



Gemeinde

Schondorf am Ammersee

VG Schondorf, Lkr. Landsberg am Lech

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Jaudelschuster

Flur Nr.

121, 121/1, 130, 131 sowie die
Straßenflächen 87/11 TF und 87/12 TF

Gemarkung

Oberschondorf

Entwurfsverfasser (VEP)

Plan-Z Architekten Häfner – Höck – Lehner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Klenzestrasse 64, 80469 München
MELA Landschaftsarchitektur Michael Eberl
Auenstraße 23, 80469 München

Vorhabenträger

Bauherrngemeinschaft Schondorf GbR
c/o Plan-Z Architekten
Klenzestrasse 64, 80469 München

Planfertiger

plan.ed GmbH
Dipl. Ing. Manfred Huber M(sc) TU
Landsbergerstr. 64, 86938 Schondorf

Plandatum

11.11.2020 (Billigung VE)
10.02.2021 (Billigungsbeschluss)
24.03.2021 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplanes
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung, Ver.- und Entsorgung

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 121, 121/1, 130, 131 und die Straßenflächen Flur-Nrn. 87/11 TF und 87/12 TF Gemarkung Oberschondorf.

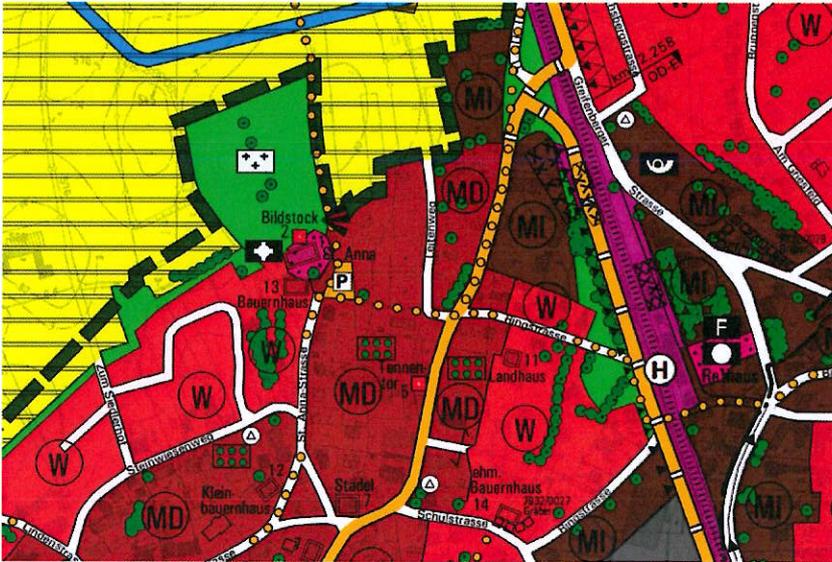
1. Planungsanlass und Verfahren

1.1 Anlass der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in Form einer altersgemischten Wohnanlage.

Die Investorengruppe „die Fortgeschrittenen“ haben sich vor etlichen Jahren mit dem Ziel formiert, eine altersgerechte Wohnanlage mit der Möglichkeit einer Sanftbetreuung für Einzelpersonen und Paare zu errichten, die, jenseits der Mitte des Lebens stehend, in einem homogenen Umfeld leben möchten. Hierbei war auch an gegenseitige Hilfestellung und gemeinsame Freizeitaktivitäten gedacht.

Zwischenzeitlich hat sich die Investorengruppe auch einer Altersmischung unterzogen, sodass nunmehr sowohl Senioren als auch junge Familien hier neuen Wohnraum finden.

Etliche Standorte wurden hinsichtlich Geeignetheit und Erwerbbarkeit untersucht; letztendlich konnte das Areal der Erbgemeinschaft Träger und der Familie Rösner für diese Zwecke erworben werden. Das Areal eignet sich insbesondere deshalb für die Umsetzung dieser Ziele, da es sich zentrumsnah befindet und die Möglichkeit eröffnet, in der denkmalgeschützten ehemaligen Schmiede mit Wohnhaus Räume für gemeinsame Freizeitaktivitäten auszuweisen. Das Gebiet ist von Wohnbebauung umgeben, obwohl im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Landwirtschaftliche Betriebe existieren nicht mehr.

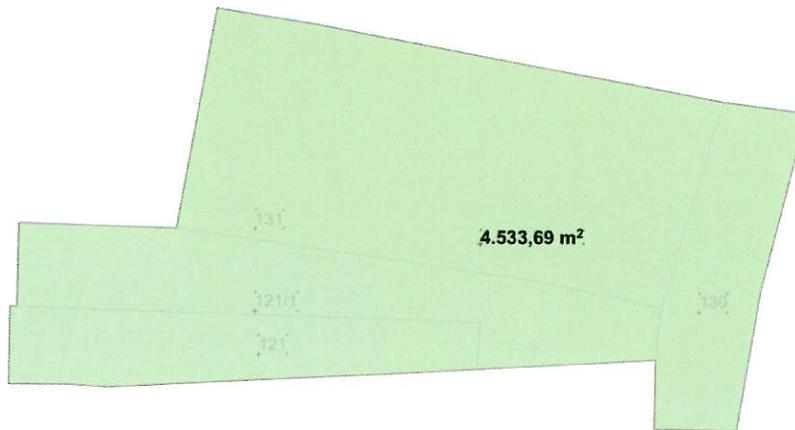


Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

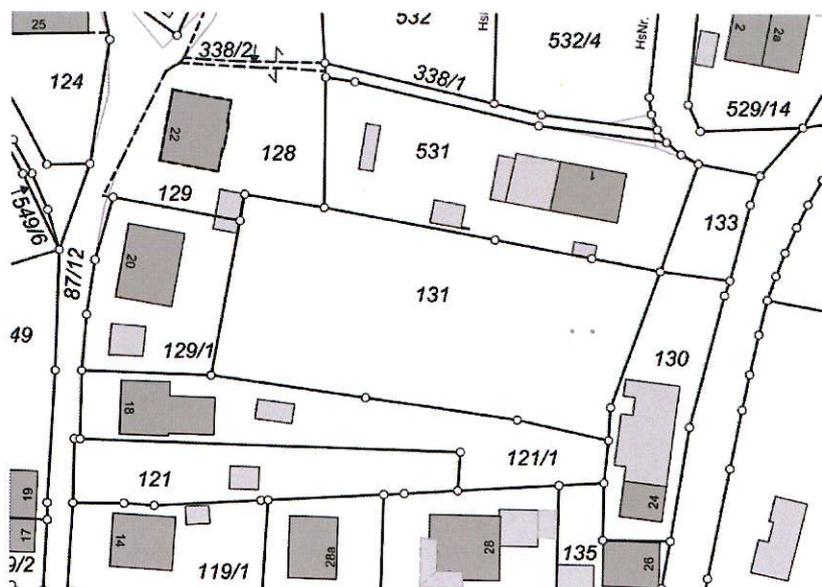
- 1.2 Durch den Bebauungsplan werden aufgrund des homogenen Umfelds (Wohnnutzung) keinerlei städtebauliche Spannungen zu lösen sein; Regelungsbedarf besteht allerdings aufgrund der Hanglage des Instruktionsgebiets und der geplanten Höhenentwicklung einzelner Gebäude. Regelungsbedarf löst auch das Verhältnis der geplanten Bebauung zum bestehenden Baudenkmal aus. Zu lösen ist außerdem der ruhende Verkehr, die Zufahrt von der Staatsstraße St. 2346 und der Brandschutz.
- 1.3 Obwohl der Planungsanlass darin besteht, Innenbereichsflächen zur Deckung dringenden Wohnbedarfs auszuweisen, bedarf es einer ressourcenschonenden, den Belangen des Naturschutzes und des Ortsbils gerecht werdenden Baurechtsausweisung unter Berücksichtigung der privaten Belange der Investorengruppe nach ausreichenden Wohnflächen. Letztendlich dient die Neuausweisung auch der Freimachung größerer Wohnhäuser für Familien mit Kindern.



