

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

LANDHEIM - SPORThALLE

DER GEMEINDE SCHONDORF a. AMMERSEE

LANDKREIS LANDSBERG a. LECH

Datum: 14.04.2021
10.11.2021
06.04.2022

1. Rahmenbedingungen

1.1 Planungsanlass

Die Stiftung Landerziehungsheim Schondorf a. Ammersee (Internat, staatlich anerkanntes neusprachliches Gymnasium) plant die Errichtung eines Schulgebäudes sowie von zwei Internatsgebäuden für die Erweiterung ihres Schulbetriebs und der Unterbringung von Schülern sowie der Sanierung der bestehenden Gebäude aufgrund geänderter schulischer Anforderungen.

1.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.03.2003. Der Geltungsbereich ist überwiegend als "Sondergebiet Landschulheim" dargestellt. Teilbereiche sind als Wald und Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportanlage und Parkanlage dargestellt. Die Bebauung an der Bahnhofstraße stellt sich als Mischgebiet dar.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind bestehende Gehölze, Biotope der Biotopkartierung und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Darüber hinaus werden wichtige Fuß- und Radwegverbindungen aufgezeigt. Ziele des Landschaftsplans innerhalb des Geltungsbereichs sind ein Uferschutzstreifen am Bach entlang und der Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen. Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Sukzessionsflächen dargestellt, dies betrifft die naturnahen Flächen um die Sporthalle und die den Bach begleitenden Grünflächen.

- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland (037D) und im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Westliche Ammerseehöhen, Wessobrunner Höhen und Hohenpeißenberg“, in dem vorrangige Ziele der Erhalt und die Optimierung der biotopreichen, parkartigen Kulturlandschaft und der Erhalt

der naturnahen Bäche sind. Auch am „Kalkbrunnenbach“ sollen naturnahe Ufer- und Auenbereiche entwickelt werden.

1.3 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Gelände des Landerziehungsheims liegt am nördlichen Ortsrand von Schondorf in etwa 300 m Entfernung vom Seeufer. In Nord-Ost-Richtung verläuft ein offenes Fließgewässer. Der Nordrand der Bebauung wird von einer Waldzunge (Privatwald) begrenzt. Daran weiter nördlich vorgelagert und teilweise eingebunden in eine Waldlichtung befinden sich die Sportplätze des Landheims.

Die vorhandene Bebauung besteht vorwiegend aus großmaßstäblichen Gebäuden, die in weitläufigen, teilweise naturnahen Freiflächen liegen.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch drei Anbindungen an die *Bahnhofstraße*. Dabei wird die interne Erschließung über ein disperses Wegenetz, das sich an landschaftsverträglichen Ausbaustandards orientiert, geregelt.

Dem Erhalt dieser weitläufigen, landschaftsgebundenen und naturnahen Situation wird erheblicher Stellenwert eingeräumt.

Der Bereich schließt eine Fläche von ca. 8,16 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: vom Kalkbrünnerl Weg Flur Nr. 410/8, sowie die Flur Nrn. 409/3, 169/2, 171, 172/3, 172/4, 172, 272, 272/4, 271, 222.

Im Norden: von den Flur Nrn. 178, 512, 512/6.

Im Osten: von Fl. Nr. 493 und vom Julius-Lohmann-Weg Fl. Nr. 491/3.

Im Süden: von den Flur Nrn. 46/1, 46, 49, 52, 52/3, 58, 60, 413, 410/2, 410 und von der Bahnhofstraße.

Folgende Flur Nrn. beinhaltet der Bebauungsplan:

178Teil, 175, 221, 174, 272Teil, 467, 447, 512/4, 511, 173, 171Teil, 170/3, 409/1, 410/7, 410/8 Teil 410/6, 410/5, 170/2, 473Bach, 410/3, 170, 441, 450, 418, 465/2, 475, 51, 418, 219, 220, 491/3 Julius-Lohmann-Weg Teil, 45 Bahnhofstrasse Teilfläche

1.4 Übergeordnete Planungsziele

Die Stiftung Landheim Schondorf am Ammersee muss, um für die Zukunft gerüstet zu sein, einen Teil seines Gebäudebestands erneuern. In den nächsten Jahren wird die Anzahl der Schüler in der Schule moderat steigen. Zur Wiedereinführung des vom Kultusministerium beschlossenen neunjährigen Gymnasiums im Jahr 2025/26 wird sich die Anzahl der Schüler voraussichtlich um 50 erhöhen. Über den gesamten Zeitraum betrachtet kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Schüler sich von 275 auf 350, also um 75 Schüler erhöhen wird. Schon zum heutigen Tage sind die Kapazitätsgrenzen der Schule erreicht. Im Gegensatz zu dem Zeitraum, in dem der letzte Bebauungsplan für das Schulgebiet aufgestellt wurde, hat sich die Schule um zwei Schulzweige erweitert, das Julius-Lohmann-Gymnasium und die Grundschule. Das vom Kultusministerium für einen zeitgemäßen Unterricht von Schülern geforderte Raumprogramm kann derzeit nur durch die Anmietung externer Flächen erfüllt werden. Mit dem Auslaufen des Pachtvertrages für das angemietete Gebäude steht die Schule somit vor großen Unsicherheiten. Eine Erweiterung der für die Schulnutzung bestimmten Flächen ist deswegen, auch vor dem Hintergrund der von der Schule wahrzunehmenden Aufsichtspflicht, notwendig. Des Weiteren verfügt die Schule für die Unterbringung der Internatsschüler über einen Gebäudebestand, der teilweise einen hohen Sanierungsbedarf aufweist. Sowohl die Auflagen des Brandschutzes als auch eine zeitgemäße Unterbringung der Schüler kann in einem Teil der Gebäude nicht für die Zukunft gewährleistet werden. Die hohen Investitionskosten, die benötigt würden, um die Gebäude „Föhrenhaus“ und „Gärtnerei“ Instand zu setzen, haben die Schule veranlasst, diese Gebäude in Zukunft nicht weiter betreiben zu wollen. Bei dieser Entscheidung spielen auch betriebswirtschaftliche Gründe eine große Rolle. Mit einer steigenden Anzahl von Internatsschülern kann deren Betreuung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zeitgemäß betrieben

werden. Um einen günstigeren Betreuungsschlüssel zu erreichen und den gestiegenen Anforderungen an die Wohnverhältnisse der Schüler gerecht zu werden, werden größere Gebäude benötigt. Das Vorhalten einer ausreichenden Anzahl von Lehrerwohnungen in diesen Gebäuden soll langfristig nicht nur eine optimale Betreuung der Schüler gewährleisten, sondern der Schule auch ein hohes Maß an Attraktivität für Ihre Mitarbeiter und somit deren langfristige Bindung ermöglichen.

