

**Sitzung vom 05.02.2020**

## **Aufstellung Bebauungsplan „An der Point-Nord“, Gem. Schondorf**

**Abwägung der Stellungnahmen nach** öffentlicher Auslegung gem. § 13b i.V.m. § 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 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

#### **ohne Äußerung/ Einwände:**

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (keine Äußerung)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. (keine Äußerung)
- Deutsche Glasfaser (keine Äußerung)
- Deutscher Wetterdienst (Stellungnahme vom 27.02.2018)
- E.ON Bayern AG (keine Äußerung)
- Energienetze Bayern (Stellungnahme vom 23.03.2018)
- 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)
- Gemeinde Windach ((Beschlussbuchauszug vom 20.02.2018)
- Jagdschutz- und Jägerverein (keine Äußerung)
- Katholisches Pfarramt Schondorf am Ammersee (keine Äußerung)
- Kreisheimatpfleger/-in des Landkreises Landsberg am Lech (keine Äußerung)
- Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Landsberg (keine Äußerung)
- Landesfischereiverband Bayern e.V. (keine Äußerung)
- Landratsamt Landsberg am Lech – Staatliches Schulamt (Stellungnahme vom 07.03.2018)
- Landratsamt Landsberg am Lech – Untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 16.02.2018)
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern (Stellungnahme vom 08.03.2018)
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 15.02.2018)
- Regionaler Planungsverband München (Stellungnahme vom 19.02.2018)
- Regionalverkehr Oberbayern GmbH (keine Äußerung)
- Vermessungsamt Landsberg am Lech (keine Äußerung)
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West (keine Äußerung)

#### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmung: 12 / 0**

## **Stellungnahmen mit Einwendungen und Bedenken:**

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen:

### **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. Anbei erhalten Sie einen Höhen- und Lageplan, aus dem der genaue Verlauf hervorgeht. Die genaue Lage aller Anlagenteile wurde ebenso an Herrn Goetz (PV-München) digital übermittelt.

Der Abwasserkanal darf nicht überbaut werden, ein Schutzstreifen von 2 Metern auf beiden Seiten der Kanaltrasse ist freizuhalten. Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die die Freihaltung unserer Leitungen bzgl. Baumpflanzungen und Überbauung sicherstellt.



**Abstimmung: 12 / 0**

**Bayernwerk Netz GmbH (Stellungnahme vom 04.05.2018):**

**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 Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH 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.

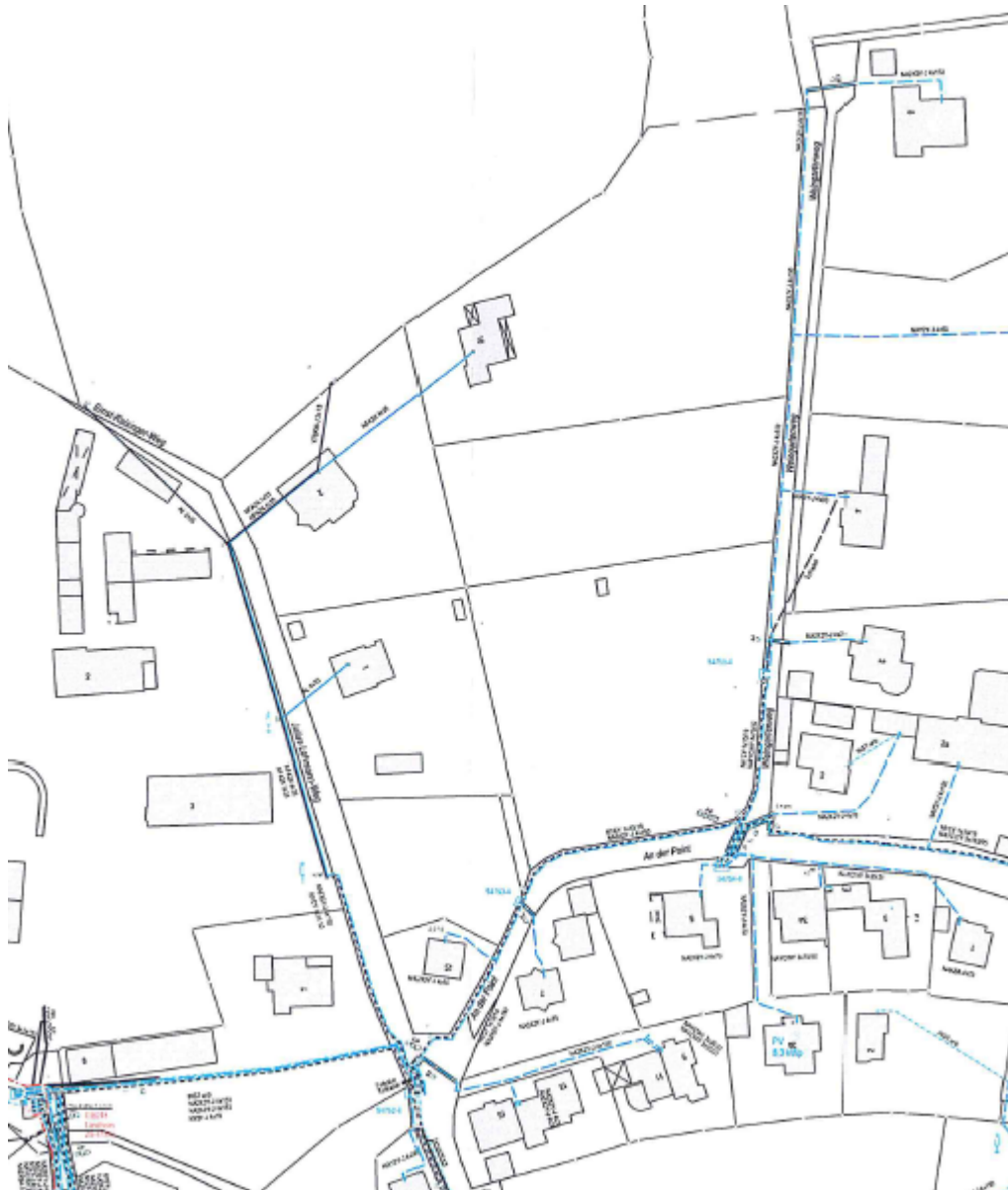
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfungsnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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:**