- 1.4 Anspruch des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines ortsbildverträglichen Rahmens, der einer dörflichen Innenbereichslage, die umliegende Bebauung aufnehmende Architektur und Struktur Rechnung trägt.



- 1.5 Um dies zu gewährleisten, hat der Gemeinderat am 04.12.2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beschlossen, da ob der Größe der Bauabsichten, Festsetzungen, die über den Katalog des BauGB und der BauNVO hinausgehen, zur Erlangung vorgenannter Ziele erforderlich sind und gewährleistet wird, dass die Vorhaben, die 0,45 ha Innenbereichsfläche in Anspruch nehmen, auch tatsächlich und in der dem Gemeinderat vorgelegten Form errichtet werden.



Grundstücke Flur Nrn. 121, 121/1, 130, 131

- 1.6 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Diesen als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, ist aufgrund Urteils des VGH München Urt. V. 3.8.2010 – 15 N 09.1106) bei Vorliegen der Voraussetzungen zulässig (vg. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rd.-Nr. 22b zu § 12 BauGB).

Die zulässige Grundfläche überschreitet bei weitem nicht den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20000 m² Grundfläche. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden bauplanungsrechtlich nicht zur späteren Umsetzung vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h., dass für die gegebenenfalls geringfügige Erhöhung der künftig zulässigen Grundfläche kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist.

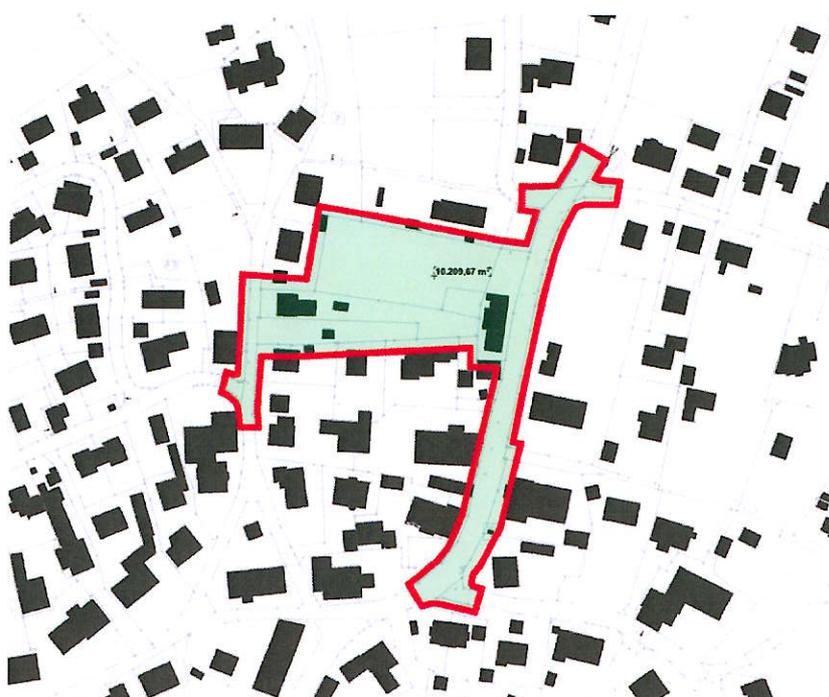
- 1.7 In dem bis heute teilweise bebauten Gebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (umliegende Bebauung).



1.8 Der Projektbeschluss erfolgte am 25.03.2020 zu....

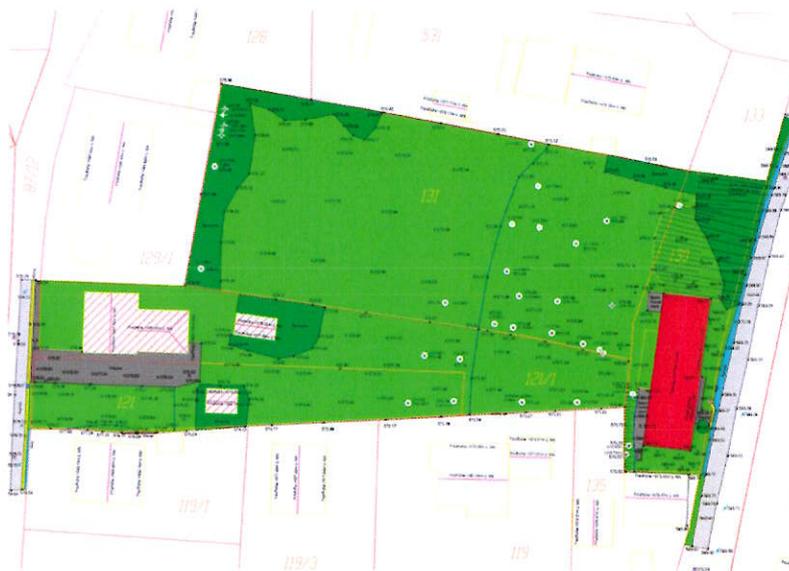


1.9 Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, dennoch ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht notwendig, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird. Mithin ist also lediglich die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



2. Bestand und städtebauliche Situation

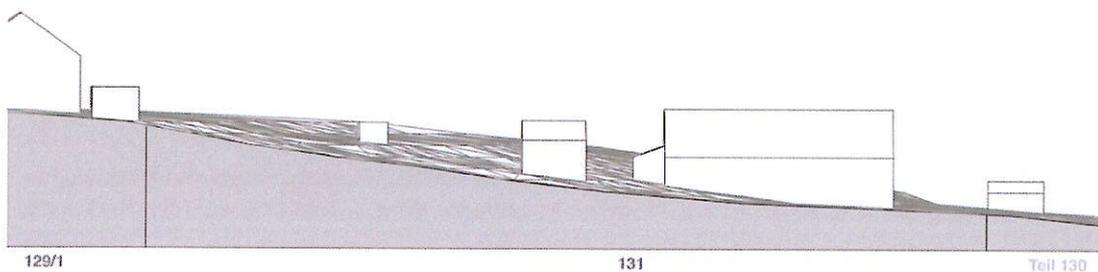
Das, die Flur-Nrn. 121, 121/1, 130, 131 und die Straßenflächen Flur-Nrn. 87/11 TF und 87/12 TF Gemarkung Oberschondorf umfassende, 1,02 ha große Planungsgebiet liegt, allseitig von Wohnbebauung eingesäumt, im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Schondorf am Ammersee, westlich der den Hauptort trennenden Bahnlinie Mering-Weilheim zwischen St. 2046 (Landsberger Straße) und der St.-Anna Straße. Das Plangebiet ist ob seiner Qualität als Innenbereichsfläche derzeit im Rahmen der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB bebaubar. Auf dem zu überplanendem Gebiet befinden sich bauliche Anlagen in Form des bereits erwähnten Baudenkmals „Jaudelschuster“ das derzeit noch von Familie Rösner bewohnte Wohnhaus St.-Anna-Straße 20.



Die Ausweisungsfläche liegt derzeit brach; ein Biotop hat sich hierauf nicht entwickelt.

Im Plangebiet soll altersgerechte Wohnnutzung stattfinden.

Die Grundstücke fallen von West nach Ost, insbesondere im westlichen Bereich (St.-Anna Straße) stark ab; naturschutzrechtlich relevanter Bewuchs ist nicht ersichtlich.