Eine dem Büro Schneider Krümpelmann Architekten mbB übertragene Bedarfsermittlung ergab einen Bedarf an Neubauten von drei Gebäuden. Es handelt sich hierbei um ein Schulgebäude, welches ein Oberstufenzentrum mit 9 Klassenzimmern, einen Makerspace, eine Bibliothek und Teamräume beinhaltet. Hier soll zukünftig nach modernen Bildungskonzepten sowohl individuell als auch gemeinsam gelehrt und gelernt werden können. Zwei Internatsgebäude, welche der Unterbringung von jeweils 48 Schülern dienen, werden die Gebäude „Föhrenhaus“ und „Gärtnerlei“ ersetzen.

Das geplante Schulgebäude beinhaltet das Oberstufenzentrum mit 9 Schulräumen, einer Bibliothek und einem Makerspace, die erforderlichen Abmessungen betragen ca. 50x15m bzw. eine Fläche von ca. 670m², bei einer Wandhöhe von ca. 13m. Die beiden Schülerhäuser dienen der Unterbringung von jeweils 48 Schülern, sowie 4 Erzieherwohnungen und benötigen eine Fläche von ca. 660m² betragen.

Die Gebäude binden sich in die topographische Struktur des Geländes ein. Da in den Baufenstern ein Höhengefälle von bis zu 3 m vorhanden ist, müssen die geplanten Gebäude ggf. eine Staffelung erfahren. Die Wandhöhe bemisst jeweils sich nach dem tiefsten Punkt auf der jeweiligen Höhenlinie. Für die Baufenster J und H1, H2, H3 wurde aufgrund der markanten Topographie die Wandhöhe der jeweiligen Gebäude für die Nord- und Südseite bzw. Ost- und Westseite jeweils separat angegeben.

Die Baukörper fügen sich, sowohl mit der Wahl der künftigen Standorte als auch hinsichtlich ihrer funktionalen Zuordnung, in den Kontext der vorhandenen baulich-räumlichen Struktur ein.

1.5 Erforderlichkeit der Planung

Durch den Bau der drei Gebäude können bestehende strukturelle Qualitäten des Instruktionsgebiets nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Gemeinde hat deshalb nachfolgende vorrangige Planungsziele formuliert, deren Berücksichtigung im Zusammenhang mit dem Standort der geplanten Gebäude besondere Bedeutung zukommt.

- Erhalt und Sicherung der weiträumigen, parkartigen Durchgrünung und ihrer Vernetzung
- Erhalt der für das Kleinklima (auch Luftaustausch) notwendigen Faktoren
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche
- Erhalt und Sicherung der landschaftsbezogenen Bebauung
- Verhinderung eines städtisch orientierten Bauegefüges mit hoher baulicher Dichte.
- Mischgebietsnutzung an der Bahnhofstraße entsprechend dem Flächennutzungsplan

1.6 Alternative Standorte für das Schulgebäude und die beiden Internatsgebäude

Zur Entscheidungshilfe für den Standort der geplanten Gebäude hat die Stiftung Landheim Schondorf am Ammersee das Büro Schneider und Krümpelmann Architekten Partnerschaft mbB, 86919 Utting a. Ammersee beauftragt, mögliche Standorte zu untersuchen.

1.6.1 Weiglhauswiese

Die zwischen den Internatsgebäuden „Weiglhaus“ und „Elisabeth“ befindliche Freifläche liegt topographisch in einer Höhenlage zwischen 540 und 544 m üNN. Durch eine sinnvolle, funktionale Trennung von Wohn- und Schulgebäuden, käme an dieser Stelle nur die Erstellung eines Wohngebäudes in Betracht. Die dadurch entstehende hohe bauliche

ichte würde jedoch den Erhalt und die Sicherung der weiträumigen parkartigen Durchgrünung des Geländes stören. Außerdem befindet sich an der Westgrenze der Freifläche ein alter Baumbestand, der als Begleitgrün der Zuwegung zum „Haupthausplatz“ dient. Dieser wäre durch eine Bebauung der Freifläche gefährdet. Auch würde die heutige Funktion der Freifläche als Spiel- und Rodelwiese für die im „Weiglhaus“ wohnenden Unterstufenschüler entfallen.

Eine Bebauung der Flächen wird daher nicht in Erwägung gezogen.

1.6.2 „Haupthauswiese“

Die „Haupthauswiese“, östlich des „Zwischenbaus“ und der Aula gelegen, ist ein integraler Bestandteil des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles „Haupthaus“- „Zwischenbau“- „Aula“ und „Neubau“. Sie setzt nicht nur oben genannten Gebäudekomplex in Szene, sondern macht, durch die Wahrnehmbarkeit des Waldrandes vom Haupthausplatz aus, auch den landschaftlichen Bezug der Bebauung sichtbar. Traditionell wird die Freifläche als Spiel- und Festwiese genutzt. Sowohl zur Sicherung der weiträumigen parkartigen Durchgrünung als auch unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange handelt es sich bei der Freifläche um einen sehr sensiblen, und in seiner jetzigen Form bestehenden, erhaltenswerten Bereich.

Eine Bebauung der Flächen wird daher nicht in Erwägung gezogen.

