume, die das Erscheinungsbild maßgeblich prägen, zum Erhalt festgesetzt. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichern die vorhandenen Eingrünungsstrukturen, dies trägt zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbilds bei. Darüber hinausgehend wird auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf hingewiesen.

Darüber hinaus sind zur weiteren Eingrünung des Plangebiets zu pflanzende Bäume festgesetzt. Aus Gründen des Bodenschutzes sowie zur Versickerung des Regenwassers vor Ort sind Zufahrten und Stellplätze nur wasserdurchlässig zu befestigen. Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen erfolgt gemäß der Einfrie-

derungssatzung der Gemeinde Schondorf. Abweichend hiervon wird zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere eine sockellose Ausführung festgesetzt.

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.

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 120 m Luftlinien Entfernung zum Vorhaben und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

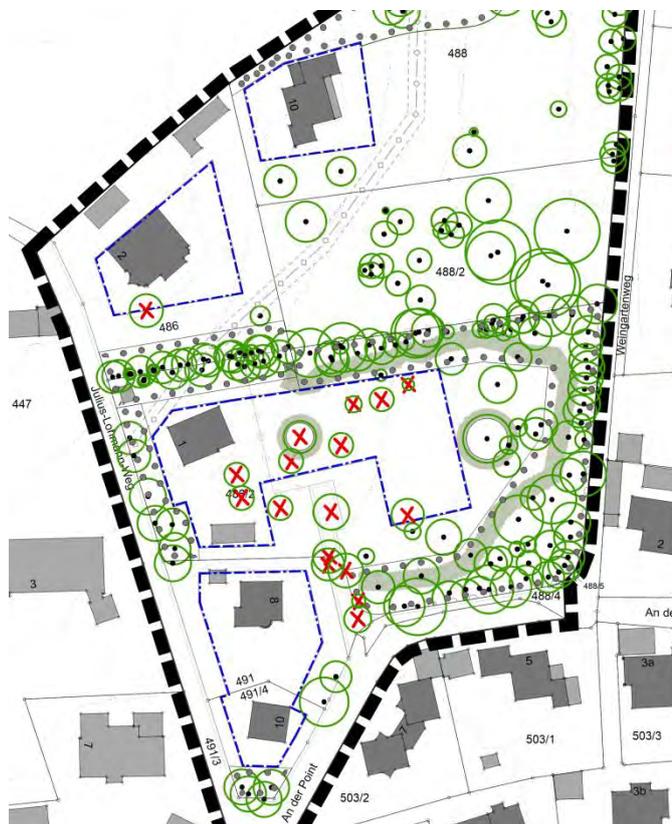


Abb. 4: Entfallene (rot markiert) und zu erhaltende Bäume im Plangebiet (Kartengrundlage Bayer. Vermessungsverwaltung, 02/2019)

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Baumbegutachtung am 23.11.2016 durch den Biologen Dr. Knut Neubeck durchgeführt (s. Anlage 1). Diese ergab aufgrund der Eigenschaft als Lebensraum für Vögel und weiteren Arten zahlreiche erhaltenswerte Bäume innerhalb des Plangebiets. Zusätzlich wurden ein Baumbestandsplan (s. Anlage 2) sowie die Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage 3) erstellt. Die vorhandenen Bäume gemäß dem Baumbestandsplan sind Grundlage für die Festlegung von Bauräumen, der erhaltenswerte

Baumbestand und damit das prägende Orts- und Landschaftsbild werden damit gesichert. Für die Ausweisung der überbaubaren Flächen müssen dennoch Bäume gefällt werden, dies ergibt sich aus Abbildung 4.

Gemäß den Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Biologen Dr. Knut Neubeck vom 12.09.2018 geht hervor, dass die zur Fällung vorgesehenen Bäume keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Die nachfolgend geänderte Planung nimmt verstärkt Rücksicht auf den Erhalt der vorhandenen Bäume, wodurch die Belange des Artenschutzes sowie der vorhandenen Grünstrukturen verstärkt berücksichtigt werden.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Ergebnis der Baumbegutachtung sowie der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung i.V.m. der Baumbestandserfassung.

