

Anlage 1 zur Sitzungsniederschrift vom 13.06.2018
(Az.: 6102-S; Ident-Nr. 089769)

Sitzung vom 13.06.2018

Aufstellung Bebauungsplan „Seestraße-Ost“, Gem. Schondorf

Abwägung der Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.02.2018 bis 23.03.2018

A BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V. (keine Äußerung)
- Deutsche Glasfaser (keine Äußerung)
- E.ON Bayern AG (keine Äußerung)
- Evang.-Luth. Pfarramt Dießen-Utting (keine Äußerung)
- Gemeinde Eching am Ammersee, Verwaltungsgemeinschaft Schondorf (Beschlussbuchauszug vom 27.02.2018)
- Gemeinde Greifenberg, Verwaltungsgemeinschaft Schondorf (Beschlussbuchauszug vom 19.02.2018)
- Gemeinde Utting (Stellungnahme vom 05.03.2018)
- Katholisches Pfarramt Schondorf am Ammersee (keine Äußerung)
- Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Landsberg (keine Äußerung)
- Landesfischereiverband Bayern e.V. (Stellungnahme vom 23.03.2018)
- Landratsamt Landsberg am Lech – Untere Bauaufsichtsbehörde (Stellungnahme vom 19.03.2018)
- Polizeiinspektion Dießen a.A. (Stellungnahme vom 20.02.2018)
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 15.02.2018)
- Regionaler Planungsverband München (Stellungnahme vom 19.02.2018)
- Vermessungsamt Landsberg am Lech (keine Äußerung)
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West (keine Äußerung)

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Ammerseewerke gKU (Stellungnahme vom 20.02.2018):

Inhalt:

Durch das Plangebiet verläuft der Abwasserhauptsammler der Ammerseewerke gKU. Wir bitten daher um Darstellung der Kanallage gemäß dem Punkt 8. der Anlage zur PlanZV.

Wie bereits in der Begründung unter Punkt 5 aufgeführt, ist ein Hinweis in die Satzung mitaufzunehmen, der die Freihaltung von Leitungen bzgl. Baumpflanzungen (auch Ersatzpflanzungen) und Überbauung sicherstellt. Ein Schutzstreifen von 2 Metern auf beiden Seiten der Kanaltrasse ist hier einzuhalten. Der Hinweis wurde bisher nicht in die Satzung übernommen. Wir bitten um entsprechende Ergänzung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag:

Der Abwasserhauptsammler der Ammerseewerke gKU ist als Hinweis („vorhandener Mischwasserkanal“) bereits enthalten. Wie vorgeschlagen wird der Abwasserhauptsammler nun als Festsetzung aufgeführt. Der Hinweis zur Freihaltung von Leitungen bzgl. Baumpflanzungen ist unter C 9 bereits enthalten und wird bzgl. des einzuhaltenden Schutzstreifens von 2 m ergänzt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Bayernwerk Netz GmbH (Stellungnahme eingegangen am 30.04.2018):