1.6.3 Bereich nördlich des Altlandheims

Der Bereich nördlich des „Altlandheims“, einem Schülerwohnhaus, ist im Bebauungsplanentwurf mit Baufenster „B“ bezeichnet. Er beinhaltet neben dem „Altlandheim“ eine Schlosserei und etliche Nebenanlagen (Garagen, Schuppen, Hausmeister). Gemeinsam mit dem „Altlandheim“ bildet das Gebäude der Schlosserei den städtebaulichen Rahmen für den Haupthausplatz und die Haupthauswiese. Aus städtebaulicher Sicht ist die Schlosserei als essenzieller Bestandteil dieser Einrahmung der Platzsituation als erhaltenswert einzustufen. Eine Bebauung des Baufensters mit Gebäuden größerer Kubaturen ist jedoch denkbar, sofern diese in ihren Wandhöhen das Altlandheim nicht überragen.

Eine Bebauung der Fläche wird daher nicht priorisiert.

1.6.4 Bereich westlich des Haupthauses

Westlich des Haupthauses schließt sich eine Freifläche mit lockerem Baumbestand an. Auf der Wiese befinden sich einige Laubbäume, Obstbäume und ein Mammutbaum. Die Wiese wird umrahmt vom Haupthaus, dem Neubau, dem Laborbau, dem Linnhaus, und den noch bestehenden Häusern Föhrenhaus und Gärtnerei. Sie bildet das verbindende Element der mit einer Schulnutzung versehenen Gebäude des Landheims. Eine bauliche Verdichtung dieses Bereichs würde dem Erhalt und der Sicherung der weiträumigen parkartigen Durchgrünung des Geländes entgegenwirken und die wichtigen Sichtbeziehungen zum Haupthaus beeinträchtigen.

Eine Bebauung der Flächen wird daher nur im nördlichen Bereich (siehe 1.6.5) in Erwägung gezogen.

1.6.5 Baufenster K – „Gärtnerei“

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes Landheim-Sporthalle befindet sich das Wohngebäude „Gärtnerei“. Dieses wird, wie oben bereits erwähnt, abgerissen. Eine Erweiterung des für die Gärtnerei vorgesehenen Baufensters in Richtung Osten erscheint im Hinblick auf eine Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung („Neubau“ und „Laborbau“) durchaus sinnvoll. Als Rahmen der davor befindlichen

Freifläche würde dieser Bereich aus städtebaulicher Sicht einen „starken Rücken“ vertragen. Zudem ist diese Bebauung, mit einem vergleichsweise geringen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Eine Bebauung des Bereichs wird daher priorisiert.

1.6.6 Baufenster J – Föhrenhaus

Westlich des Haupthauses befindet sich das Wohngebäude „Föhrenhaus“ zwischen der in 1.6.4 beschriebenen Freifläche und dem „Erlenhausbach“ im Süden. Dieses wird abgerissen. Eine neue Bebauung des Baufensters erscheint aus ökologischer und städtebaulicher Sicht konsequent und logisch. Topographisch befindet sich das Baufenster in einer Höhenlage zwischen 541 und 544 m über NN. Durch eine Höhenstaffelung einer neu zu errichtenden Bebauung, würde sich diese, selbst bei größeren Gebäudekubaturen, bereits topografisch bedingt, dem Haupthaus städtebaulich unterordnen. Als südliche Einfassung der in 1.6.4 beschriebenen Freifläche erscheint eine Bebauung an dieser Stelle erstrebenswert. Erhalt und Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche im Süden des Baufensters (Auenbereich des Bachlaufs) wären nicht beeinträchtigt.

Eine Bebauung des Bereichs wird daher priorisiert.

1.6.7 Baufenster H1 – neben „Simmethaus“

Das Baufenster befindet sich auf den Flurstücken 410/5, 410/6, 410/7 und 170. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich um die Flurstücke 410/5, 410/6 und 410/3 (Simmethaus) erweitert, um seinen Geltungsbereich an die Besitzverhältnisse anzupassen. Die Flurstücke 410/6 und 410/5 stellen in der geschlossenen Bebauung der Bahnhofstrasse eine Baulücke dar. Das Gelände fällt in Richtung Norden um ca. 3,50 m ab. In der näheren Umgebung befindet sich überwiegend Wohnbebauung, ein Gasthof und eine Bank. Eine Schließung der Baulücke mit einem Internats-Gebäude ist erstrebenswert. Auf Flurstück 170 befindet sich eine eindrucksvolle Blutbuche sowie ein Biotop, welche zum Erhalt der parkartigen Struktur des Geländes und zur Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche als unbedingt erhaltenswert einzustufen sind.

Eine Bebauung des Bereichs wird priorisiert. Die Baugrenzen sind so gestaltet, dass Konflikte mit dem Biotop und dem Solitärbaum vermieden werden.

1.6.8 Baufenster H 1 :

Hier wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ein Streifen Mischgebiet MI festgesetzt. Das ermöglicht entsprechend der BauNVO neben dem Wohnen auch Nutzungen für zum Beispiel gewerbliche, soziale oder kulturelle Zwecke.

2. Fachliche Planungsziele

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet "Landheim Schondorf a. Ammersee" festgesetzt. Damit soll u.a. auch sichergestellt werden, dass im Falle derzeit nicht absehbarer Nutzungsänderungen der Gemeinde wieder eine Eingriffsmöglichkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingeräumt ist. Das Gelände soll dem Schulbetrieb zweier Gymnasien und einer Grundschule mit Internat und Tagesheim dienen mit all den dafür erforderlichen Einrichtungen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche des Bestands in dem ca. 8 ha großen Planungsgebiet beträgt derzeit etwa GRZ von 0,11.

Die Planung sieht Erweiterungsmöglichkeiten des Bestands im "inneren" Landheimbereich vor. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind hinsichtlich Gebäudehöhen, Umfang und Anordnung so bemessen, dass die

bemerkenswerte Qualität und Unverwechselbarkeit dieses seeufernen, parkartig durchgrüntem, weitläufigen Bereichs grundsätzlich erhalten bleibt.

Bei der Bemessung der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für das Landheim wurde davon ausgegangen, dass diese für die sich ändernden Ansprüche an Unterricht und Unterkunft unverzichtbar sind.