Gemäß den Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde an der südlichen Giebelwand des Gebäudes auf Grundstück Fl.Nr. 488 eine Zwergfledermaus und Hinweise auf ein Quartier festgestellt. Änderungen am Bestandsgebäude sind derzeit nicht bekannt. Grundsätzlich ist bei Sanierung, Renovierung oder Abriss von Gebäuden eine Überprüfung auf Fledermausquartiere erforderlich. Beim Auffinden von Fledermausquartieren sind konfliktvermeidende bzw. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) erforderlich, diese ergeben sich aus den Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung.

Weitere Festsetzungen wie die Beachtung von zulässigen Zeiträumen für zu fallende Bäume bzw. abzureißende Gebäude im Hinblick auf Brutvögel bzw. Fledermäuse und die Anbringung von Nistkästen bei Baumaßnahmen gewährleisten die besonderen Anforderungen des speziellen Artenschutzes. Des Weiteren ist ein Hinweis bzgl. nächtlicher Beleuchtung enthalten.

Sonstige Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen der Gemeinde derzeit nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen 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.

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich. In nordöstlicher Richtung in ca. 100 m (Luftlinie) Entfernung befinden sich das Biotop „Westliches Ammerseeufer zwischen NSG "Seeholz" und Echinger Bad“ (Biotop-Nr. 7932-0177, Teilfläche 015). Ebenso östlich des Plangebiets befindet sich das NATURA 2000 Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“ (Gebiets-Nr. 7932-471) als ein bedeutendes süddeutsches Überwinterungs- und Rastgebiet sowie Brutgebiet in der Nähe. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ (Landschaftsschutzgebiets-Nr. LSG-00509.01) an. Ausgleichsflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht verzeichnet. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Von einer Beeinträchtigung der angrenzenden bzw. naheliegenden Schutzgebiete durch das Vorhaben ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht auszugehen.

4.7 Verkehr und Stellplätze

Die Erschließung des WA 2 erfolgt aufgrund der Verlagerung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen entlang der Straße An der Point nach Norden über einen Eigentümerweg. Die Ein- und Ausfahrt vom Bereich des WA 2 direkt auf die Straße An der Point bzw. den Weingartenweg ist nicht zulässig. Dies sichert den südlichen Freibereich im WA 2 und berücksichtigt die Haupteerschließungsfunktion über die Straße An der Point.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf nachzuweisen.

4.8 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Allgemeines Wohngebiet	18.479
Öffentliche Verkehrsfläche	1.860
Geltungsbereich	20.339

5. Technische Erschließung, Infrastruktur

Die Eigentumsverhältnisse für das beplante Gebiet liegen, abgesehen von der öffentlichen Straßen, vollständig in privater Hand. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (An der Point) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West, die Abwasserbeseitigung im Mischsystem durch die Ammerseewerke gKU.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist bereits vorhanden bzw. vorgesehen. Wasserleitung und Schmutzwasserkanal sind an den öffentlichen Straßen vorhanden. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Das bestehende Verkehrsnetz ermöglicht den Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur, deren Ausbau in nachfolgenden Planungsstufen detailliert vorbereitet und koordiniert wird. Geplant ist, das Baugebiet an die Erdgasleitung und das derzeit entstehende Glasfasernetz anzuschließen.

Leitungsgebundene Anlagen ohne eigenen Gestaltwert sollen im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme, gemäß § 68 Abs. 2 S. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), unterirdisch verlegt werden. Aus städtebaulichen Gründen ist innerhalb der Siedlungsfläche eine Freihaltung des oberirdischen Raumes von technischen Anlagen anzustreben, soweit deren gestalterische Ausführung vorrangig nach (betriebs-) wirt-

schaftlichen Kriterien erfolgt.