Inhalt:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

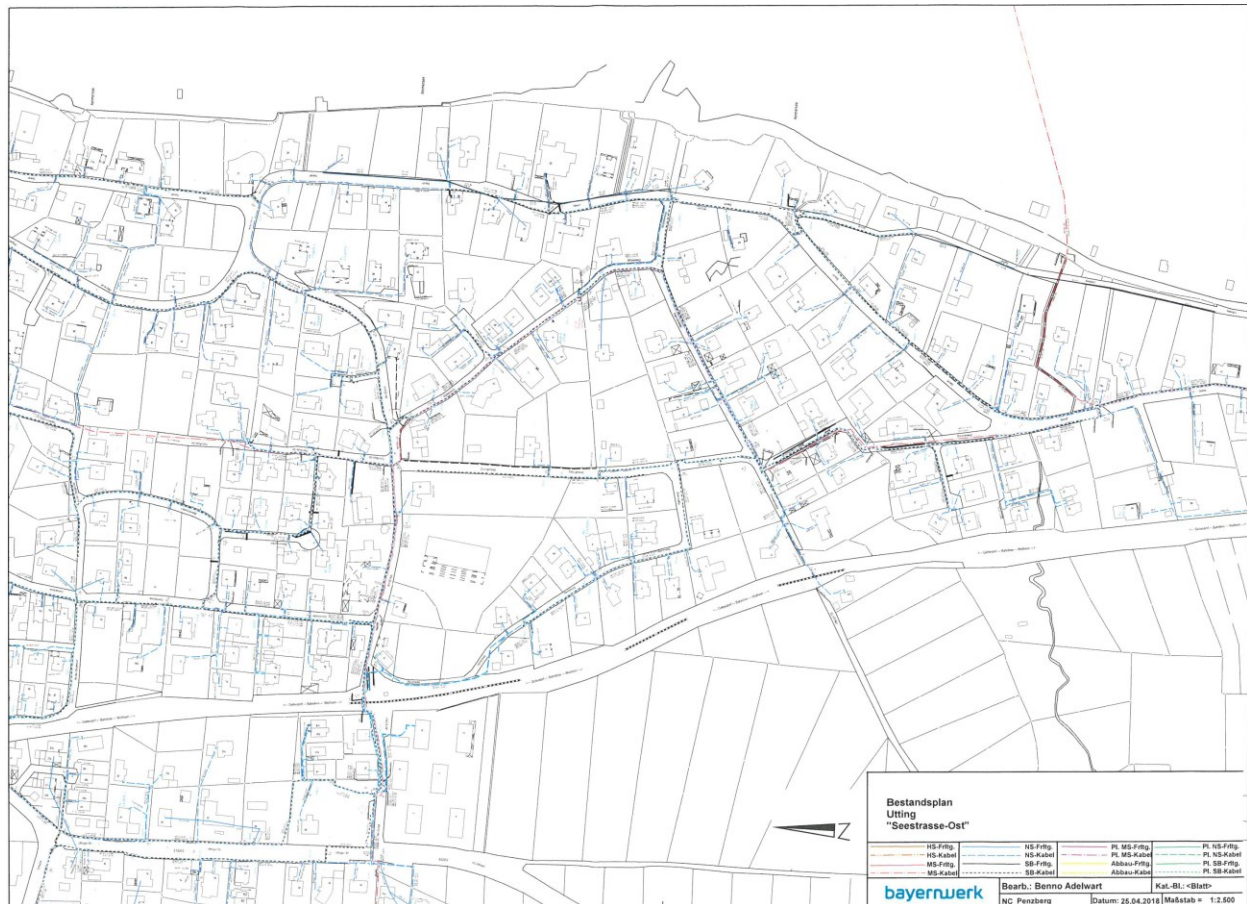
Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet: 82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str. 9, Tel. (08856) 9275-338



Abwägungsvorschlag:

Da der zukünftige Leistungsbedarf derzeit nicht abschließend ermittelt werden kann, sind die Flächen für eine ggf. erforderliche Transformatorenstation bei Bedarf zu sichern. Die räumliche Positionierung der Transformatorenstation kann flexibel erfolgen. Eine Transformatorenstation kann gemäß § 14 BauNVO als der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlage als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ein Hinweis zur Einhaltung ausreichender Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits enthalten. Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Bodendenkmalpflege (Stellungnahmen vom 19.03.2018):

Inhalt:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7932-0029 - Villa rustica der römischen Kaiserzeit.
- D-1-7932-0102 - Villa rustica der römischen Kaiserzeit.