Gegenüber der Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Landheim-Sporthalle“ von 1996 lassen die im Bebauungsplan festgelegten Grundflächen einen Zuwachs von 1.210 m² zu. Dies ergibt einen Zuwachs von 14% zu den bisherigen Festlegungen des Bebauungsplanes, bzw. 34% Flächenzuwachs zu den aktuell bestehenden Bestandsgebäuden. Die GRZ erhöht sich auf etwa 0,12.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, da es sich zu 80% um bestehende Gebäude handelt, als absolute Größe festgelegt, das heißt, je Baufenster wird die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude in der jeweiligen Nutzungsschablone festgeschrieben. Dabei werden die Baugrenzen um die Bestandsbauten der jeweiligen Lage des digitalen Lageplans angepasst

Neue Baufelder sind, soweit es Topographie und Baubestand zulassen, großzügig gestaltet, um innerhalb dieser Flächen, aber festgesetzt durch die eingetragene maximal bebaubare Grundfläche Planungsfreiheit zuzulassen-

Die Wandhöhen sind immer von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zu messen, was den Umgang mit der vorhandenen Topografie eindeutig regelt und im ebenen Gelände sowieso eine harmonische Einbindung garantiert. Die bewegte Topografie wird, wie z. B. im Bereich der Baufenster H1, H2 und J, dadurch, dass sich jedes Gebäude, immer mit der Wandhöhe in das Gelände neu einbindet, anhand der Staffelung der Gebäude, widergespiegelt. Die Oberkante des EG- Fertigfußbodens ist mit 25 cm über der Erschließungsstraße definiert, um vor Überflutungen durch Starkregen oder Verklausung des Bachlaufs gesichert zu sein, gemessen an den jeweiligen Hauptzugängen der geplanten Gebäude.

Überschreitungen für Balkone / Terrassen und mögliche Fluchttreppen sich nach Untersuchung des Bestandes mit 25% der jeweiligen Grundfläche ausreichend.

Wiederum aus dem Bestand abgeleitet, ist die Überschreitung für die Stellplätze und deren Zufahrten, die bei wasserdurchlässiger Ausführung bis zu 70% möglich sind. Ausgehend von derzeit kaum wasserundurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten, ist diese Festsetzung plausibel, um den „Landschaftsparkcharakter“ zu erhalten. Sind in Teilbereichen, z. B. der Heizzentrale wasserundurchlässige Flächen erforderlich, sind dafür anteilig 10 % zugelassen.

2.3 Abstandsflächen

Es gilt hier die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der Bekanntmachung vom 01.02.2021. Nebenanlagen sind innerhalb der Abstandsflächen zulässig.

2.4 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan soll gewährleisten, dass durch das festgeschriebene Erweiterungskonzept die vorhandene Qualität von Raumfolgen, bestimmt durch Freiflächen und Baukörper, nicht verlorengeht und die bestehende Höhenentwicklung der Baukörper nicht überschritten wird, also deutlich unter der "Baumhöhe" bleibt.

Die bestehenden Hauptgebäude sind überwiegend mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 60° ausgeführt. Der Bestand soll diesen bei Veränderungen wieder angepasst werden. Dabei überwiegen Dachneigungen von 30°-35°, nur die Gebäude in den Baufenstern D1 (55°-60°) sowie D2 und E (40°-45°) bilden mit steileren Dachneigungen eine Ausnahme. Für Neubauten sind sowohl Satteldächer, entsprechend der Mehrheit der Gebäude mit 30°-35°, als auch Flachdächer möglich, diese müssen begrünt werden. Die Flachdächer der Gebäude in den Baufenstern A2, M, G und K können mit einem Oberlicht, z.B. Sheddach, versehen werden, um eine für die Nutzung (Sport, Lehre) optimale Belichtung zu ermöglichen.

Um eine größtmögliche Variabilität in der Einfügung der zukünftigen Baukörper und deren spezifischen Nutzung in die bestehende Bebauung sicherzustellen, sind nur die städtebaulich absolut relevanten Parameter wie Wandhöhen, Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Größere Höhendifferenzen können mittels Staffelungen der Gebäudeteile überwunden werden. Dies ist vor allem für die Neubauten in den Baufenstern H1 und J notwendig. Deshalb wurde hier jeweils die bergseitige und talseitige Wandhöhe festgesetzt (Wandhöhe Nord und Süd bzw. Ost und West).

Einfriedungen, Geländeabstützungen o.ä. sollen nicht mittels Gabionen erfolgen, da diese nicht dem Charakter der Parkanlage entsprechen.

2.5 Immissionsschutz

Die in der Standortabwägung, in der Fassung vom 05.02.1993, gemachten, immissionsschutzrechtlich bedeutsamen Annahmen für die Planung hat der Bebauungsplan übernommen. Insoweit wird auch hierzu auf die dort gemachten Ausführungen verwiesen.

2.6 Erschließung / Verkehr

2.6.1 Der Bebauungsplan behält das vorhandene Erschließungssystem bei. Die geplanten Gebäude werden durch eine Zuwegung für die Nutzer sowie Lieferfahrzeuge, Notfahrzeuge und Müllabfuhr erschlossen.

2.6.2 Die im „inneren“ Landheimbereich erforderlichen, nach GaStellV und der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf ermittelten Kfz-Stellplätze sind im Bestand und auf Landheim-eigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Bei Ersatz- oder Neubauten werden sie je nach Bedarf ermittelt. Sie können innerhalb oder außerhalb der Baufenster erstellt werden. Mindestens 30 % sind jedoch innerhalb der Baugrenzen oder in unmittelbarer Nachbarschaft der jeweiligen Nutzung zuzuordnen. Der Nachweis erfolgt mit der jeweiligen Baumaßnahme.

Da mit der Umstellung von G8 auf G 9 die Anzahl der Schüler über 18 Jahre ansteigt und erfahrungsgemäß damit verbunden die der PKW, ist angeraten, den Schlüssel der GaStellV ,1 Stellplatz/ 10 Schüler über 18 Jahre auf 3 Stellplätze / Schüler über 18 Jahre zu erhöhen

2.6.3 Für die Erschließungswege wird das System wassergebundener Decken beibehalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Standortabwägung, in der Fassung vom 05.02.1993, verwiesen.

