

Gemeinde Schondorf a. Ammersee Gemeinderatssitzung am 21.12.2022

Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Süd“, 9. Änderung in Schondorf a. Ammersee, Planstand 08.06.2022

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.10.2022 bis 14.11.2022 stattgefunden.

Die Abwägung der Stellungnahmen zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg-Süd“ umfasst die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerschaft.

A Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange (nach alphabetischer Reihenfolge)

Institution	Abteilung	Stellungnahme	Datum
Ammerseewerke gKU		-	-
Bayer. Schlösserverwaltung	Außenstelle Ammersee	Keine Einwendungen	17.10.2022
Bayernwerk Netz GmbH	Kundencenter Penzberg	Hinweise	25.10.2022
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Landsberg/Lech	-	-
Deutsche Glasfaser	Unternehmensgruppe	-	-
Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Süd, PTI 23	Hinweise	17.10.2022
Energienetze Bayern	GmbH & Co. KG	-	-
Gemeinde Eching am Ammersee	VG Schondorf am Ammersee	Keine Einwendungen	15.11.2022
Gemeinde Greifenberg	VG Schondorf am Ammersee	-	-
Gemeinde Utting am Ammersee	Bauleitplanung	-	-
Gemeinde Windach	Bauleitplanung	Keine Einwendungen	26.10.2022
Kreisbrandinspektion des Landkreises	Landsberg am Lech	-	-
Landesbund für Vogelschutz e.V.	Kreisgruppe Landsberg	-	-
Landratsamt Landsberg am Lech	Abfall-/ Bodenschutzbehörde	Hinweise	24.10.2022
Landratsamt Landsberg am Lech	Untere Bauaufsichtsbehörde	Einwendungen	03.11.2022
Landratsamt Landsberg am Lech	Untere Immissionsschutzbehörde - Außenstelle 8	Keine Einwendungen	20.10.2022
Landratsamt Landsberg am Lech	Untere Naturschutzbehörde	Einwendungen	09.11.2022
Vermessungsamt Landsberg am Lech		-	-

B Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen und Hinweisen

1. Bayernwerk Netz GmbH/ Abteilung Kundencenter Penzberg (Stellungnahme vom 25.10.2022)

Stellungnahme:

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund datenschutzrechtlicher Regelungen liegen keine Planauskünfte vor. Sollten Leitungen durch die Bauvorhaben betroffen sein, sind die entsprechenden Vorgaben zur Verlegung und Sicherung der Leitungen im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung vom Bauherrn eigenverantwortlich zu beachten und zu befolgen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja: 14 Nein: 0

2. Deutsche Telekom Technik GmbH/ Abteilung TI NL Süd, PTI 23 (Stellungnahme vom 17.10.2022)

Stellungnahme:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Im südlichen Bereich des Plangebiets führt ein Kupferkabel aus östlicher Richtung (Seebergstraße) zum Bestandsgebäude. Gegen eine Verlagerung des Bauraumes nach Norden haben wir allerdings keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Deutsche Telekom Technik GmbH

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23 , Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft : Bonn

USt-IdNr.: DE 814645262

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung vom Bauherren eigenverantwortlich zu beachten. Die Hinweise in werden in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag redaktionell ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja: 14 Nein: 0

3. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 24.10.2022)

Stellungnahme:

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABU-DIS) 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 Geltungsberei-

chen der o.g. Bebauungsplanänderung 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 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. 26 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.

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise auf eine Altlast vorliegen. In der Satzung wird dennoch ein Hinweis unter Kapitel C ergänzt. Damit wird auf die Pflichten des Bauherrn bei der Umsetzung des Bauvorhabens hingewiesen. Da es sich um einen Hinweis handelt, ist eine materiell-rechtliche Änderung der Planung daher nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag redaktionell ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: **Ja: 14 Nein: 0**

4. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde (Stellungnahme vom 03.11.2022)

Stellungnahme:

Unter Ziffer 7.7 der Festsetzungen durch Text wird die Gestaltung von Dachgauben geregelt. Dabei sind die Begriffe "unterordnen" und "einfügen" aus unserer Sicht zu unbestimmt und bedürfen im Vollzug der Auslegung. Auch wenn es sich bei dieser Festsetzung um eine inhaltsgleiche Übernahme aus der Fassung der 1. Änderung handelt, so regen wir hier dennoch an, eine hinsichtlich der Größe von Gauben bestimmtere Formulierung zu wählen, um Unstimmigkeiten bei der Planung und im Vollzug vorzubeugen.

Abwägungsvorschlag:

Die bisherige Festsetzung lautet wie folgt:

A 7.7 Dachgauben müssen sich in der Dachfläche maßstäblich unterordnen und einfügen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Es bietet sich an, eine Festsetzung zu wählen, die sich an den Dachaufbauten der aktuellen Bebauungsplanänderungen in der Umgebung orientieren:

Dachaufbauten als Zwerchgiebel und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Bei gleicher Dachform sind sie in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen.

Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m, zum Ortgang mindestens 3,5 m und untereinander mindestens 2,5 m betragen.