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu oben genannten Bodendenkmälern, welche die besondere Siedlungsgunst des überplanten Uferstreifens belegen. Im Planungsgebiet muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher oder römischer Zeitstellung gerechnet werden. Auch könnte sich die Seeufersiedlung (D-1-7932-0062) bis ins Planungsgebiet hinein erstrecken. Im gesamten Planungsgebiet bedürfen Bodenreingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeig-

nete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag:

Die Zulässigkeit und die Erfordernis der Einholung einer Genehmigung vor Bodeneingriffen jeglicher Art nach Art. 7.1 BayDSchG wird als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Die Begründung wird bzgl. der sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Bodendenkmäler ergänzt.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege (Stellungnahmen vom 23.03.2018):

Inhalt:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind die Baugrenzen um die beiden südlichen Einzeldenkmäler im Geltungsbereich (D-1-81-139-24, Landhaus, zweigeschossiger, verputzter Zeltdachbau über annähernd quadratischem Grundriss mit Eckquaderung aus Tuffstein, Gustav Voigt, 1909; D-1-81-139-18, Landhaus, verschalter Fachwerkbau mit Steilsatteldach, Vorbau und Zwerchhaus, von Max Joseph Gradl, um 1910) zu kritisieren, da diese den denkmalgeschützten Bestand nicht genau umfahren, sondern Raum für Anbauten oder Baulichkeiten in unmittelbarer Nähe der beiden Baudenkmäler lassen. Bei beiden Baudenkmalern handelt es sich um Landhäuser, die als Solitäre auf parkartigen Gartengrundstücken errichtet wurden. Anbauten oder Baulichkeiten in unmittelbarer Nähe der beiden Baudenkmäler würden deren Charakter als Landhäuser widersprechen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der beiden Baudenkmäler führen, weswegen Anbauten oder Baulichkeiten in unmittelbarer Nähe denkmalfachlich nicht zustimmungsfähig wären. Der Bebauungsplan sollte dahingehend geändert werden, dass die Baugrenzen den denkmalgeschützten Bestand exakt umfahren.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag:

Die Baugrenzen werden wie vorgeschlagen entsprechend dem denkmalgeschützten Gebäudebestand festgesetzt. Zusätzliche Baufenster, die sich am bestehenden Baurecht orientieren und zur Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung, werden auf den betroffenen Grundstücken festgesetzt.

Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen (Stellungnahme vom 23.03.2018):

Inhalt:

In enger Abstimmung mit der Seeverwaltung Ammersee nehmen wir zur Bauleitplanung Stellung:

Es zählt zu den Kernaufgaben der Bayer. Schlösserverwaltung, die ihr anvertrauten Objekte, so auch den Ammersee und seine Uferbereiche, in ihrer natürlichen Eigenart und Schönheit für die nachfolgenden Generationen zu schützen und zu bewahren.

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang des Westufers des Ammersees und stellt sicherlich eine ausgesprochen attraktive Wohnlage dar. Der Streifen östlich der Seestraße ist bis auf einige wenige Baulücken nahezu vollständig bebaut.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Planungsgebiets, abfallend in Richtung Ammersee, wird nicht gänzlich zu verhindern sein, dass die geplante neue Bebauung vom See aus zu sehen sein wird. Die negativen Auswirkungen dieser baulichen Nachverdichtung sind daher so gut es geht zu begrenzen. Grundsätzlich zu begrüßen sind die in der Begründung zum B-Plan beschriebenen Planungsziele, den parkartigen Charakter mit lockerer, stark durchgrünter Villenbebauung entlang des Ufers beizubehalten, die Blickbeziehungen von der Seestraße auf den Ammersee von jeglicher Bebauung frei zu halten und die seeufernahen Bereiche weitestgehend zu schonen.

Grundsätzlich wäre es für das Landschaftsbild wünschenswert, weitere Bebauung von bisher noch unbebauten Grundstücken (Baulücken) nicht festzusetzen. Dies käme jedoch wohl der Rücknahme von bisher nach § 34 BauGB (Einfügung im Innenbereich) tendenziell bereits bestehendem Baurecht gleich, was vermutlich rechtlich nicht durchsetzbar sein dürfte.