2.7 Energieversorgung

2.7.1 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des Bayernwerkes. Übergabe ist der Trafo TH 6218. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der straßenabgewandten Grenze des Gehwegs übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzungen der lagegenauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen TK-Linien sind ober- als auch unterirdisch zu verlegen.

2.7.2 Wärmeversorgung

Es ist ein umfangreiches Fernwärmenetz für das Sondergebiet geplant. Das zugehörige Blockheizkraftwerk ist an geeigneter Stelle sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen möglich im Sinne größtmöglicher Planungsfreiheit. Einzelgenehmigungen für die Bauhülle und den Immissionsschutz sind erforderlich.

2.8 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über den Schmutzwasserkanal der Ammerseewerke gKU. Es gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.

Die Löschwasserversorgung muss nach dem Arbeitsblatt W 331 und W 405 sichergestellt sein.

2.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Da mit Hang-, Schicht- und abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen ist, müssen die Gebäude dementsprechend geschützt werden.

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden bzw. in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet werden.

2.10 Denkmäler

In diesem Bereich sind keine Bodendenkmäler gelistet.

Das dreigeschossige Haupthaus sowie die Turn- und Festhalle mit Übergang, ein durch einen zweigeschossigen Trakt mit offenem Gang verbundener Putzbau, Landheim 1, ist als Baudenkmal D-1-81-139-3 gelistet.

Siehe hierzu auch Bayernatlas:

Landerziehungsheim, repräsentatives, dreigeschossiges Haupthaus mit Satteldach im Oberlandstil, von Friedrich v. Thiersch, 1907; Turn- und Festhalle mit Übergang, durch zweigeschossigen Trakt mit offenem Gang verbundener Putzbau mit flachem Satteldach und giebelseitigem Vordach auf Konsolen und Säulen, von Robert Vorhoelzer und Hans Schnetzer, 1929.

2.11 Natur und Landschaft

2.11.1 Bestand

Boden

Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1: 25000 zeigt folgende Bodentypen im Gebiet

(siehe auch Abb. 2):

Nr.	Beschreibung Bodentyp	Wasserverhältnisse
28b	Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)	
30a	Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)	
65c	Fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Naßgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig	Wassersensibler Bereich
71	Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig <i>nach Moorbodenkarte: Vorherrschend Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert</i>	Wassersensibler Bereich

78	Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenspektrum <i>nach Moorbodenkarte: Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert</i>	Wassersensibler Bereich
----	---	-------------------------

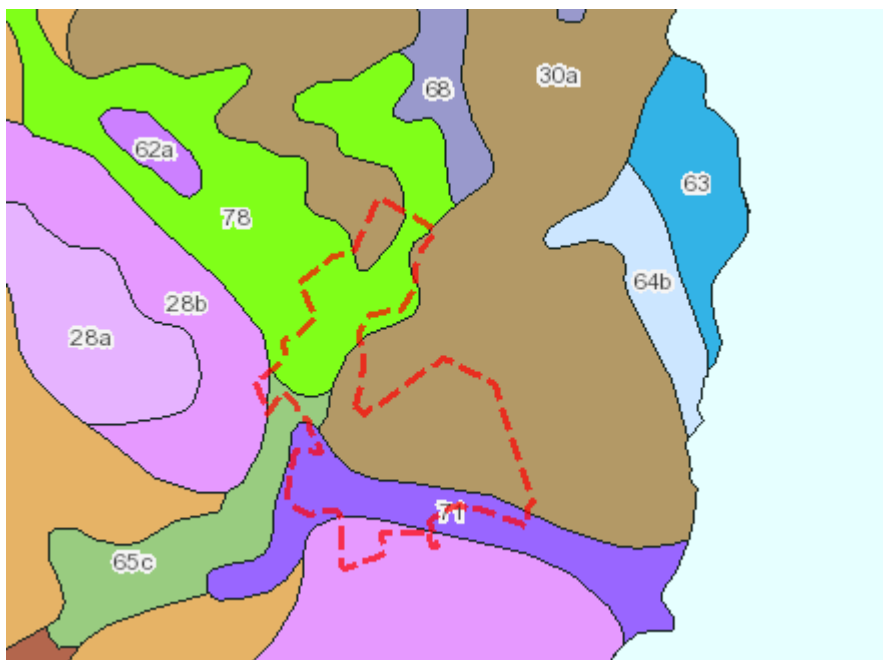


Abb. 2: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern mit Geltungsbereich (rote Grenze)

Wasser

Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen, das Trinkwasserschutzgebiet Schondorf liegt nordöstlich in ca. 1,3 km Entfernung.

Durch das Planungsgebiet läuft ein Bach, der von der nahegelegenen Quelle „Kalkbrunnen“ gespeist wird und in den Ammersee mündet. Hierbei handelt es sich um ein kleines, jedoch immer wasserführendes Fließgewässer 3. Ordnung. Daten zur Gewässerstrukturkartierung liegen nicht vor, die Morphologie des Baches ist größtenteils naturnah, nur im östlichen Abschnitt entlang der Grundstücksgrenze ist der Bach begradigt. Etwas nördlich der Turnhalle mündet ein Entwässerungsgraben in den Bach. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, ein Teil des Geltungsbereichs liegt aber in einem wassersensiblen Bereich, der im Wesentlichen die Bodentypen der Gleye, Anmoor-Gleye und Niedermoore umfasst. Hier ist immer mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Stillgewässer kommen in unterschiedlichen Ausprägungen vor, so westlich der Turnhalle als Teil des Entwässerungskonzeptes, im Bereich des Biotops als von Gehölzen umgebener Tümpel und im Osten als flaches, ebenfalls von Gehölzen umstandener kleiner Teich, der eher den Charakter eines Gartenteichs aufweist.

Luft/Klima

Das Klima ist gemäßigt und warm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8,2 °C. 935 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres (Quelle <https://de.climate-data.org>).

Die aktuelle Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das natürlicherweise vorhandene Klima, da die Bebauung nur einen geringen Flächenanteil einnimmt, fast alle Erschließungsflächen nicht versiegelt sind und viele Gehölze und Waldbereiche vorhanden sind, die ausgleichend auf das Klima wirken.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt in der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes (037-A), einer Landschaft, die durch unterschiedliche Höhenlagen mit Hügeln und Senken charakterisiert ist. Aufgrund der kleinräumig stark wechselnden Standorte, die sich auch in einem kleinflächigen Nutzungsmosaik widerspiegeln, ergibt sich eine enge Verzahnung von Trocken- und Feuchtstandorten.