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist auf Landkreisebene organisiert.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bahnstrecke Augsburg - Schongau (mit Umsteigemöglichkeit in Geltendorf nach München) der Bayerischen Regiobahn abgedeckt. Diese weist tagsüber eine akzeptable Bedienungsqualität auf.

Die Verwaltungsinfrastruktur der Gemeinde und sonstige soziale und private Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde können die zu erwartende (geringe) Einwohnerentwicklung ohne weiteres aufnehmen.

6. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen.



Abb. 5: Hochwassergefahrenflächen HQ100, ohne Maßstab (Bayer. Vermessungsverwaltung, 26.08.2016)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Angaben des Wasserwirtschaftsamt (Stand August 2016) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. 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.

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.

7. Altlasten, Bodenschutz, Kampfmittel

7.1 Altlasten, Bodenschutz

Der Baugrund besteht mutmaßlich aus Kies (Lech-Schotterplatte), was die Tragfähigkeit nicht negativ beeinflusst. Der Gemeinde liegen gegenwärtig keine Kenntnisse über gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen vor, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bay-BodSchG ist enthalten.

7.2 Kampfmittel

Für die Gemeinde besteht eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist ein Hinweis eingegangen, dass in den 80er und 90er Jahren in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs Kampfmittel gefunden wurden. Es handelte sich dabei um eine Granate unter einem Segelsteg sowie verschiedene Munitionsfunde im sog. Weingarten und unterhalb der sog. „Hungervilla“ im Schilfgürtel. Weitere Anhaltspunkte für mögliche Belastungen durch Kampfmittel liegen nicht vor.

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

Bestehen dennoch Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung des Baugrunds, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen oder

Hinweisen versehen und ggf. den Bau einstellen bzw. die Nutzung untersagen oder sonstige Anordnungen erlassen. Nach den allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätzen ist die Bauaufsichtsbehörde generell aber nicht gehalten, selbst Gefahren-erforschungseingriffe vorzunehmen oder anzuordnen (vgl. Nr. 4).

Internetseiten, Adressen von Fachfirmen

Über die Internetseite des Staatsministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung (aktueller Zugang):

<http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/09064>

stehen Adressenlisten mit Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung und Fachfirmen für Luftbild-auswertung sowie ggf. weitere Informationen zur Verfügung.

Die Adressenlisten sind nicht abschließend. Aus der Nennung können keine über die nachfolgend genannten Aufnahmevoraussetzungen hinausgehenden Aussagen abgeleitet werden. Das aktuelle Vorliegen dieser Voraussetzungen sowie fachliche Qualifikation und Zuverlässigkeit sind ausschließlich von der jeweiligen Firma zu verantworten.

Die Adressenliste „Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung“ enthält Firmen, die nachgewiesen haben, dass sie über die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 SprengG oder über Fachpersonal mit Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG in Bezug auf Kampfmittelbeseitigung verfügen sowie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG besitzen.

In der Adressenliste „Fachfirmen für Luftbilddauswertung“ sind Firmen genannt, die zur Auswertung von Kriegsluftbildern – als Grundlage einer grundstücksbezogenen Bewertung – eine moderne volldigitale bzw. optisch-digitale Auswertestation und damit den höchsten technischen Standard einsetzen. Aussagen zu der für Recherche, Auswertung und Bewertung von Kriegsluftbildern erforderlichen Erfahrung sind ggf. von den Firmen einzuholen.