Eine zusätzliche Bebauung sollte aber grundsätzlich untersagt werden auf Grundstücken, auf denen sich bereits ein großer Baukörper befindet, demnach sollten hier die Baufenster knapp um den Bestand gefasst werden. Nachverdichtungen sollten soweit wie möglich vom Ammersee wegrücken und nur unmittelbar entlang der Seestraße zulässig sein. Bei den bislang unbebauten Grundstücken sind die Baufenster so auszuformen und die Baukörper so zu orientieren, dass zur Straße und zum See hin nur eine geringe Gebäudeansichtsbreite sichtbar wird und demnach breite unbebaute Flächen und Durchblicke bestehen bleiben (Baufenster also besser ost-west-gerichtet rechteckig statt quadratisch).

Da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan handelt, werden weder Höhenentwicklung noch Baukörper- oder Dachformen festgesetzt. Uns erscheint aber eine Steuerung in Hinblick auf diese Parameter unabdingbar. Wenn die Gemeinde dies nicht in der Bauleitplanung regeln möchte, ist es umso wichtiger, hier bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren die Einfügung nach einem ausreichend strengen, der landschaftlichen Situation angemessenen Maßstab zu beurteilen. Hierbei besteht zwar die Chance, jeden Einzelfall individuell beurteilen zu können, aber auch die Gefahr einer schleichenden Verdichtung entsprechend der dann jeweils anzutreffenden baulichen Nachbarschaft, auf die sich ein einzelnes Bauvorhaben berufen kann.

Es sollten ortstypische Dachformen und -Farben vorgeschrieben werden, abgesehen von bestehenden Sonderbaukörpern (z.B. Fl.-Nr. 135/3). Auffällige (z.B. grelle oder blaue) Fassadenfarben, überdimensionierte Glasflächen in den seeseitigen Dachbereichen oder Fassaden, ferner reflektierende Dachaufbauten sollten untersagt werden. Um die Höhenwirkung zu begren-

zen sollten nur Erdgeschoss und Dachgeschoss oder bei größeren Baukörpern max. 2 VG festgesetzt bzw. genehmigt werden. Ausdrücklich begrüßt werden die Ausweisung privater Grünflächen und die Festsetzungen zum Erhalt der Bäume und Sträucher auf den einzelnen Grundstücken zum Seeufer hin, um die Bebauung bestmöglich in Richtung See abzuschirmen. Auf den bislang unbebauten Grundstücken sollten bei ausreichender Grundstücksbreite zudem über die ganze Grundstückstiefe, an der Straße beginnend nach Osten zum See hin, schmale private Grünflächen als naturnahe Durchblicke festgesetzt werden und nicht nur innerhalb des Streifens entlang des Seeufers.

Die Seeverwaltung Ammersee ist als grundbesitzverwaltende Dienststelle des Ammersees einschl. Verlandungsflächen Nachbar des Planungsgebiets. Sie und mit ihr die Schlösserverwaltung (Hauptverwaltung) wird deshalb voraussichtlich in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren erneut zu beteiligen sein.

Abwägungsvorschlag:

Mit der Festsetzung von Baufenstern mittels Baugrenzen sollen die überbaubaren Flächen gesteuert werden. Diesbezüglich ist eine gewisse Flexibilität einzuräumen, auch im Hinblick der topographischen Situation mit deutlichen Höhenunterschieden. Dies umfasst im Falle eines Abriss mit einhergehendem Neubau auch die Baufenster von Grundstücken mit vorhandenen großen Baukörpern. Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche richtet sich dann nach § 34 BauGB.

Die östlichen Baugrenzen der Baufenster orientieren sich zudem bereits an der bestehenden Bebauung, teilweise liegen diese weiter entfernt vom Ammersee als die östliche Kante der Bestandsbebauung. Darüber hinaus sind die Baufenster entlang der Seestraße und damit zum Schutz der dahinterliegenden Uferbereiche festgesetzt. Die Einhaltung eines möglichst großen Abstands der Bebauung zum Ammersee unter Beachtung einer gewissen Flexibilität einer potentiellen Nachverdichtung wurde daher bereits berücksichtigt.