2.2 Verkehrssituation

Die verkehrliche Anbindung an das überregionale, regionale sowie das Ortsnetz erfolgt über die im Osten verlaufende Staatsstraße St. 2346 zur nördlich gelegenen Staatsstraße 2055. Lediglich das im westlichen Bereich geplante Wohnhaus Nr. 6 wird über die im Norden verlaufende St.-Anna-Str. erschlossen, die wiederum zur Staatsstraße St. 2346 führt. Über die Staatsstraße 2346 besteht direkter Anschluss an das klassifizierte Straßennetz der Staatsstraße (ST 2055 u.A. Dießen a. Ammersee - AS Greifenberg) und der Bundesautobahn (A 96: München – Lindau –AS Ammersee-West).

Nachstehend die verkehrliche Entwicklung auf den Straßen A96, St.2055 und St.2346:

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
St.2055	79329425	2015	13.788	390	-2.118	-13,3%
		2010	15.906	471	3.129	24,5%
		2005	12.777	360	1.798	16,4%
A96	79329031	2015	56.408	4.779	4.838	9,4%
		2010	51.570	4.116	4.807	10,3%
		2005	46.763	3200	5.798	14,2%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen

79329402 2015 St 2346 (L2347) Achselschwang (L 2055) Schondorf 1322 37 1285 180

2.3 Vorbelastung des Änderungsbereichs

2.3.1 **Altlasten**

Seitens der Gemeinde Schondorf am Ammersee sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte im Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Abfall-/Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech sind laut aktueller Datenlage keine altlastenverdächtigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

2.3.2 **Kampfmittel**

2.3.2.1 Seitens der Gemeinde Schondorf sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Für die Gemeinde besteht insoweit jedoch eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

2.3.2.2 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 Gefahrenerforschungseingriffe vorzunehmen oder anzuordnen (vgl. Nr. 4).

2.3.2.3 Internetseiten, Adressen von Fachfirmen

Über die Internetseite des Staatsministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung

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

stehen Adressenlisten mit Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung und Fachfirmen für Luftbildauswertung 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 Luftbildauswertung“ 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.

2.3.3 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraßen 2346 und 2055, die Bahnlinie Mering-Weilheim und das Glockengeläut der St.-Anna Kirche belastet. Ein Konfliktpotential des Wirkungspfades Emissionen – Mensch ist jedoch aufgrund geringer Verkehrsbelastung der OD der St.2346 und der großen Entfernung der wesentlich stärker befahrenen St.2055 nicht zu erwarten.

2.3.4 Gewerbelärm

Der Geltungsbereich ist durch den nördlich gelegenen Gewerbebetrieb KFZ-Reparaturwerkstatt mit Tankstelle aufgrund der Entfernung von ca. 150 m nicht vorbelastet und eignet sich somit für die Ausweisung von Wohnnutzung.

2.3.5 Glockenschlag – Liturgisches Geläut

Nicht berücksichtigt sind die Lärmemissionen, die von der Pfarrkirche St.-Anna ausgehen. Bei Lärm durch Kirchenglockengeläut wird unterschieden zwischen dem Läuten zu liturgischen Anlässen und den Glockenschlägen als Zeitangabe (sogenannter Uhrschlag). Nach verschiedenen Gerichtsurteilen ist das liturgische Geläut im herkömmlichen Rahmen sozialadäquat, der Uhrschlag unterliegt jedoch dem Immissionsschutzrecht und wird nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt.



Lage des Baugebiets zur St.-Anna Kirche

2.4 Natürliche Grundlagen

2.4.1 **Wasserwirtschaft**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt¹ sind keine festgesetzten „Überschwemmungsgebiete“ kartiert. Es sind auch keine wassersensiblen Bereiche kartiert.

2.4.2 **Boden**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt² sind im Geltungsbereich zwei unterschiedliche Moorböden kartiert:

System	Quartär
Serie	Holozän

¹ www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf: Juli. 2019

² Fachinformationssystem Natur auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf: Juli 2019

Geologische Einheit	Niedermoortorf, holozän
Kurzname der Geologischen Einheit	,Hn
Gesteinsbeschreibung	auch zersetzt
System	Quartär
Serie	Pleistozän
Supergruppe	
Gruppe	
Formation	
Geologische Einheit	Geschiebemergel (Till, matrixgetüzt), wüर्मzeitlich
Kurzname der Geologischen Einheit	W,U,g
Gesteinsbeschreibung	Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestüzt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf a. Ammersee i.d. Fassung vom 20.11.2002 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 16.10.2003, Az. 610-4, genehmigt und am 28.10.2003 bekannt gemacht. Der vorliegende Bebauungsplan deckt sich nicht mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, der im Instruktionsgebiet Dorfgebiet (MD) vorsieht. Die mittlerweile durchgeführten Änderungen 1, 2, 3 und 4 berühren den anstehenden Instruktionsbereich nicht.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013, Fortschreibung 2018)

Die Gemeinde Schondorf am Ammersee liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ mit den Mitgliedsgemeinden Eching am Ammersee und Greifenberg. Hier werden ca. 8.000 Einwohnern kommunal verwaltet. Die Stadt Landsberg am Lech (Sitz der Landkreisverwaltung) bzw. die Stadt Fürstenfeldbruck in je ca. 19 km Entfernung üben mittelzentrale Funktion aus und verfügen über die notwendigen Versorgungsfunktionen. Traditionell bestehen größere Verwaltungs- und Einkaufsverbindungen nach Landsberg am Lech.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit [1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)],
- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit [1.4.1 Hohe Standortqualität (G)],
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums] und
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G), 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)].

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindungsgebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung³ am 01.03.2018 in Kraft getreten. Die Änderungsverordnung vom 03.12.2019 (GVBl.S.751) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten.

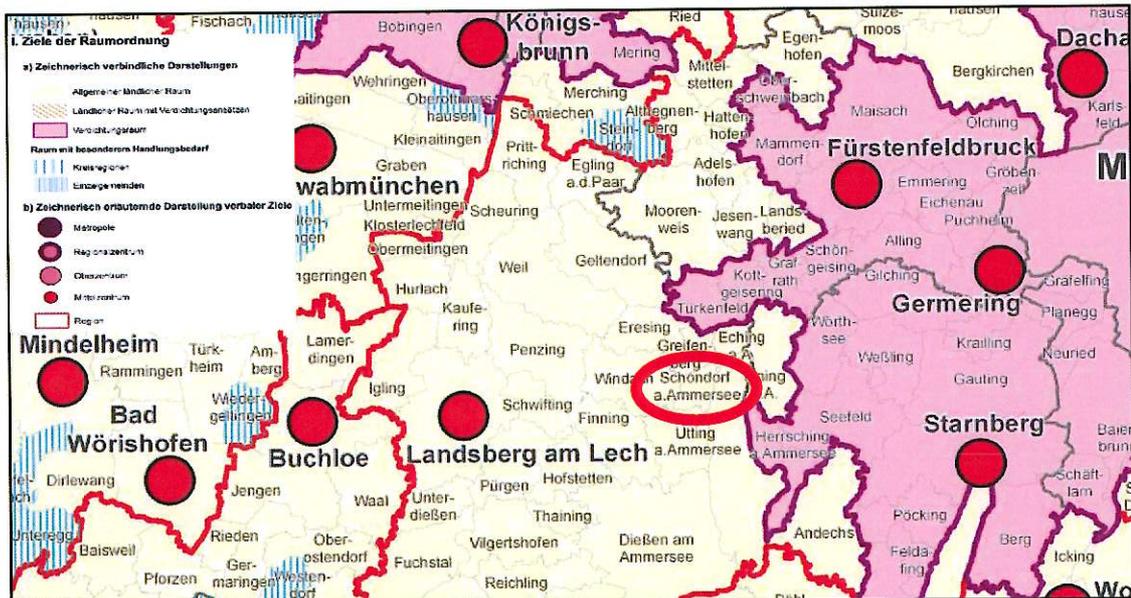


Abb. 1: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte

3.3 Regionalplan

Der Regionalplan entfaltet insbesondere durch § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind und § 4 Abs. 1 ROG, wonach die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind, eine starke Steuerungs- und Bindungswirkung.

³ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

Regionalplan München

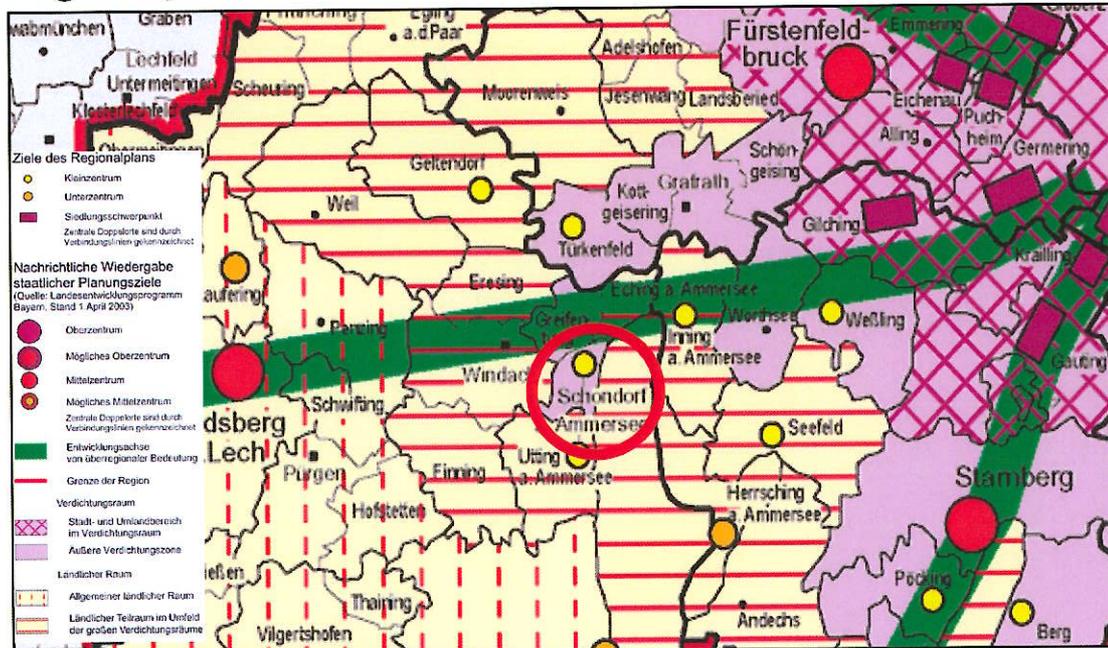


Abb. 2: Regionalplan München - Karte 1: Raumstruktur 01.12.2005

Nachdem durch den Regionalen Planungsverband eine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt war, trat dieser mit Wirkung 01.04.2019 in Kraft.

Entsprechend der Raumstrukturkarte des Regionalplans München, liegt die Gemeinde Schondorf am Ammersee in der „Äußeren Verdichtungszone“ des Verdichtungsraums München, am Rande der „Entwicklungsbachse von überregionaler Bedeutung“ A 96 von München Richtung Westen (Landsberg am Lech, Mindelheim, Memmingen, Lindau). Der Ort Schondorf am Ammersee übte kleinzentrale Funktion bzw. seit Änderung des Regionalplanes zusammen mit Utting am Ammersee die Funktion des Grundzentrums aus. Die für das Gemarkungsgebiet grundsätzlich einschlägigen Landschaftsräume (B 1.2.2)

- landschaftliches Vorbehaltsgebiet Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck (G 1.2.2.11.1),
- landschaftliches Vorbehaltsgebiet Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland (G 1.2.2.11.2),
- landschaftliches Vorbehaltsgebiet Flachmoorreste nördlich des Windachtales (G 1.2.2.11.3) und
- landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Teilräume der Windachaue (G 1.2.2.11.4)

finden im Geltungsbereich keine Beachtlichkeit.

Vonseiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Punkt-axiale, radiale Raumentwicklung [G 1.1 Leitvorstellung zur Schaffung kompakter, integrierter und teilräumlich ausgewogener Strukturen (G)],
- A I Verbesserung regionaler Erreichbarkeit (G 1.2),
- A I Ausbau wettbewerbsstärkender harter und weicher Standortvorteile (G 3.1),

- A I Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region (G 3.3),
- A I Integration und ressourcensparende Weiterentwicklung (G 4.1),
- A I Schutz und Erhalt von Freiflächen und ihrer Funktionen (G 4.2)
- B I Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden (G 2.2.5) und
- B III Eine direkte Bahnverbindung zwischen der Westseite des Ammersees und der Landeshauptstadt München ist herzustellen (Z. 2.2.6).

3.4 Landschaftsplan

Landschaftsplanung und Landschaftsplan sind gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG (i.d.F. vor der Novelle im Jahr 2002) nahezu vollinhaltlich Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

3.5 Bauplanungsrecht

Der Instruktionsbereich ist dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

3.6 Weitere planungsrechtlich relevante Rechtsvorschriften

3.6.1 **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Nachdem die Staatsstraße St. 2346 nicht außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG) liegt, besteht kein Anbauverbot auf eine Tiefe von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

3.6.2 **Denkmalschutz**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches das Baudenkmal

- D-1-81-139-33 Landsberger Straße 24. Ehem. Schulhaus, dann Schmiede, zweigeschossiger Mitterstallhof mit Satteldach und zweiflügeligem Tennentor, im Kern um 1700(dendro.dat.), Umbauten 19. Jh. und Schmiedenanbau 1912.

und im näheren Umfeld

- D-1-81-139-5 Landsberger Straße 33. Ehem. Bauernhaus, Satteldachbau mit eingezogenem Giebel, Söller und geschnitzter Haustür, im Kern 18. Jh., erweitert 1821.
- D-1-81-139-13 Schulstraße 3. Ehem. Bauernhaus, Satteldachbau mit verschaltem Giebel und farbig gefasstem Söller, 18./19. Jh.
- D-1-81-139-11 St.-Anna-Straße 13. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Einfirsthof mit einhüftiger Abschleppung des Steildachs und Hochtenne,

erbaut nach Brand 1825, Abschleppung des Satteldachs um 1880.

- D-1-81-139-12 St.-Anna-Straße 25. Ehem. Mittertennhof, dann Schulhaus mit Landwirtschaft, zweigeschossiger verputzter Ziegelbau mit Satteldach, im Kern 1712 (dendro.dat.), Umbau 1813 (dendro.dat.).
- D-1-81-139-1 Anzahl Baudenkmäler: 23 St.-Anna-Straße 29. Kath. Pfarrkirche St. Anna, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, erbaut 1499, Turm 1716, Chor um 1680, Langhaus 1737 umgestaltet; mit Ausstattung; Bildstock, achteckiger Tuffpfeiler mit Laterne, spätgotisch, um 1500.

Entsprechende Hinweise zu unvermutet zutage tretenden denkmalschutzrechtlichen Funden (Bodendenkmäler) enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan.

Besondere Schutzbestimmungen des Art. 4-6 DSchG:

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in Ihrem Bereich betroffen sind, zu beteiligen.