Das Landschaftsbild ist im zentralen Bereich des Landheims geprägt von den Gebäuden unterschiedlicher Stilrichtungen, ausgedehnten Grünflächen und teils großen Einzelbäumen und Baumgruppen, die dem Gelände einen parkähnlichen Charakter verleihen. Der das Gebiet querende und überwiegend in naturnaher Linienführung ausgebildete Bach mit seinem alten Ufergehölzbestand bildet dazu einen reizvollen Kontrast. In diesem Bereich liegt auch das Gewächshaus der Gärtnerei. Ebenfalls einen hohen Grad an Naturnähe besitzt der Bereich zwischen den Schulgebäuden und der Turnhalle. Hier stockt zum einen auf einer Geländeerhebung (würmzeitliche Moräne) alter Laubmischwald, zum anderen ragen hier die den Bach begleitenden Auen- und Niedermoorbereiche in den Geltungsbereich hinein. Die im Norden auf ursprünglichen Niedermoorstandorten liegenden Sportflächen sind weitgehend unversiegelt und bilden einen sanften Übergang zur Landschaft. Südlich des Baches, zur Bahnhofstraße hin, wird die Bebauung dichter (Mischgebiet nach Flächennutzungsplan).

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzen im Westen und Osten Wohngebiete an, die vor allem im Osten durch große Grundstücke mit Baumgestand parkartigen Charakter haben. Im Norden befindet sich das ausgedehnte Waldstück „Weingarten“, während im Süden der Ortskern von Schondorf mit dichter Bebauung und höherem Versiegelungsgrad anschließt.

Arten und Lebensräume

Als potentielle natürliche Vegetation gibt das Bayer. Landesamt für Umwelt den Christophskraut-Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell Schwalbenwurz- oder Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald an (N4aT).

Das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee West“ (LL-13), das insgesamt eine Fläche von 8820 ha besitzt, liegt mit einer Fläche von ca. 0,38 ha im Geltungsbereich. Weitere Schutzgebiete existieren im Planungsgebiet nicht. Das SPA Gebiet „Ammerseegebiet“ (7932-471) umfasst den gesamten Ammersee und kleinere Uferbereiche und liegt in einer Entfernung von knapp 200 m vom Geltungsbereich. Die FFH-Gebiete „Windach“ und „Ammerseeufer und Leitenwälder“ befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung nordöstlich bzw. nordwestlich. Im Niedermoorgebiet „Wüllerin“ sind nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen vorhanden, wie Röhrichte, Hochstaudenfluren, Feuchtgebüsche und –Wälder, die auch in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind. Das Biotop Nr. 7932-0181 „Gewässerbegleitgehölz im Zentrum von Schondorf“ umfasst überwiegend Gewässerbegleitgehölze und liegt fast vollständig im Geltungsbereich. Das Biotop Nr. 7932-0179-001 „Niedermoor im Wüllerin“, das mit einer Fläche von ca. 0,6 ha im Geltungsbereich liegt, umfasst dagegen überwiegend feuchte und nasse Hochstaudenfluren sowie Feuchtgebüsche und Großseggenrieder (Gesamtfläche der Teilfläche 1 = 4,12 ha). Im Planungsgebiet sind zudem vor allem in der Bachaue größere Vorkommen der Frühlingsknotenblume (*Leucojum vernum*), RLB 3, RLD 3, besonders geschützt nach BNatSchG) bekannt, ebenso vereinzelte Vorkommen des Großen Zweiblatts (*Listera ovata*), besonders geschützt nach BNatSchG) und des Breitblättrigen Knabenkrauts (RLB 3, RLD 3, besonders geschützt nach BNatSchG). Von noch höherer Bedeutung ist ein Vorkommen des Kriechenden Sellerie im Bereich des Sportplatzes und in der Bachaue (*Helosciadium repens*), RLB 2, RLD 1, streng geschützt nach BNatSchG und nach FFH-Richtlinie Anhang II und IV). In der Bachaue soll auch die Gewöhnliche Natterzunge (*Ophioglossum vulgatum*), RLB 3, RLD 3) vorkommen (mündliche Auskunft des

Gebietsbetreuers, Herr Niederbichler). Im Planungsgebiet sind auch europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten zu erwarten (siehe Erläuterungen zur saP), die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Baumbestandserfassung im Geltungsbereich ergibt eine Gesamtzahl von 213 Einzelbäumen. Sechs davon liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Von den 207 Bäumen im Geltungsbereich erfüllen 142 die Kriterien der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf a. Ammersee. Neben Obstbäumen sind häufige Baumarten Hainbuche, Esche, Bergahorn und Spitzahorn. Am Bach und in den Niedermoorbereichen kommen häufig Schwarzerle und Moorbirke vor, während in den parkartig gestalteten Freiflächen des Schulgeländes Roßkastanien und nicht heimische Baumarten wie Mammutbaum, Götterbaum, Gingko, Schwarzkiefer, Tulpenbaum und Robinie wachsen. Knapp 100 Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 1,5 m. Besonders bemerkenswert sind einzelne sehr alte Bäume mit Stammumfängen von mehr als 3 m (Winterlinden, Steileichen, Buche).

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden nach der Biotopwertliste der BayKompV erhoben. Die Tabelle zeigt ein großes Spektrum von versiegelten Flächen bis hin zu hochwertigen biotopwürdigen Lebensräumen. Flächenmäßig überwiegen häufig gemähte Tritt- und Parkrasen (23 %), Wälder (22 %), Verkehrsflächen (gesamt über 16 %), Gartenflächen (ca. 15 %) und Gebäude (10,6 %).