Die festgesetzten Baufenster bei den Baulücken auf den Grundstücken Fl.Nr. 143/2 und 153/2 werden wie vorgeschlagen angepasst. Die Baufenster weisen nun eine rechteckige Form in Ost-West-Richtung auf.

Die privaten Grünflächen dienen insbesondere zur Freihaltung der Uferbereiche des Ammersees. In Teilen sind private Grünflächen bereits von der Seestraße bis zum Ufer festgesetzt. Eine weitergehende Festsetzung von privaten Grünflächen auf noch unbebauten Grundstücken ist aufgrund der geringen Grundstücksbreiten und der beabsichtigten Ermöglichung einer gewissen Flexibilität der überbaubaren Grundstücksbereiche nicht beabsichtigt. Die Durchblicke von der Straße zum Ammersee werden mittels Festsetzung von Baufenstern gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Baufenster bei den Baulücken auf den Grundstücken Fl.Nr. 143/2 und 153/2 werden gemäß Abwägungsvorschlag angepasst. Die sonstigen Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagenen Aufnahme von Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Baukörper- oder Dachformen wird aufgrund der Art des Bebauungsplans als einfacher Bebauungsplan nicht entsprochen, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben des gegenständlichen Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 22.02.2018):

Inhalt:

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.

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
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 und hat keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge.

Energienetze Bayern (Stellungnahme vom 23.03.2018):

Inhalt:

hiermit teilen wir mit, dass zu den beiden oben genannten Bebauungsplänen [*„Seestraße Ost“* und *„An der Point Nord“*] von unserer Seite weder Einwände noch Anregungen bestehen.

Wir möchten im Hinblick auf Ziffer 7 der Begründung des Bebauungsplans „Seestraße Ost“ lediglich darauf hinweisen, dass durch hier erfolgende erdgasmäßige Erschließung den Anliegern durch die Möglichkeit zur Umstellung auf den Energieträger Erdgas eine weitere Option zur Verringerung der CO-Belastung (zumindest im Vergleich zu anderen fossilen Energieträgern) eröffnet wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge.

Kreisbrandinspektion des Landkreises Landsberg am Lech (Stellungnahme vom 18.02.2018):

Inhalt:

Die Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W405 sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Auf Ebene des Bebauungsplans ist den Anforderungen der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr entsprochen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Bauvorhaben sind die erforderlichen Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen nach DIN 14090 nachzuweisen. Da es sich um ein bereits bestehendes und aufgesiedeltes Gebiet mit nur wenigen Baulücken handelt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung bereits entsprechend sichergestellt ist, zumal es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und die Zufahrten zu privaten Grundstücken dort nicht geregelt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge.

Landratsamt Landsberg am Lech – Abfall-/Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 20.02.2018):

Inhalt:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (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 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. S 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge. Ein entsprechender Hinweis zur Mitteilungspflicht bei optischen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens ist bereits enthalten.

Landratsamt Landsberg am Lech – Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 08.03.2018):

Inhalt:

Keine Bedenken

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan:
Um eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten durch Einbringung gebietsfremder Arten zu vermeiden, sollte gem. § 40 BNatSchG folgende Formulierung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden:

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind dem Landratsamt bzw. der Gemeinde ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird bzgl. des Nachweises der festgesetzten Pflanzungen entsprochen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Regierung von Oberbayern – Brand- und Katastrophenschutz (Stellungnahme vom 08.03.2018):

Inhalt:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

- 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 ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- 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 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

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

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahme vom 20.03.2018):

Inhalt:

1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

2.1 Lage zu Gewässern

Das Gebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Ammersees, ein Gewässer I. Ordnung. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG).