8. Denkmalschutz

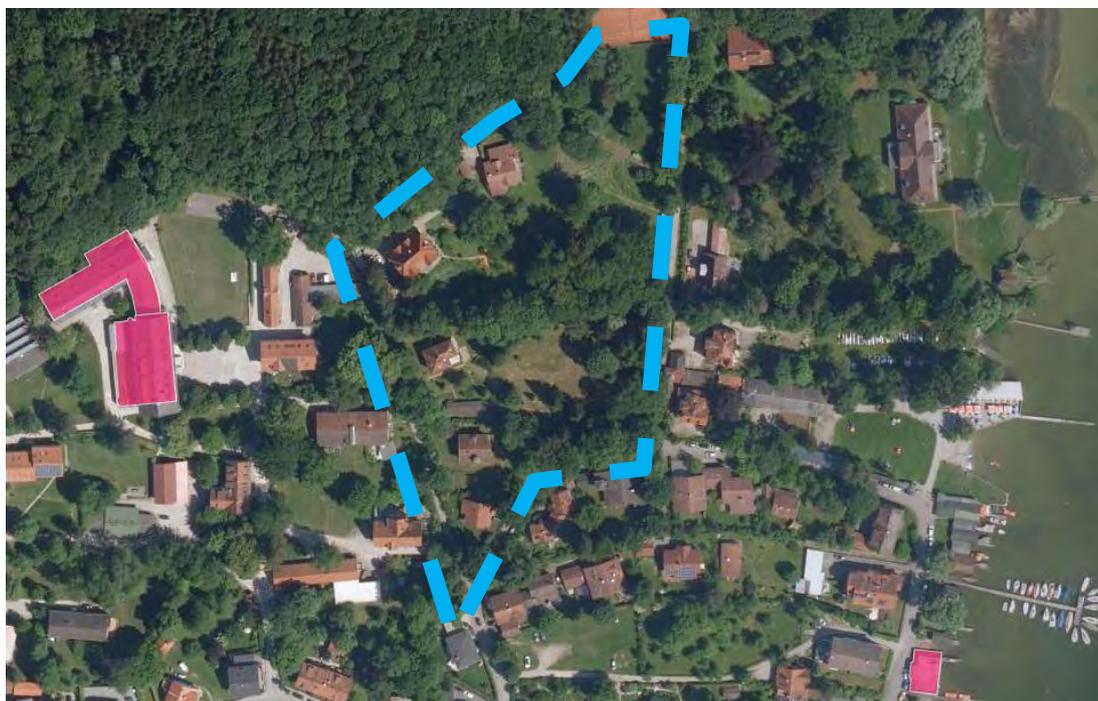


Abb. 6 Baudenkmäler, ohne Maßstab (Bayer. Vermessungsverwaltung, 26.08.2016)

Für den Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanung sowie der unmittelbaren Umgebung sind keine Bodendenkmaldaten bekannt. Fernwirksame Bodendenkmäler in der Umgebung sind nicht vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern besteht. Westlich des Plangebiets in ca. 100 m Entfernung (Luftlinie) befinden sich das Baudenkmal eines dreigeschossigen Haupthauses des Internats (D-1-81-139-3), ca. 150 m südöstlich liegt das Baudenkmal Bade- und Bootshaus (D-1-81-139-26). Von einer Auswirkung des Vorhabens auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler ist nicht auszugehen, eine direkte Blickbeziehung zwischen den Baudenkmälern und dem Vorhaben besteht aufgrund der Bebauung und des vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestandes nicht.

9. Klimaschutz, 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 Fahrbahnbeläge)	Das Plangebiet ist in Ortsrandlage, sich in der Nähe befindliche Waldflächen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Der Versiegelungsgrad wird durch Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche begrenzt. Der nordöstliche und südöstliche Teil des Plangebiets bleibt als parkartige Gartenfläche erhalten.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
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 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 geringe Angriffsflächen für Starkwindböen und Stürme.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Plangebiet
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
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)	Durch den Erhalt von wertgebenden Bäumen sowie einer Pflanzbindung von Bäumen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird die CO ₂ Bindung gefördert.

10. Verwirklichung der Planung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebiets dürfen bei der Bayernwerk Netz GmbH für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

B ANLAGEN

- 1) Baumbegutachtung „An der Point-Nord“ vom 30.11.2016, Dr. Knut Neubeck, Weilheim
- 2) Baumbestandsplan An der Point, Nord (inkl. Baumbestandsliste) vom 09.07.2018, Theresa Edelmann, Polling
- 3) Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung vom 12.09.2018, Dr. Knut Neubeck, Weilheim