Folgende Flächenanteile wurden kartiert:

BNT Code		Fläche in m ²	In Prozent
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche / Hecken (Art. 16)	224	0,3
B12	Gebüsche / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten	199	0,2
B141	Schnitthecken mit überwieg. einheimischen, standortgerechten Arten	165	0,2
B312	Baumgruppen mit überwieg. einheimischen, standortgerechten Arten	164	0,2
F12	Stark veränderte Fließgewässer	93	0,1
F14	Mäßig veränderte Fließgewässer	413	0,5
F15-FW00BK	Nicht oder gering veränderte Fließgewässer (§30)	154	0,2
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1653	2,1
G221	Mäßig artenreiche Seggen- od. binsenreiche Feucht-/ Nasswiesen	1946	2,4
G4	Tritt- und Parkrasen	18465	23,0
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	309	0,4
K122	Mäßig artenreiche Säume/Staudenfluren frischer/mäßig trockener Standorte	87	0,1
K123	Mäßig artenreiche Säume/Staudenfluren feuchter- nasser Standorte	124	0,2
L422-WB	Schwarzerlen-Bruchwälder, mittlere Ausprägung (§30)	3563	4,4
L432-WQ	Sumpfwilder, mittlere Ausprägung (§30)	2130	2,7
L543	Sonstige gewässerbegleitende Wälder, alte Ausprägung	6017	7,5
L63	Sonstige standortgerechte Laub(misch)Wälder, alte Ausprägung	6096	7,6
P21	Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	2588	3,2
P22	Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich	9009	11,2
P31	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad	2080	2,6
P32	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	118	0,1
P412	Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	76	0,1
P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	139	0,2
R111-GR00BK	Schilf-Landröhrichte (§30)	939	1,2
R321-VC00BK	Großseggenriede oligo- bis mesotropher Gewässer (§30)	109	0,1
S122	Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, bedingt naturnah	126	0,2

S132	Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah	88	0,1
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	253	0,3
V31	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	1322	1,6
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	11714	14,6
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	95	0,1
W22	Vorwälder auf urban-industriellen Standorten	1346	1,7
X4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	8555	10,6

2.11.3 Planungskonzept

Der locker bebaute, stark durchgrünte Charakter des Landheimbereiches soll grundsätzlich erhalten werden. Die baulichen Erweiterungen sollen so platziert werden, dass die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche wie der Bach und seine Aue, die naturnahen Wälder und die Niedermoorstandorte gesichert und entwickelt werden können. Von Bedeutung ist auch der Erhalt eines Großteils der Einzelbäume, die wesentlich zum Charakter des Gebiets beitragen und auch weiterhin so weit wie möglich ihre zahlreichen Funktionen im Naturhaushalt erfüllen sollen (Klimaschutz, Lebensraum für Tiere, Wasserspeicherung, Luftfilterung etc.). Die privaten Grünflächen weisen je nach Standort und Nutzung von intensiv gepflegten und genutzten Sportflächen bis zu den als landschaftsgerecht zu gestaltenden Flächen eine immer wachsende Naturnähe auf.

2.11.4 Begründung der Festsetzungen

Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen entlang des Baches sind aufgrund ihrer Naturnähe und ihrer Funktionen im Naturhaushalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Auf den Niedermoorstandorten finden geschützte und gefährdete Pflanzen und Tiere einen Lebensraum. Da es sich auch um wassersensible Bereiche handelt, ist eine Bebauung schon zum Schutz des Grundwassers hier auszuschließen. Da es sich um eine Vielzahl von Biotoptypen handelt, die teils in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind, soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt werden, das auch die Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten berücksichtigt. Innerhalb dieser Flächen können auch Ausgleichsmaßnahmen und die als CEF-Maßnahme für die Klappergrasmücke erforderliche dichte Heckenpflanzung (z. B. als Unterpflanzung der bestehenden Haselnusshecke) erfolgen.

Festsetzung von privaten Grünflächen:

Die **landschaftsgerecht zu gestaltenden Grünflächen** grenzen in der Regel an die noch naturnäheren Lebensräume der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft an, sind jedoch aufgrund ihrer Nähe zu Gebäuden auch als nutzbare Freiflächen zu verstehen. Die Verwendung von ausschließlich autochthonem Pflanzmaterial und Saatgut wird hier festgesetzt, um negative Einflüsse auf die angrenzende Naturlandschaft zu vermeiden. Die naturnahe Ausprägung dieser Flächen bietet Gelegenheit zur Naturbeobachtung, ansonsten findet hier keine Freizeitnutzung statt.

Die **parkartig zu gestaltenden Grünflächen** bilden den Rahmen um die Gemeinbedarfseinrichtungen des Landheims wie Schulgebäude und Mensa und sind als Freiflächen wichtig für den Aufenthalt und die Erholung in Pause und Freizeit. Sie sind im Bestand bereits häufig gemähte und damit durch Tritt und auch als Spielflächen belastbare Grünflächen mit teilweise altem Baumbestand, der zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu entwickeln ist.

Die als **Gartenflächen zu gestaltenden Grünflächen** sind den Wohngebäuden zugeordnete Grünflächen mit einer hohen Flexibilität in der Gestaltung, jedoch sollen auch hier die Bestandsbäume erhalten bzw. durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Die als **Sportflächen festgesetzten Grünflächen** sind als reine Rasenflächen, kein Kunstrasen, bzw. je nach Sportart auch als Tartanflächen auszubilden. Hier steht die Nutzung im Vordergrund.

Festsetzung von Bäumen zu erhalten

Im gesamten Gelände soll der Baumbestand so weit möglich erhalten werden. Daher sind zunächst alle schützenswerten Bäume außerhalb der Baufenster als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume, die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen, werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da ihr Schutz durch ihre Lage bereits gewährleistet ist. Innerhalb von Baufenstern und auch außerhalb, sofern sie nicht der Baumschutzverordnung unterliegen, werden die Bäume nur als Hinweise dargestellt. Für die Beseitigung von Bäumen, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind, muss ein Baumfällantrag bei der Gemeinde Schondorf gestellt werden und eine entsprechende Zahl von Ersatzbäumen gepflanzt werden.