Aufgrund des Gesamtkonzepts der Planung kann auf die Stellplätze unmittelbar vor dem Denkmal nicht komplett verzichtet werden; es bleibt bei einem. Seitens der Investoren ist angedacht, das Baudenkmal zu sanieren und in ihm Räume zu schaffen, die sowohl als Gemeinschaftsräume für die künftigen Nutzer der Wohnanlage, als auch für bestimmte kulturelle Veranstaltungen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

3.6.3 Naturschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee-West“ (LSG-00509.01 [LL-13]).

Im Geltungsbereich selbst ist kein Biotop kartiert.

Folgende Biotope befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- keine

4. Planungsziele, Betriebsbeschreibung

- 4.1 Ziel ist die Sicherung des Entstehens einer altersdurchmischten, ortsbildverträglichen Wohnanlage, die sich harmonisch einfügt und den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt.

4.2 Projektbeschreibung

Siehe Ziff. 5.

5. **Inhalt des Bebauungsplanes**

5.1 Planinhalt

5.1.1 Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Text, der Begründung sowie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Planzeichnung und Festsetzungen durch Text werden nachfolgend begründet. Die Gemeinde ist nach § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung gebunden. Vom somit eingeräumten Festsetzungserfindungsrecht wird ausdrücklich Gebrauch gemacht.

5.1.2 Der Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 1,02 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

• Fläche WA	4.216 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche vorhanden	5.676 m ²
• Private Verkehrsfläche Öffentlicher Eigentümerweg	317m ²

Daraus errechnet sich:

• Umgriff	10.209 m²
------------------	-----------------------------

Darin enthalten:

Privat festgesetzte Grünflächen	1.438 m ²
---------------------------------	----------------------

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Auch wenn sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung ob ihrer Kubatur in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen könnten, würden diese aufgrund der umliegenden Bebauung, des Ziel-, Quell- und ruhenden Verkehrs sowie zu erwartender Immissionen nicht mit den künftig geplanten Nutzungen harmonisieren.

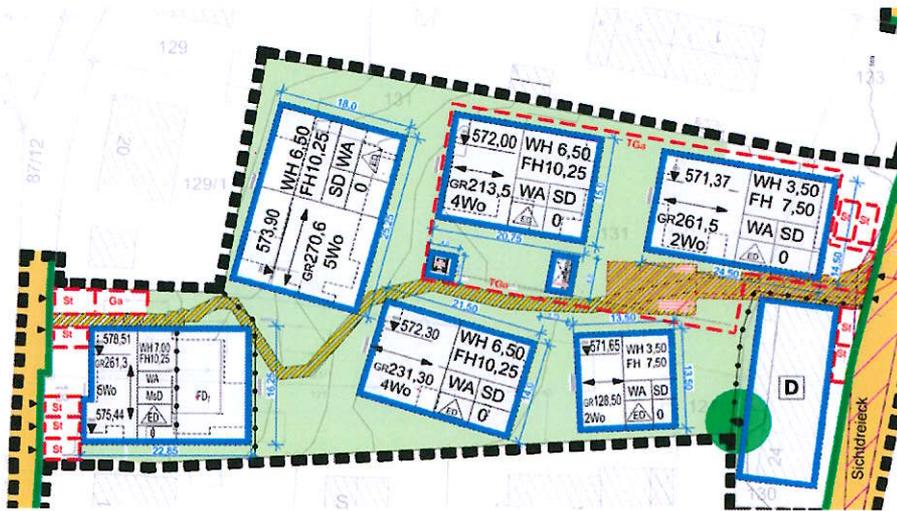
5.2.2 Darüber hinaus sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Investor nach dem Vorhaben.- und Erschließungsplan

(Durchführungsvertrag) verpflichtet hat. Dies ermöglicht eine sogenannte Feinsteuerung der Planung.

5.2.3 Ob des geringen Umgriffs des Plangebiets sind keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, weshalb keine Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Die Grobuntergliederung des Geltungsbereiches erfolgt in 6 Einzelbauräume, die weitere Untergliederung in unterschiedliche Höhen ist lediglich bei Bauraum 6 erforderlich, was sich aus der extremen Hanglage ergibt.



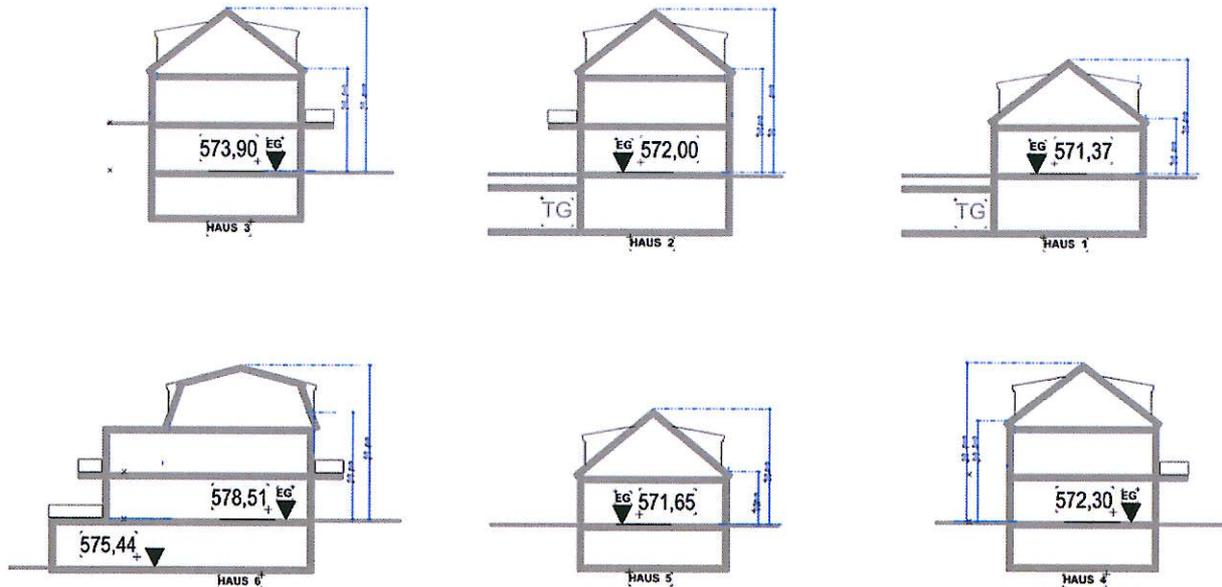
5.3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch folgende Parameter pro Bauraum festgesetzt:

- maximal zulässige Grundfläche in m^2
- höchstzulässige Wandhöhe in m über NN
- Höheneinstellung der Gebäude (Einstellung OK FFB im Erdgeschoss als maximale Höhe über NN
- Höheneinstellung des Kellerfußbodens Haus 6 (Einstellung OK FFB im Kellergeschoss als maximale Höhe über NN
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher baulicher Nutzung bei Haus 6 und beim Denkmal
- Die maximal zulässigen Wandhöhen gemessen ab OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Die maximal zulässigen Firsthöhen gemessen ab OK Fertigfußboden EG bis Oberkante First

5.3.3 Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der entstehenden Gebäude und Beruhigung der Dachlandschaft dürfen die höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen lediglich für nachträgliche Dämmmaßnahmen überschritten werden. Diese werden dahingehend präzisiert, dass in Anlehnung an die BayBO 2021 /Art. 6 Abs. 6 Ziff. 4 neu), Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden bis zu einer Stärke von maximal 0,30 m und einem Mindestabstand von 2,50 m zur

Grundstücksgrenze zulässig sind. Gleiches gilt für aufgeständerte Anlagen zur alternativen Energiegewinnung.