-/-

**Beschlussvorschlag:**

Die Begründung wird bzgl. der Anforderungen von Kabelhausanschlüssen wie vorgeschlagen ergänzt. Ein Hinweis zur Einhaltung ausreichender Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits enthalten. Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

**Abstimmung: 12 / 0**

## **Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen (Stellungnahme vom 21.03.2018):**

### **Inhalt:**

Das Planungsgebiet liegt mindestens 150 m westlich des Ammersees. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Landschaftsbild des Ortsrandes von Schondorf nicht erheblich und nachhaltig zu beeinträchtigen. Die vorhandene parkartige Struktur soll erhalten bleiben. Die neu auszuweisenden Flächen sollen als parkartige Wohnbaufläche dargestellt werden. Es wird eine ortsangepasste Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgesehen. Ferner sind Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Fassadengestaltung und Dacheindeckung geplant. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die neue Bebauung an der bereits vorhandenen seeseitig vorgelagerten lockeren parkähnlichen Wohnbebauung orientiert. Die Bebauung sollte in ihrer Höhenentwicklung auf 6,5 m Wandhöhe begrenzt werden. Dann würde durch die seeseitig vorgelagerte Bebauung und den Baumbestand die zusätzliche Bebauung vom See aus gesehen weitgehend abgeschirmt. Die Sichtbeziehungen vom und zum See werden dann aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt. Aus Sicht der Schlösser- und Seenverwaltung wären Belange, die von ihr als grundbesitzverwaltende Dienststelle des Ammersees zu vertreten sind, daher nicht tangiert.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m, ein Überschreiten ist nur aus Gründen des Hochwasserschutzes bei einer höheren Lage der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens über 0,30 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die Höhenentwicklung von Vorhaben ist i.V.m. der festgesetzten maximalen Dachneigung daher aus Sicht der Gemeinde hinreichend geregelt. Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand trägt dazu bei, das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmung: 12 / 0**

## **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:**

-/-

### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmung: 12 / 0**



## **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:**

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung im WA 2 liegt lediglich zu einem geringen Teil weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen erforderliche Stichstraße (Eigentümerweg) ist im Einmündungsbereich zur Straße An der Point mit den erforderlichen Breiten und Radien zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen festgesetzt. Von einer Herstellung einer Wendepattform bzw. eines Wendehammers wird im Hinblick auf die nur geringfügigen Flächen mit einer Entfernung weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet.



Darstellung des 50 m-Abstands zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

**Abstimmung: 12 / 0**

**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:**

-/-

**Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmung: 12 / 0**



**Landratsamt Landsberg am Lech – Untere Bauaufsichtsbehörde (Stellungnahme vom 20.03.2018)**

**Inhalt:**

Mit dem vorliegenden Entwurf besteht grundsätzlich Einverständnis.