In der Begründung zum Bebauungsplan „Seestraße-Ost“ des Büros Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vom 08.11.2017 (Vorentwurf) wird angegeben, dass sich im südlichen Teil des Plangebietes sich ein teilweiser verrohrter Bach befindet.

Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim ist dieses Gewässer nicht bekannt. Dieses teilweise verrohrte Gewässer ist nachrichtlich in den Planteil des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Eine Überbauung dieses teilweise verrohrten Gewässers ist nicht zulässig.

Beidseits dieses teilweise verrohrten Gewässers ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Aufgrund der Nähe zum Ammersee ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Die Überschwemmungsgebiete bei HQ100 des Ammersees wurden ermittelt aber noch nicht festgesetzt.

Folgende Wasserstände des Ammersees liegen dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vor:

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

Das Gebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Ammersees ein Gewässer I. Ordnung. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhal-

teflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG). Es dürfen auch keine Geländeaufschüttungen o. ä. vorgenommen werden.

Soweit überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Diesbezüglich wird auf das Urteil des BayVG vom 27.4.2004 hingewiesen.

Der Umgriff des Vorhabens liegt im 60 m-Bereich des Ammersees (Gewässer I. Ordnung). Im 60 m-Bereich sind Anlagen am Gewässer nach Art. 20 BayWG genehmigungspflichtig. Wir empfehlen, diesen Bereich nachrichtlich im Plan zu kennzeichnen.

Aufgrund der örtlichen Lage ist teilweise mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. November 2017 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Genehmigungsfreiheit für die Einleitung von Niederschlagswasser besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Nach WHG § 55 Abs. 2 soll Niederschlagswasser möglichst nicht mit Schmutzwasser vermischt werden.

Stehen wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange diesem Grundsatz entgegen, z.B. bei verstärkt belastetem Niederschlagswasser, kann die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ausnahmsweise und in Abstimmung mit und nach den Anforderungen des Kanalnetzbetreibers erfolgen.

Für Baugebiete am See gilt:

- Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammelten Niederschlagswasser über Rohrleitungen
- Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m))
- Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
- Vorschalten eines Absetzschachtes oder -beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1000 m² befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1000 m² wird ein Absetzschacht empfohlen.
- Naturnahe Ufer mit Pufferstreifen von 10 - 20 m gegenüber intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

Es wird empfohlen, die Hinweise durch Text im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend anzupassen. Insbesondere wäre u.E. zu konkretisieren, was mit Vorfluter (Ammersee?) gemeint ist.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Die Lage des verrohrten Bachs sollte im Planteil ersichtlich sein, sowie eine Überbauung durch Festsetzung verhindert werden.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung für nicht sickerefähige Bereiche sind zu konkretisieren.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Landsberg erhält eine Kopie des Schreibens.

Abwägungsvorschlag:

Zu 2.1 Das Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀-Fläche) des Ammersees wird gemäß den übermittelten Daten des WWA vom 08.06.2018 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund von Widersprüchen der Überschwemmungslinie gegenüber den bisher als Hinweis dargestellten Höhenlinien des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung werden die Höhenlinien nicht mehr aufgeführt. Die vom WWA geprüfte Überschwemmungsgebietslinie ist maßgeblich.

Das teilweise verrohrte Gewässer im südlichen Teil des Plangebiets liegt innerhalb einer privaten Grünfläche, der Baumbestand ist aufgrund der prägenden Wirkung zu erhalten. Unmittelbar nördlich des Baches ist bereits im Bestand ein Gebäude vorhanden, die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten die Einhaltung des im Bestand vorhandenen Abstands des Gebäudes zum Bach. Eine Zuwegung südlich des Bachlaufes ist damit möglich und entspricht der bestehenden Situation, eine Bebauung wird mittels der festgesetzten privaten Grünfläche ausgeschlossen. Der Bachlauf wird weiterhin als Hinweis aufgeführt, eine Ermächtigungsgrundlage für eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 BauGB liegt nicht vor.