Aufgrund der besonderen Hanglage und des hierbei entstehenden Terrassengeschoßes ist es notwendig, auch das Niveau des Kellerfußbodens als Maximalwert über NN festzusetzen und diese eingeschossige Bauweise durch das Planzeichen 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung (Knödellinie) abzugrenzen.

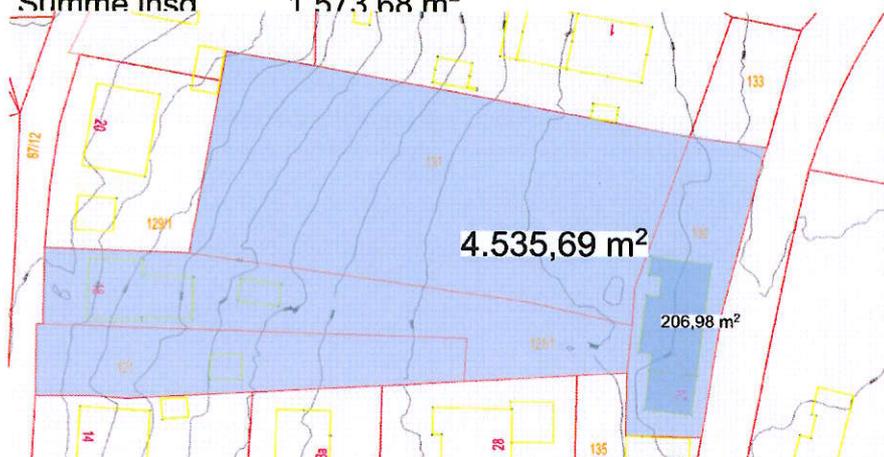


5.3.4 Die Neuausweisung sieht zur Umsetzung der Nutzungen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sechs Baukörper mit max. Grundflächen (GR I) je Baukörper vor:

Haus 1	261,50 m ²
Haus 2	213,50 m ²
Haus 3	270,60 m ²
Haus 4	231,30 m ²
Haus 5	128,50 m ²
Haus 6	261,30 m ²

Summe insg.	1.366,70 m ²
Denkmal	206,98 m ²

Summe insg. 1 573,68 m²



sowie für versiegelte Flächen (GR II)

Tiefgarage	513,30 m ²
Wege, Stellplätze	460,30 m ²
<hr/>	
Summe insgesamt	973,60 m ²
StPl. Denkmal	25,5 m ²
<hr/>	
Summe insgesamt	999,10 m ²
GR II	2.572,78 m ²

Die Grundstücksfläche beträgt 4.535 m².

Aus diesen Werten ergeben sich folgende Baunutzungszahlen nach neuer Baunutzungsverordnung (BauNVO):

GRZ I	0,30 (ohne Denkmal)
GRZ I	0,34 (mit Denkmal)

Unter Einbeziehung der Flächen nach § 19 BauNVO, den sogenannten versiegelten Flächen, ergibt sich eine GRZ II von

GRZ II	0,56 (mit Denkmal)
--------	--------------------

Für das Baudenkmal werden Minimalfestsetzungen (Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe, Satteldach und Dachneigung sowie Höheneinstellung) getroffen, um im Falle einer Wiedererrichtung die Kubatur festzulegen. Die Höheneinstellung lässt die Einstellung der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis maximal 0,35 m über Straßenniveau zu, damit im Falle von Starkregenereignissen kein Straßenabwasser in das Gebäude eindringen kann.

Der Ordnungsgeber räumt der planenden Kommune ein Abweichungsprivileg von der für Überschreitungen geltenden Obergrenze von 50 vom Hundert und der Kappungsgrenze von 0,8 ein, indem im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes von diesen Grenzen abgewichen werden darf. Die städtebauliche Begründung für die Erhöhung der Regelüberschreitungsmöglichkeit auf 80 % liegt darin, dass für die Realisierung des Projekts die hierfür notwendigen Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Außerdem sind für Haus 6 an der St.-Anna Straße weitere Stellplätze sowie eine Garage erforderlich. Zwingend waren auch die Ausweisung von Besucherstellplätzen an der Landsberger Straße, sowie eine Feuerwehraufstellfläche und die interne Wegeverbindungen. Nachdem eine Realteilung des Areals kaum sinnvoll möglich ist, bezieht sich die Überschreibungsregelung auf die Addition der zulässigen Grundfläche, mithin um die Gesamtgrundfläche im Plangebiet. Deshalb entstehen keine Versiegelungsgrade von bis zu 100 %.



5.3.5 Die Neuausweisung wäre auch ohne bauleitplanerische Aktivitäten möglich, so dass es hierfür keines naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedarf.

5.3.6 Der Stellplatzbedarf für die Wohnbebauung richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 10.05.1994.

Für den Stellplatzbedarf eventueller gewerblicher Nutzung ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung beachtlich.

5.4 Städtebauliches Konzept

5.4.1 Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Areal mit 6 unterschiedlich strukturierten Wohngebäuden, einer gemeinsamen Tiefgarage sowie einer Einzelgarage zu bebauen. Hierbei soll das namenspendende Baudenkmal „Jaudelschuster“ in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Außerdem sind 7 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Tiefgarage, die sich im Wesentlichen unter den Häusern eins und drei befindet, erhält zwei auf Gemeinschaftsfläche sich befindlichen Zugänge, um eine wegenehene Nutzung durch die Bewohner der übrigen Häuser zu ermöglichen. Das gesamte Areal wird durch ein Hauptwegeverbindung von Ost nach West intern Fuß häufig erschlossen; außerdem Führen von dieser Hauptwegeverbindung Zuwegung zu den einzelnen Wohngebäuden.

5.4.2 Die Investorengruppe legt großen Wert auf die Einbindung der einzelnen Gebäude in das typische Ortsbild von Oberschondorf, wobei jedes der sechs Gebäude einen eigenen Charakter und Erkennungsfaktor erhält. Das Denkmal soll in seiner äußeren Form erhalten bleiben und im Inneren gemeinschaftlicher Nutzung zugeführt werden. Gemeinschaftliche Nutzung bedeutet die Schaffung von Räumen für Aktivitäten der Investorengruppe, aber auch für mögliche Veranstaltungen, die nach außen geöffnet sind. Aus diesem Grund und zur Sicherung des städtebaulichen Gesamtkonzepts war es notwendig, das Denkmal in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die nicht versiegelten Flächen sollen hierbei einen parkähnlichen Charakter erhalten, auf welchen ebenfalls gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten möglich sein sollen.

Insgesamt entstehen 22 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die eine altersdurchmischte Nutzung gewährleisten. Der aktive Brandschutz kann durch eine sogenannte Feuerwehr Aufstellfläche sichergestellt werden.