Um die Position der Baufenster klar zu definieren, wäre aus unserer Sicht eine Bemaßung wie auf dem Flurstück Nr. 488/3 wünschenswert.

**Abwägungsvorschlag:**

-/-

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Bemaßungen der Baufenster werden ergänzt.

**Abstimmung: 12 / 0**

## **Landratsamt Landsberg am Lech – Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 21.03.2018):**

### **Inhalt:**

#### **Einwendungen**

Zu dem Bebauungsplanentwurf liegt bisher nur eine Baumbegutachtung durch einen Biologen vor. Für eine fachliche Beurteilung des Bebauungsplanes sowie für eine rechtskonforme Abwägung durch die Gemeinde sind jedoch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde weitere Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung vorzulegen.

Um eine Prüfung des Eingriffs vornehmen zu können, ist zugleich ein Baumbestandsplan vorzulegen, der nicht nur die zur Erhaltung vorgesehenen Bäume, sondern auch die für eine Beseitigung geplanten Bäume darstellt und bewertet.

Des Weiteren sind Verluste von Nestbäumen auf den Flurstücken Nrn. 488 und 491 zu benennen und ein Bezug zu CEF-Maßnahmen herzustellen.

Für die zu erhaltenden Bäume sind Aussagen zu treffen, wie diese bei der Entnahme der für die Beseitigung vorgesehenen Bäume geschützt werden sollen (z.B. Schutzbereiche festlegen). Hier ist konkret auf die Art und Weise der Entnahme der Bäume (z.B. Abtragen der Krone durch Baukletterer?) einzugehen.

#### **Rechtsgrundlagen**

Art 141 BV

§§ 1, 1a, 2, 8, und 9 BauGB

§§ 1, 2 u. 13ff BNatSchG

#### **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:**

Eine Aufnahme des Baumbestands ist erfolgt. Der Baumbestandsplan wird der Begründung als Anhang beigelegt. Die zu erhaltenden Bäume werden gemäß Baumbestandsplan festgesetzt. Dahingehend werden auch Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die die Sicherung des besonders dichten Gehölzbestands gewährleisten.

Zur verstärkten Berücksichtigung des prägenden Gehölzbestands, insbesondere im Bereich des WA 2, werden die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Das nun zugrundeliegende Bebauungskonzept für den Bereich des WA 2 wurde in der Gemeinderatssitzung vom

10.04.2019 vorabgestimmt. Demzufolge sollen sich die überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Teil konzentrieren, im östlichen sowie südlichen Teil sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen gesichert werden. Die Abgrenzung zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird angepasst. Eine Wendemöglichkeit ist für die geplante Stichstraße nicht mehr vorgesehen, die Flächen für Zufahrten werden somit reduziert. In Folge der geänderten Planung werden die Standorte der zu pflanzenden Bäume angepasst.

Aufbauend auf dem Baumbestandsplan wurden weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen angefertigt, die Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung vom 12.09.2018 werden ebenso als Anhang aufgeführt. Die bisher vorhandenen Festsetzungen bzgl. des speziellen Artenschutzes werden dahingehend angepasst, ein Hinweis bzgl. Beleuchtungen wird aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gemäß Abwägung gefolgt. Auf Grundlage des erhaltenswerten Baumbestands werden die überbaubaren Grundstücksflächen neu angeordnet. Die zu erhaltenden sowie zu pflanzenden Bäume werden dahingehend neu festgesetzt, zusammenhängende Gehölzstrukturen werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Die Abgrenzung der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird angepasst. Ebenso wird die geplante Stichstraße als Eigentümerweg angepasst, die bisher vorgesehene Wendemöglichkeit entfällt. Die Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz werden angepasst.

Die Begründung wird bzgl. des Herkunftsnachweises von festgesetzten Pflanzungen ergänzt.

**Abstimmung: 12 / 0**

## **Polizeiinspektion Dießen a.A. (Stellungnahme vom 20.02.2018)**

### **Inhalt:**

von Seitens der PI Dießen am Ammersee bestehen grundsätzlich keine Einwände bezüglich des vorgelegten Vorentwurfs des Bebauungsplanes „An der Point-Nord“ in Schondorf.

Hinsichtlich des südlich eingezeichneten Eigentümerwegs mit Wendehammer darf jedoch angeregt werden, dort eine Verkehrsbeschilderung VZ283 (Haltverbot) aufzustellen. Sollte es sich dabei um einen gedachten Rettungsweg handeln, so sollte auch ein Zusatzzeichen (Feuerwehranfahrtszone) angebracht werden.