Zu 3.1 Ein Hinweis zur Sicherung von Gebäuden gegen Grund- oder Hangschichtenwasser sowie zur Benachrichtigung des Landratsamts bei Aufschluss von Grundwasser ist in der Satzung bereits enthalten.

Zu 3.2 Das Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀-Fläche) des Ammersees wird gemäß den übermittelten Daten des WWA vom 08.06.2018 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund von Widersprüchen der Überschwemmungslinie gegenüber den bisher als Hinweis dargestellten Höhenlinien des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung werden die Höhenlinien nicht mehr aufgeführt. Die vom WWA geprüfte Überschwemmungsgebietslinie ist maßgeblich.

Eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Geländeaufschüttungen im Überschwemmungsgebiet wird aufgenommen. Die Genehmigungspflicht von Anlagen am Gewässer (60 m-Bereich des Ammersees) nach Art. 20 BayWG wird wie vorgeschlagen nachrichtlich übernommen.

Ein Hinweis zur Sicherung von Gebäuden gegen Grund- oder Hangschichtenwasser ist in der Satzung bereits enthalten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 3.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Mitteilungspflicht bei optischen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens ist bereits enthalten.

Zu 3.4 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Anschluss von Neubauten an die zentrale Wasserversorgung ist bereits enthalten.

Zu 3.5.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Anschluss von Neubauten an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage ist bereits enthalten.

Zu 3.5.2 Wie vorgeschlagen werden die Hinweise zur Wasserwirtschaft entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

Zu 4. Siehe Abwägung der obigen Punkte.

Beschlussvorschlag:

Die Planunterlagen werden gemäß Abwägungsvorschlag angepasst: die aktualisierte Überschwemmungslinie (HQ₁₀₀) wird nachrichtlich übernommen, die bisher als Hinweis aufgeführten Höhenlinien werden aus der Planzeichnung herausgenommen, Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet sind unzulässig, eine nachrichtliche Übernahme bzgl. der Genehmigungspflicht von Anlagen am Gewässer nach Art. 20 BayWG wird aufgenommen und die Hinweise zur Wasserwirtschaft ergänzt bzw. angepasst. Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B Öffentlichkeit

Informationsabend am 28.02.2018

ab 20.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Schondorf am Ammersee anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anwesende: Herr Goetz vom Planungsverband München, Herr Müller, Herr Bürgermeister Herrmann sowie Unterzeichnerin Frau Neß von der Gemeinde Schondorf am Ammersee.

Nach der Begrüßung stellte Herr Goetz den geplanten Bebauungsplan Seestraße-Ost vor (einfacher Bebauungsplan - öffentliche Verkehrsflächen werden nicht einbezogen-; Verfahren nach § 13a BauGB Innenentwicklung; Planungsziele).

Der Bebauungsplan „Seestraße-Ost“ wird den bisherigen Bebauungsplan „Unterschondorf-Süd“ mit all seinen 55 Änderungen ersetzen.

Angemerkt wurde noch, dass die Hochwasserlinie bisher noch nicht korrekt eingezeichnet ist (zwei unterschiedliche Linien voraussichtlich nach Luftbild Hochwasser und Höhenlinie 535,0 m üNN), da sich das Wasserwirtschaftsamt den vorhandenen Daten noch nicht geäußert hat.

Der einzige Interessent, Herr Peter Gradl (sen.) fragt an, ob man auf seinem Grundstück in der Seestraße 47 Flur-Nr. 153/0 Gem. Unterschondorf ein zusätzliches Baufenster platzieren könnte - dafür kann das vorhandene Baufenster um das denkmalgeschützte Haus gerne verkleinert werden.