Die Summe aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

In der Satzung wird der Punkt A. 7.7 entsprechend geändert.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag geändert.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage aus dem Gremium erläutert Herr Bürgermeister Herrmann den Begriff der Widerkehre. Frau Gemeinderätin Pittroff erkundigt sich, ob der Vorschlag im Sinne des Bauwerbers ist. Herr Gemeinderat Betz erläutert, dass es nicht pauschal zu beantworten ist, welche der möglichen Dachformen in diesem Fall die „unruhigere“ ist. Herr Gemeinderat Schraml wird diesem Beschlussvorschlag nicht zustimmen, da sich auch bisher andere Bauwerber an die jetzigen Festsetzungen gehalten haben. Frau Gemeinderätin Königl erkundigt sich nach den üblichen Verhältnissen von Dachaufbauten im Verhältnis zur Dachfläche in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde. Herr Bürgermeistere Herrmann erläutert, dass üblicherweise 35% der Dachfläche bebaut werden können. Insgesamt führt der Beschlussvorschlag zu kleineren Dachaufbauten als z.B. im Bebauungsplan „Jaudelschuster“.

Abstimmung: Ja: 9 Nein: 6

5. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 09.11.2022)

Stellungnahme als Einwendungen:

Zu C Hinweise, Artenschutz:

Auch außerhalb der Vogelbrut ist bei Baumrodungen und -fällungen von einem qualifiziertem Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen betroffen sind. Diese sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Abwägungsvorschlag:

Der entsprechende Hinweis auf die ohnehin geltende Rechtslage ist bereits Bestandteil der Planunterlagen:

„Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.“

Zur Klarstellung wird die Begründung unter Punkt 4.6.2 und der oben genannte Hinweis in der Satzung *wie folgt ergänzt*.

„Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist zu beachten. Sollten Gehölzrodungen und -fällungen notwendig werden, ist ganzjährig, aber insbesondere während der Brutzeit durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Diskussionsverlauf:

Herr Gemeinderat Springer stört sich an der Formulierung „ganzjährig“. Dies bedeute, dass der allgemeine Schutz auch über die Vegetationsperiode hinaus, d.h. vom 01.Oktober bis zum 31.03. eines Jahres Geltung habe. Hier würde die Gemeinde seines Erachtens eine strengere Regelung festsetzen als es im Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen ist. Frau Gemeinderätin Gall und Herr Gemeinderat Jünger fragen nach, wer die Kosten für den Sachverständigen zu tragen habe. Die Kostentragungspflicht obliegt dem Bauwerber.

Änderung des Beschlussvorschlages:

Abweichend von der vorgeschlagenen Änderung der Begründung unter 4.6.2. ist „ist ganzjährig, aber insbesondere“ aus dem Abwägungsvorschlag zu entfernen.

Abstimmung:

Ja: 14

Nein: 1

C Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Anregungen und Hinweise

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Institution	Abteilung	Stellungnahme	Datum
Ammerseewerke gKU		-	-
Bayer. Schlösserverwaltung	Außenstelle Ammersee	Keine Einwendungen	17.10.2022
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Landsberg/Lech	-	-
Deutsche Glasfaser	Unternehmensgruppe	-	-
Energienetze Bayern	GmbH & Co. KG	-	-
Gemeinde Eching am Ammersee	VG Schondorf am Ammersee	Keine Einwendungen	15.11.2022
Gemeinde Greifenberg	VG Schondorf am Ammersee	-	-
Gemeinde Utting am Ammersee	Bauleitplanung	-	-
Gemeinde Windach	Bauleitplanung	Keine Einwendungen	26.10.2022
Kreisbrandinspektion des Landkreises	Landsberg am Lech	-	-
Landesbund für Vogelschutz e.V.	Kreisgruppe Landsberg	-	-
Landratsamt Landsberg am Lech	Untere Immissionsschutzbehörde - Außenstelle 8	Keine Einwendungen	20.10.2022
Vermessungsamt Landsberg am Lech		-	-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der der Gemeinde Schondorf a. Ammersee nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmung: **Ja: 15** **Nein: 0**

D Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bürger 1, Stellungnahme vom 13.12.2022

Stellungnahme:

hiermit bestätige ich, dass ich alles gelesen habe und damit einverstanden bin. Aktenzeichen: SOD 2-55/ Plandatum: 01.12.2022 (Vorabzug – II Entwurf)/ 08.06.2022 (Entwurf)

Abwägungsvorschlag:

Der vom Vorhabenträger geplante Widerkehr fällt nicht unter die Festsetzung zu den Dachaufbauten, die mit Abwägung zu Stellungnahme Nr. 4 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde (Stellungnahme vom 03.11.2022) zur Aufnahme in den Bebauungsplan beschlossen wurde. Die Zustimmung zur Planung wurde unter der Voraussetzung geäußert, dass der geplante Widerkehr möglich ist.

Da es sich gegenständlich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann sich die Vorhabensplanung, d.h. auch die Breite des Widerkehrs ändern. Zur Klarstellung und Regelung der Widerkehre soll Festsetzung Nr. 7.8 wie folgt geändert werden.

*Dachaufbauten als **Widerkehre**, Zwerchgiebel und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Bei gleicher Dachform sind sie in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen.*

*Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens **0,5 m**, zum Ortgang mindestens 3,5 m und untereinander mindestens 2,5 m betragen.*

*Die Summe aller Dachaufbauten pro Gebäudeseite darf max. **35%** der Gebäudelänge betragen.*

Dachflächenfenster sind auf gleicher Höhe und in gleicher Größe anzuordnen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag geändert.

Abstimmung: Ja: 14 Nein: 1