### **Abwägungsvorschlag:**

-/-

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausgestaltung der straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen, welche nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens sind. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Dies hat keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge.

**Abstimmung: 12 / 0**

## **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 durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung im WA 2 liegt lediglich zu einem geringen Teil weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen erforderliche Stichstraße (Eigentümerweg) ist im Einmündungsbereich zur Straße An der Point mit den erforderlichen Breiten und Radien zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen festgesetzt. Von einer Herstellung einer Wendep Plattform bzw. eines Wendehammers wird im Hinblick auf die nur geringfügigen Flächen mit einer Entfernung weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet.



Darstellung des 50 m-Abstands zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

**Abstimmung: 12 / 0**



## **Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahme vom 19.03.2018):**

### **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 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung**

##### **2.1.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers.

Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Im vorliegenden Fall ist eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dringend anzuraten.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach anliegendem Merkblatt oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkannte der Filterschicht mindestens einen Meter betragen.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs 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.

In Punkt 7 der Hinweise wird auf die Einleitungsmöglichkeit in einen Vorfluter hingewiesen. Wir bitten um Auskunft, welcher Vorfluter hiermit gemeint ist. Uns sind keine Oberflächengewässer in direkter Nähe des Plangebietes bekannt.

### 3.      FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

#### 3.1      Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

#### 3.2      Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

#### 3.3      Altlastenverdachtsflächen

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

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird im BP hingewiesen.

### 4.      ZUSAMMENFASSUNG

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

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

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

Das Landratsamt Landsberg erhält eine Kopie des Schreibens.

**Abwägungsvorschlag:**

Zu 2.1 Von einer Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung wird abgesehen. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits im Bestand bebaut oder wird mittels gegenständlichem Bebauungsplan von Bebauung freigehalten.

Im WA 2 erfolgt eine zusätzliche Ausweisung von Bauflächen. Dort sind jedoch entsprechend große Flächen gesichert, die von Bebauung freizuhalten sind. Diese Flächen stellen ausreichend große Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser dar. Aufgrund der Bestandssituation wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung möglich ist. Sollte sich im Rahmen des Antrags auf Genehmigungsfreistellung herausstellen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit, gesammeltes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal in der Straße An der Point einzuleiten, ggf. gedrosselt. Aufgrund des begrenzten Umfangs von zusätzlich angeschlossenen Flächen, wird davon ausgegangen, dass ausreichend Kapazitäten des Regenwasserkanals zur Verfügung stehen.

Die Hinweise zur Wasserwirtschaft werden entsprechend angepasst. Der Absatz bzgl. einer Einleitungsmöglichkeit in einen Vorfluter wird herausgenommen.

Zu 3.1 Entsprechende Hinweise zur Sicherung von Gebäuden gegen Grund- oder Hangschichtenwasser sowie zur Bauwasserhaltung sind bereits in der Satzung enthalten.

Zu 3.2 Entsprechende Hinweise bzgl. wild abfließendem Oberflächenwasser sind in der Satzung bereits enthalten. Die Festsetzungen zur Wandhöhe bzw. zur Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens berücksichtigen eine ggf. erforderliche Anpassung an wild abfließendes Oberflächenwasser.

Zu 3.3 Ein entsprechender Hinweis zur Mitteilungspflicht bei optischen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens ist bereits enthalten.

Zu 4. Siehe Abwägung der obigen Punkte.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen. Von einer Durchführung eines Sickertests wird aufgrund der Bestandssituation und der örtlichen Verhältnisse abgesehen. Die Hinweise bzgl. der Wasserwirtschaft sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.

**Abstimmung: 11 / 1**

## **B      Öffentlichkeit**

### **Informationsabend am 28.02.2018**

ab 18.00 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 Geschäftsstellenleiter Müller, Herr Bürgermeister Herrmann sowie Unterzeichnerin Frau Neß von der Gemeinde Schondorf am Ammersee und ca. 10 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Nach der Begrüßung durch Herrn Geschäftsstellenleiter Müller stellte Herr Goetz den geplanten Bebauungsplan der Gemeinde Schondorf „An der Point-Nord“ vor (Verfahren nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Vorgetragene Bedenken und Anregungen der Bevölkerung:

#### Herr Weiß, Eigentümer Flur-Nr. 491/4, An der Point 10:

Herr Weiß ist Miteigentümer des südlichsten Grundstücks des Bebauungsplanbereiches und wollte wegen der Baugrenze darauf aufmerksam machen, dass im Grundbuchamt eine Abstandsflächenübernahme eingetragen ist.