Abwägungsvorschlag:

Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 153 wird verkleinert und entspricht gemäß der Stellungnahme des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege – vom 23.03.2018 nun dem denkmalgeschützten Bestand. Zusätzlich soll ein weiteres Baufenster im südlichen Teil des Grundstücks platziert werden, damit eine Möglichkeit zur Nachverdichtung gegeben ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägungsvorschlag entsprochen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Erbengemeinschaft Gradl – Hellmann, i.V. Peter M. Gradl (Stellungnahme vom 17.03.2018):

Inhalt:

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 153, Seestraße 47 Eigentümer Erbengemeinschaft Gradl wird seit 1981 in der Denkmalliste aufgeführt. In der Planzeichnung sind großzügige Baugrenzen eingetragen. Ein mehr auf den Erhalt des Denkmals bezogener Bauraum mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden und Osten wird von der Erbengemeinschaft gewünscht.

Die Erhaltung des Gebäudes dem für die Gesamtsituation so wichtigen großen Garten mit den alten Bäumen ist uns ein besonderes Anliegen. Um den Bezug und die Sichtbeziehung von der Seestraße zum See zu betonen, schlagen wir vor, im südlichen Grundstück private Grünfläche einzutragen.

Zur Planzeichnung erlauben wir uns noch folgende Hinweise:

Die zu erhaltende große Kastanie, unser Hausbaum, steht nicht in der Einfahrt zur Garage, sondern in der Achse des Hauses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet im Osten an der jeweiligen Grundstücksgrenze. Dies ist auch die Gemeindegrenze. In der Planzeichnung schließt direkt die hellblaue Fläche an, sodass der Eindruck entsteht, dass hier die Wasserfläche des Ammersees beginnt. Dort grenzen allerdings unterschiedlich große Verlandungsflächen an (gemeindefreies Gebiet), für die einzelne Anlieger jährlich Pacht zahlen. Diese Flächen sind für die Gesamtwirkung des Landschaftsbilds von nicht unerheblicher Bedeutung, das zu erhalten ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans ist. Es wäre sinnvoll, diese Flächen nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägungsvorschlag:

Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 153 wird verkleinert und entspricht nun dem denkmalgeschützten Bestand. Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten sind gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege – vom 23.03.2018 denkmalfachlich nicht zulässig; Anbauten würden dem Charakter als Landhaus widersprechen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Baudenkmals führen, weswegen Anbauten oder Baulichkeiten in unmittelbarer Nähe denkmalfachlich nicht zustimmungsfähig wären.

Zur Ermöglichung einer gewissen baulichen Nachverdichtung soll im südlichen Teil des Grundstücks zusätzlich ein weiteres Baufenster platziert werden. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche in diesem Bereich wird daher nicht entsprochen, auch im Sinne der Gleichberechtigung aller ähnlichen Baugrundstücke am Seeufer.

Der Standort der Kastanie als zu erhaltenden Baum wird korrigiert.

Die an das Plangebiet angrenzenden Verlandungsflächen des Ammersees könnten nur mittels Vermessung korrekt dargestellt werden. Eine solche Bestandserfassung ist nicht vorhanden und soll mit Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans nicht verfolgt werden, zumal die Verlandungsflächen des Ammersees einem ständigen Wandel unterliegen. Zur Klarstellung wird ein Hinweis des Planzeichens des Ammersees mit Verlandungsflächen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag in Teilen gefolgt. Das festgesetzte Baufenster wird angepasst, zusätzlich wird ein weiteres Baufenster im Süden aufgenommen, der Festsetzung privater Grünflächen im südlichen Teil des Grundstücks wird daher nicht entsprochen. Der Baumstandort des zu erhaltenden Baums im Nordwesten des Grundstücks Fl.Nr. 153 wird korrigiert. Ein Hinweis bzgl. des Ammersees mit Verlandungsflächen wird aufgenommen.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vom 13.06.2018, wie vorstehend formuliert, vollinhaltlich zu.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Nach Maßgabe vorgenannten Beschlusses billigt der Gemeinderat den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München am 08.11.2017 erstellten und am 13.06.2018 geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Seestraße-Ost“ und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung.

J 13 / Nein 0