5.5 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung stehen grundsätzlich im Spannungsfeld zwischen dem ortsplannerischen Willen zur Generierung eines harmonischen Baugebiets ohne effektheisende Elemente und der ebenso grundsätzlichen architektonischen Gestaltungsfreiheit. Der Anspruch der Planungsträgerin ist hierbei dem Grundsatz nach geprägt von der Fortführung des vorhandenen Baubestands, wobei jedoch die Baudichte geringfügig höher ausfällt, als der Durchschnitt der Nachbarbebauung. Die Planungsträgerin verzichtet auch bewusst auf Festsetzungen, wonach Hausformen über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln sind sowie auf Festsetzung eines Verhältnisses von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, um ev. architektonische Speziallösungen nicht auszuschließen. Aus diesem Grund erscheinen in Kombination mit dem VEP, der die Vorhaben bereits detailgenau beschreibt, folgende Festsetzungen auskömmlich:

- 5.5.1 Allerdings ist der dörflichen, insbesondere der in unmittelbarer Nähe vorherrschenden Baustruktur die Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude geschuldet. Die Festsetzung von Dachneigungen erscheint aufgrund der Festsetzung von Wand- und Firshöhen sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes entbehrlich. Garagen und Nebengebäude können auch mit anderen Dachformen gestaltet werden.
- 5.5.2 Wenn auch grundsätzlich ein wesentlich gestaltendes Grundelement der gewachsenen dörflichen Struktur die ruhige, durch möglichst wenig unterbrechende Aufbauten oder Einschnitte gestörte Dachlandschaft ist, sind diese doch unverzichtbare Elemente zur uneingeschränkten Nutzung von Räumen in Dachgeschossen. Um dies zu erreichen, sind Dachgauben, wie in

Oberschondorf durchaus anzutreffen, nicht auf 1/3 der Gebäudelänge, sondern auf 2/3 der Dachlänge, maximal jedoch auf 10,0 m beschränkt.

- 5.5.3 Auf die Festlegung der Firstrichtung wird verzichtet. Durch die Festlegung einer maximal zulässigen Firsthöhe wird die Ausbildung sogenannter Kulissenhäuser vermieden.
- 5.5.4 Die Freiheit, Anlagen für die alternative Energiegewinnung auf Dächern und Fassaden ohne weitere Einschränkung errichten zu können, entspringt dem Postulat des sparsamen Umgangs mit Ressourcen, insbesondere fossiler Brennstoffe. In einer durch städtebaulichen Vertrag geregelten Wohnanlage bedarf es auch keiner weiteren Einschränkungen hinsichtlich der Aufstellung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung in den Freiflächen, da dies nicht zu ungewollten baulichen Entwicklungen und ggf. Spannungen zwischen benachbarten Nutzungen führen kann. Entsprechende Vorkehrungen zum Klimaschutz sieht das vom Investor vorgelegte Konzept vor.
- 5.5.5 Ebenso verzichtet wird auf die Farbgebung von Ziegeleindeckungen und Hausfassaden; derartige Festsetzungen schränken den Gestaltungsspielraum des Bauherrn unnötig ein und sind überdies rechtlich umstritten.
- 5.5.6 Auch über die Ausführungsart der Fassaden sollen explizit keine Vorgaben erfolgen.
- 5.5.7 Hinsichtlich der Errichtung von Einfriedungen wird zur Schaffung einer Durchgängigkeit für Kleintiere, wie beispielsweise Igel und Amphibien, festgesetzt, dass nur sockellose Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Ausführung gelangen dürfen.
- 5.5.8 Um die Eigenart des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Abgrabung mit einer maximalen Tiefe von 1,50 m bis maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge.

5.6 Natur und Landschaft, Grünordnung; Eingriffsregelung

- 5.6.1 Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erarbeitet, der in die vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend integriert wurde und somit auch in der konkretisierenden Bauleitplanung Einzug hält.
- 5.6.2 Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise festgestellt, dass ein Ausgleich für die geplanten Maßnahmen nicht erforderlich ist, da die Eingriffe auch ohne planerische Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) bzw. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch für den Fall ihrer Erheblichkeit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

- 5.6.3 In den städtebaulichen Vertrag werden Verpflichtungen zur Schaffung von Brutstätten für Mauer- und Baumbrüter aufgenommen. Näheres ist unter Ziff. 5.13 geregelt.

5.7 Bodenschutz

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden - Mensch und Boden - Grundwasser in den Geltungsbereichen des o.g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder organeleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.8 Verkehr, Garagen, Stellplätze

- 5.8.1 Bezüglich der Verkehrserschließung des Instruktionsgebiets an das überregionale, regionale sowie das Ortsnetz siehe Ziff. 2.2 der Begründung. Geh- und Radwegverbindung besteht über das vorhandene Radwegenetz.
- 5.8.2 Die baugebietsinterne Erschließung erfolgt durch den Investor in Form interner Wegeverbindungen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
- 5.8.3 Das Stellplatzkonzept ist wesentlicher Bestandteil des VEP und bedarf deshalb keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan. Hierbei orientiert sich der Stellplatzbedarf an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 10.05.1994. Hier wurde bewusst die „alte“ Stellplatzsatzung herangezogen, weil das Investorenkonzept von überwiegend „fortgeschrittenen“ Nutzern der Wohnanlage mit geringerem Stellplatzbedarf ausgeht. Außerdem entstand das Plankonzept vor Inkrafttreten der „neuen“ Stellplatzsatzung und war vom Gemeinderat dem Grundsatz nach zustimmend beschlossen worden. Bezüglich der Gestaltung der Stellplätze wird auf die Garagen- und Stellplatzverordnung verwiesen.

5.9 Immissionsschutz

Immissionsrechtliche Spannungsverhältnisse sind aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung, deren Abstände zu den Immissionsquellen und der Verkehrsbelastung der St.2346 nicht zu erwarten.

5.10 Werbeanlagen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung erscheinen Einschränkungen bezüglich Werbeanlagen nicht erforderlich.

5.11 Grundwasser- und Hochwasserschutz

5.11.1 Das Plangebiet liegt nach aktueller Datenlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim nicht in einem Überschwemmungsbereich HQ 100.

Allerdings können infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

In Umsetzung dieser Empfehlung wurde die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Baudenkmals um 0,35 cm über Fahrbahnoberkante der tangierenden St. 2346 als Obergrenze festgelegt.

Bei Haus 6, an der St.-Anna Straße gelegen, ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ca. 50 cm niedriger eingestellt, als das Straßenniveau im Eingangsbereich. Nachdem das Gelände stark nach Osten hin abfällt, sind keine Wassereinbrüche in das Gebäude, von der Straße ausgehend, zu besorgen.

5.11.2 Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. In dem vorliegenden Bericht zur orientierenden Baugrund und Altlastenuntersuchung vom 21.11.2019 wurden Stauwasserhorizonte angebohrt (z.B. an RKS6 bei am 16.10.2019 bei 2,37 m unter Gelände). Auch die angesprochenen nassen Kiesschichten deuten auf Staunässe hin.

5.11.3 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

5.11.4 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung etc.), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine

wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

5.12 Klima- und Umweltschutz

Hier sieht das Betriebskonzept vor, dass zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen bereits bei der Errichtung von Gebäuden Anschlussmöglichkeiten für derartige Einrichtungen vorgesehen werden, was beispielsweise durch die Verlegung von Leerrohren geschehen kann.

Das Energiekonzept zieht außerdem die Nutzung der Bedachungen der Gebäude für die Erzeugung von Solarenergie vor.

5.13 Spezieller Artenschutz

5.13.1 In Anlehnung an naturschutzrechtliche Vorschriften dürfen zum Schutz von Brutvögeln Bäume nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gefällt werden.

5.13.2 Der Bewuchs des Grundstücks bestand aus dem, dem Baumbestandsplan des Landschaftsarchitekten MELA Michael Eber, Auenstraße 23, 80469 München vom 11.12.2021 zu entnehmenden Bäumen. Mit diesem Baumbestandsplan wurde die Genehmigung zur Fällung der die Bauvorhaben beeinträchtigenden Bäume beantragt. Mit Bescheid der Gemeinde Schondorf am Ammersee vom 15.01.2021 wurde die Ausnahmegenehmigung für die Fällung von 9 der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume erteilt, in der Folgezeit wurde das Baufeld „freigemacht“.