Des Weiteren ist ein im Plan eingezeichneter, zu erhaltender Baum an der nord-östlichsten Grenze auf seinem Grund nicht vorhanden.

→ Dies muss korrigiert werden. (Herr Bürgermeister Herrmann meinte, dass bei einer Ortsbegehung durch den PV ortsbildbestimmende Bäume eingezeichnet wurden und verwies gleichzeitig auf die geltende Baumschutzverordnung.)

Im Bebauungsplanentwurf sind laut Herrn Weiß Glanzengoben ausgeschlossen, aber es gäbe mittlerweile u.a. von der Firma Tesla in die Dacheindeckung integrierte Photovoltaikanlagen. Sind diese zulässig?

→ Laut Herrn Müller können diese Dachziegel nur zulässig sein, wenn sie Dritte nicht blenden.

Letztendlich regte Herr Weiß noch an, das Grundstück Flur-Nr. 488/2 (in Bereich WA 1) als private Grünfläche auszuweisen.

#### Herr Schraml (Gemeinderat):

Er persönlich sei grundsätzlich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, da die Begründung nicht gerechtfertigt ist, u. a. aus dem Flächennutzungsplan kein Baurecht hervorgeht und ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderates besagt, dass neues Baurecht nur dann ausgewiesen wird, wenn das Grundstück der Gemeinde gehört.

Herr Schraml fragt weiterhin nach, warum auf dem Grundstück Flur-N. 488/3 eine GR von 450 m<sup>2</sup> ausgewiesen wurde.

→ Daraufhin erläutert Herr Bürgermeister Herrmann dies beinhalte die beabsichtigte Bebauung von drei möglichen Häusern mit jeweils einer Grundfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup>.

#### Frau Schraml:

Frau Schraml regt die Ausweisung einer privaten Grünfläche entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Flur-Nr. 488/3 -Bereich WA 2- an.

→ Herr Goetz wird prüfen, ob der Ausschluss einer untergeordneten Nutzung (z.B. Aufstellung

eines Gartenhauses) denkbar wäre.

Auf die Frage von Frau Schraml, ob der Weingartenweg in diesem Bereich auch ausgebaut werden wird, verneint dies Herr Hermann, da dieser nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs ist - lediglich der Julius-Lohmann-Weg auf der westlichen Seite ist Bestandteil.





### **Abwägungsvorschlag:**

Zu Herr Weiß

Gemäß der vertraglich vereinbarten Abstandsflächenübernahme ist eine Bebauung bis 1,0 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 491/4 zulässig. Die tatsächliche Bebauung weist jedoch einen Abstand von mindestens 3,2 m zur Grundstücksgrenze auf. Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes liegen daher bereits auf dem Grundstück Fl.Nr. 491/4, eine Abstandsflächenübernahme zum Nachweis der Abstandsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die vorhandene Abstandsflächenübernahme als zivilrechtliche Regelung ist jedoch grundsätzlich unabhängig von öffentlich-rechtlichen Belangen. Zur Ermöglichung einer flexiblen Bebauung werden die Baufenster der Grundstücke Fl.Nrn. 491 und 491/4 zusammengelegt, der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wird dabei berücksichtigt. Die Abstandsflächen sind einzuhalten, die vorhandene Abstandsflächenübernahme wird somit nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplans eingeschränkt. Mit Zusammenlegung der Baufenster ist aufgrund der differenzierten Festsetzung der Grundfläche eine Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Grundflächen erforderlich.

Die Baumstandorte werden gemäß der zwischenzeitlich erfolgten Baumbestandsvermessung angepasst. Maßgebend ist der Baumbestandsplan vom 09.07.2018.

Zur Dacheindeckung sind reflektierende Materialien sowie Glanzengoben unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind jedoch parallel zu Außenwänden oder in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen zulässig.

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 488/2 ist nicht erforderlich. Auf diesem Grundstück ist kein Baufenster festgesetzt, sodass hier keine Bebauung zu erwarten ist. Zudem wäre mit Festsetzung einer privaten Grünfläche keine baulichen Anlagen auf dem Grundstück zulässig, die Nutzung des Gartengrundstücks wäre daher stark eingeschränkt. Von einer Ausweisung einer privaten Grünfläche wird daher abgesehen.

zu Herr Schraml

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des WA 2 liegen derzeit im Außenbereich. Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf soll entlang der Straße An der Point eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden. Diese soll mit gegenständlichem Bebauungsplan umgesetzt werden. Zum Schutz des prägenden und erhaltenswerten Baumbestands soll die Bebauung jedoch nicht direkt an der Straße, sondern etwas weiter nördlich umgesetzt werden.