Festsetzung zur Mindestanzahl von Baumpflanzungen bezogen auf die Fläche

Mit der Festsetzung, dass je 250 m² angefangene Fläche ein Baum zu pflanzen ist, wird eine dem Bestand entsprechende Durchgrünung auch in Zukunft gewährleistet. Dass Baumbestand hierfür angerechnet werden kann, ist ein Anreiz, bestehende Bäume zu erhalten.

2.11.5 Ausgleichsbedarf

Mit der Planung ist lediglich eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes verbunden, er dient der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung stellt eine Steigerung der GRZ von derzeit 0,11 auf geplante 0,12 keine Veränderung der Eingriffsschwere dar. Somit entsteht durch die Planung kein Ausgleichsflächenbedarf.

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab, die bereits wertvollen Bereiche vor allem im Bereich der Bachaue und im Bereich der Niedermoorstandorte zu schützen und Bereiche mit hohem Potenzial zu naturnahen Flächen zu entwickeln.

Baumbilanz

Bäume im Geltungsbereich	207
davon als zu erhalten festgesetzt	70
Davon innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	78
Davon als Hinweise dargestellt (Bäume außerhalb der Baufenster aber ohne Schutz nach Baumschutzverordnung)	16
Davon innerhalb der Baufenster, geschützt nach BaumSchVO	23
Davon innerhalb der Baufenster, nicht geschützt nach BaumSchVO	20

Im Baumbestandsplan sind alle Bäume innerhalb der Baugrenzen als zu fällen dargestellt, jedoch ist aufgrund der großzügigen Abmessungen der Baugrenzen nicht unbedingt eine Fällung aller Bäume erforderlich, um das jeweilige Baurecht umzusetzen. Erst auf der Ebene der Freiflächengestaltungsplanung kann festgestellt werden, welche Bäume gefällt werden müssen und wie viele Ersatzbäume zu pflanzen sind.

2.11.6 Artenschutz

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen, dass im Planungsgebiet eine Vielzahl von europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten vorkommen bzw. vorkommen könnten. Dies ist nicht verwunderlich, wenn man die Vielzahl der im Gebiet vorkommenden Standorte und Vegetationstypen betrachtet und die im Umfeld ebenfalls reiche Lebensraumausstattung, die sich in den Schutzgebieten der Umgebung widerspiegeln.

Die Bereiche, in denen Eingriffe geplant sind, beschränken sich aber im Wesentlichen auf die weniger wertvollen Bereiche bzw. ersetzen bestehende Gebäude. Damit können Wirkungen auf viele der innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise vorkommenden Arten von vorneherein ausgeschlossen werden.

Um die Auswirkungen auf die verbleibenden Arten zu verringern und Verbotstatbestände zu vermeiden, werden die nachfolgend aufgelisteten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- V1** Schutz der potentiellen Zauneidechsenlebensräume vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch Absperrung mit Bauzäunen
- V2** Schutz der Gewässer vor Stoffeinträgen während der Bauzeit durch Aufstellen von Bauzäunen
- V3** Umhängen der von den Bauvorhaben betroffenen vorhandenen Nistkästen im Zeitraum vom 1. September bis Mitte Oktober und somit außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeit der Fledermäuse (überwinternde Abendsegler und Rauhautfledermäuse nicht gänzlich auszuschließen).
- V4** Durchführung der Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel
- V5** Im Vorfeld der Abbrucharbeiten Kontrolle der zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf aktuelle Besiedelung durch Fledermäuse. Im Falle einer Besiedelung wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1 durchgeführt. In den neuen Gebäuden sind Fledermausquartiere in entsprechender Anzahl zu integrieren (siehe Abbildung in Kap. 3.4.2.1).
- V6** Im Vorfeld der Abbrucharbeiten Kontrolle der zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf aktuelle Besiedelung durch Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling. Abriss der Gebäude im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel. Zusätzlich werden in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort geeignete Ersatzbrutplätze (Anzahl vorgefundener Nistplätze x 3) geschaffen.
- CEF 1** Im Falle einer aktuellen Besiedelung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude durch Fledermäuse (eine entsprechende Kontrolle wird vor Beginn der Abrissarbeiten durchgeführt, siehe Kap. 3.3.1) werden vor Beginn der Abbrucharbeiten und während der gesamten Bauzeit an benachbarten Gebäuden und/oder Bäumen mind. 5 Fledermauskästen als vorübergehende Ersatzquartiere angebracht. Dies kann auch vorbeugend ab sofort erfolgen.
- CEF 2** Anbringen von mind. zwei Ersatznisthilfen für den Haussperling an Gebäuden in der Umgebung des Eingriffsbereiches
- CEF 3** Herstellen einer dichten Heckenstruktur mit einer Fläche von ca. 150 m² als Brutplatz für die Klappergrasmücke an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereichs.

2.12 Flächenbilanz

Änderung des Umgriffs B-Plan-Gebiet	Fläche B-Plan-Gebiet	
	alt	neu
	[m2]	[m2]
Erweiterung um die Flurstücke 410/3, 410/5, und Teilbereiche von 410/6 und Herausnahme von Flurstück 46/1	79.944	81.095
	+1.1051	

Änderung der überbaubaren Fläche	Fläche B-Plan-Gebiet	
	alt	neu
	[m2]	[m2]
max. zul. Grundfläche lt. Flächenbilanz Bebauungsplan	8.450	9.660
GRZ bei maximaler Bebauung	0,11	0,12

Flächen Bestand	Grundfläche Bestand Hauptgebäude [m2]
Summe Grundflächen Bestandsbauten im B-Plan-Gebiet mit Sporthalle	7.169,75
Geplanter Abriss Föhrenhaus und Gärtnerei	-607,27
Summe Grundflächen Bestandsbauten im B-Plan-Gebiet nach geplantem Abriss	6.562,48

Neubau	Grundfläche Neubauten Hauptgebäude [m2]
Grundflächenbedarf Neubauten geplant	2.280,00
Summe Grundflächen insgesamt mit Neubauten	8.842,48
Reserve Grundflächen zu den derzeitigen B-Plan-Festlegungen	817,52

Gemeinde Schondorf a. Ammersee

.....
 1. Bürgermeister Alexander Herrmann

.....
 Peter M. Gradl, Architekt BAB