Mit der unteren Naturschutzbehörde, Frau Pilz, wurde seitens der Gemeinde vereinbart, dass anhand der aus dem Luftbild zu entnehmenden Bäume der potentiell vernichtete Lebensraum baumbewohnender Vogelarten abgeschätzt und als Ausgleich (Notlösung) eine bestimmte Anzahl von frei aufzustellenden Brutkästen gefordert wird. Im Anschluss an diese Notlösung hat die Investorengemeinschaft eine Dokumentation der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (besonderer Artenschutz) der Baumpflege Wohlmann, erstellt von Herrn Boris Wohlmann, personenzertifizierter Sachkundiger für die Bestimmung von Baum-Habitat-Strukturen (Euro-Zert) vom 27.01.2021 vorgelegt. Daraufhin hat die untere Naturschutzbehörde via E-Mail am 10.02.2021 folgende, ergänzende Stellungnahme festgestellt, dass die artenschutzrechtliche Dokumentation der Baum-Habitatstrukturen belegt, dass durch die Fällung der Bäume keine derzeit anwesenden Tiere getötet wurden. Angaben zu vorhandenen Baumhöhlen oder Nestern mit Nutzungsspuren (z.B. Federn, Kot o. ä.) werden allerdings nicht ausreichend gemacht. Gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es allerdings auch verboten, aktuell unbewohnte Fortpflanzungs- und Ruhestätten gesetzlich geschützter Arten zu zerstören oder zu beschädigen. Daher sind als Ersatzmaßnahmen in unmittelbarer Umgebung des Eingriffsortes mind. 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und 1

Fledermausflachkasten an Bäume in Süd- oder Ostausrichtung bis spätestens 28.02.2021 anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen.

Die Verpflichtung hierzu findet auch Einzug in den städtebaulichen Vertrag.

Bezüglich der Nistkästen für Gebäudebrüter wird festgelegt, dass hier pro lfd. m Fassadenlänge (Addition aller 4 Außenwände) 0,2 Nistkästen an der Ostfassade anzubringen sind, wobei das mathematische Ergebnis stets aufzurunden ist.

- 5.13.3 Die abzureißenden Gebäude (Waschhaus und Backhaus) sind von einem Fachmann auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tiere zu untersuchen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da bestehende Grundstücksgrenzen momentan zwar planerisch überschritten und verschiedene Grundstücke mit gemeinsamen baulichen Anlagen überplant werden, dies jedoch im Zuge der Vermessung bereinigt wird.

7 Erschließung, Ver.- und Entsorgung, Telekommunikation

- 7.1 Die notwendigen Ver.- und Entsorgungseinrichtungen (Mischsystem) sind in der Landsberger Straße und der St.- Anna Straße grundsätzlich vorhanden.

Erforderliche Anschlüsse an Ver.- und Entsorgungsleitungen sind vom Investor eigenverantwortlich beim jeweiligen Spartenträger zu beantragen und auf seine Kosten nach Vorgabe des jeweiligen Spartenträgers zu verlegen. Dies gilt auch für die Einholung eventuell notwendiger Genehmigungen.

7.2 Wasserversorgung

- 7.2.1 Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Rohrnetzleitungen sowohl in der Landsberger Straße, als auch in der St.- Anna Straße gesichert.

- 7.2.2 Der Löschwasserbedarf ist über die vorhandenen Wasserleitungen gesichert.

7.3 Abwasserbeseitigung

- 7.3.1 Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in der Landsberger Straße und der St.- Anna Straße.

7.3.2 Zur Regenwasserbeseitigung ist anzuführen, dass der Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers an Ort und Stelle grundsätzlich Vorrang einzuräumen ist. Nur, sofern dies nicht möglich, ist eine Einleitung in einen Vorfluter, ein Oberflächenentsorgungssystem oder eine Mischkanalisation zulässig.

7.3.3 Die Ammerseewerke gKU haben eine hydraulische Überrechnung des vorhandenen Mischwasserkanals in der Landsberger Straße in Schondorf durchführen lassen. Durch das Ingenieurbüro GFM wurde ein entsprechender Bericht erstellt, welches die aktuellen sowie die durch die geplante Bebauung prognostizierten Abflüsse über den Mischwasserkanal berücksichtigt. Auf Grund der Ergebnisse der hydraulischen Berechnungen müssen für den Umgriff des o.g. Bebauungsplans entsprechende Vorgaben zur Entwässerung, insb. zur Ableitung des auf bebauten und befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers, gemacht werden. Die von den Ammerseewerken gKU erbetenen Ergänzung folgender Festsetzungen im Bebauungsplan:

„Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d.h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in den öffentlichen Mischwasserkanal geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen: Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter aus dem gesamten Umgriff darf **10l/s** nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln. Rückhalteräume sind gegen rückstauenden Abwasser aus dem Mischwasserkanal zu schützen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen“ finden Einzug in die Hinweise und bilden Vertragsbestimmungen der Durchführungsvereinbarung.

7.3.4 Ergänzende Information:

Bei einer angenommenen Flächenversiegelung von 40% ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 33m³. Anbei finden Sie die Berechnung gem. DWA-A117 z.K. Das tatsächlich notwendige Rückhaltevolumen ist anhand der tatsächlichen Bebauung bzw. Flächenversiegelung zu ermitteln. Entsprechende Nachweise sind mit den Entwässerungsplänen den Ammerseewerke gKU vorzulegen.

Die Möglichkeit der Versickerung soll durch die Vorgaben im B-Plan nicht ausgeschlossen werden. Zwar liegen im Umgriff des B-Plans laut Bodengutachten keine sickerfähigen Böden vor, jedoch ist auf Grund der inhomogenen Bodenverhältnisse eine Versickerung denkbar.

- 7.3.5 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
 „Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

7.4 Unterirdische Verlegung von Versorgungskabeln

Die Erweiterung einer vorhandenen Bebauung mit vorhandener Infrastruktur rechtfertigt aus der Sicht der Planungsträgerin durchaus die Festsetzung der unterirdischen Verlegung von TK-Linien, die letztendlich auch den Vorgaben des TKG genügen. Neue TK-Linien können an die bereits bestehenden, unterirdisch verlegten TK-Linien angeschlossen werden.

Die häufig von der Telekom unter Hinweis auf § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 Telekommunikationsgesetz vorgetragene Auslegung der Bestimmungen zur städtebaulich begründeten Festsetzung der unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen, wonach der Gesetzgeber die oberirdische Verlegung zulasse, ist juristisch nicht haltbar.

Ein Recht des Versorgungsträgers auf Verlegung kostengünstigerer, oberirdischer TK-Linien kann weder dem § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, noch dem zitierten § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TKG entnommen werden.

Neben der grundgesetzlich und verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit der Kommunen als höherrangigem Recht widerspricht auch die zitierte Fundstelle des Telekommunikationsgesetzes nicht einer konkret begründeten städtebaulichen Festsetzung im Einzelfall, sondern weist explizit auf diese Möglichkeit hin.

- 7.5 Gleiches gilt in Gesetzesanalogie im Übrigen auch für die Verlegung von Stromkabeln.

8 Abwägungserhebliche Bedenken und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

8.1 Brandschutz

- 8.1.1 Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) -Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem

Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehern. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

8.1.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Nachdem nicht gewährleistet ist, dass sämtliche Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind, ist die Ausbildung einer Feuerwehraufstellfläche notwendig.

8.1.3 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

8.1.4 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Schondorf am Ammersee, den 10.02.2021

plan.ed GmbH
Dipl. Ing. Architekt
M. Huber


Ralf Müller
Verwaltungsrat
Stadtplaner