Bei der Ausweisung von Baurecht im WA 2 ist zu beachten, dass bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB im Süden des WA 2 (entlang der Straße An der Point) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach Norden verlagert wird. Es handelt sich somit nicht um eine Neuausweisung von Baurecht, sondern um eine Verlagerung. Der angesprochene Grundsatzbeschluss der Gemeinde wird daher beachtet.



zu Frau Schraml      Der Gehölzbestand entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird mittels Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Dort kann neben dem zu erhaltenden Gehölzbestand auch eine untergeordnete Nutzung wie beispielsweise die Aufstellung eines Gartenhauses erfolgen. Teilweise sind innerhalb der nun aufgenommenen Flächen zum Pflanzeerhalt bereits Nebenanlagen vorhanden (z.B. im Norden des WA 2). Von einer Ausweisung privater Grünfläche im WA 2 entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird daher abgesehen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen. Die Baumstandorte der zu erhaltenden Bäume sowie die Baufenster der Grundstücke Fl.Nrn. 491 und 491/4 werden angepasst. Für die unterschiedlich festgesetzten Grundflächen des zusammengelegten Baufensters wird eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung aufgenommen.

**Abstimmung: 10 / 2**

**Helgo von Meier (Architekt, in Vertretung für Eleonore Jochim), (Stellungnahme vom 21.03.2018):**

Grundstückseigentümerin der Flur Nr. 486/2

Inhalt:

Von uns / Frau Jochim beantragte Änderungen:

1. Zufahrt von Weingartenweg an Nordostecke ermöglichen

Unsere Begründung: Um mehrere Gebäude im Bauraum zu positionieren (3 x 150 Quadratmeter zulässige GR) wäre zwingend mindestens ein Gebäude in die Nordwestecke zu setzen, da sonst der Platzbedarf der übrigen Gebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen im Bauraum nicht mehr möglich wäre.

Dies würde mit Zufahrt nur über die Südseite An der Point dazu führen, dass große Flächen als Erschließungswege auf dem Grundstück angelegt werden müssten um an dieses Haus zu gelangen. Es müsste somit ein erheblicher Teil des Grundstücks durch Wegebau versiegelt oder teilversiegelt werden.

Dies stellt einen Widerspruch zu dem folgenden in der Begründung des B-Plan Vorentwurfes definierten Ziel „Erhalt der parkartigen Struktur des Gebiets“ (Punkt 1. Anlass der Planung aus Begründung) dar.

Unser Antrag eine Zufahrt vom Weingartenweg an der Nordostecke des Grundstücks zu ermöglichen würde zu einer wesentlich geringeren Versiegelung der Grundstücksfläche führen, da Zugänge und Zufahrten auf ein Minimum Fläche begrenzt werden könnten. Zudem werden bereits die gegenüber liegenden westlichen Nachbargrundstücke über den Weingartenweg mit eigenen Einfahrten erschlossen so dass hier die Zufahrtssituation mit PKW keine neue Erschließung darstellen würde.

Siehe auch Anlagen / Zeichnungen im Anhang.

2. Erweiterung des Bauraums bzw. der Baugrenzen

Unsere Begründung: Um die Planungsziele der Begründung des B-Plan Vorentwurfes definierten Ziele (Punkt 1. Anlass der Planung aus Begründung)

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

zu ermöglichen, bedarf es einer Bebauung welche zwischen den Baukörpern ausreichend Abstand lässt um die parkartige Struktur und eine „Einbettung“ der Gebäude in der Landschaft zu ermöglichen. Der im B-Plan Vorentwurf definierte Bauraum ist zu eng gefasst um zwischen den Gebäuden einen dafür ausreichenden Abstand zu gewährleisten.

Wir beantragen deshalb eine Erweiterung des Bauraums um 10 Meter nach Süden (und eine damit verbundene Verschiebung der zu pflanzenden neuen Bäume) um ausreichend Abstand zwischen den Baukörpern planen zu können. Die Begrenzung der maximal zu bebauenden Grundfläche bleibt dabei unverändert (hier 450 Quadratmeter gesamt).

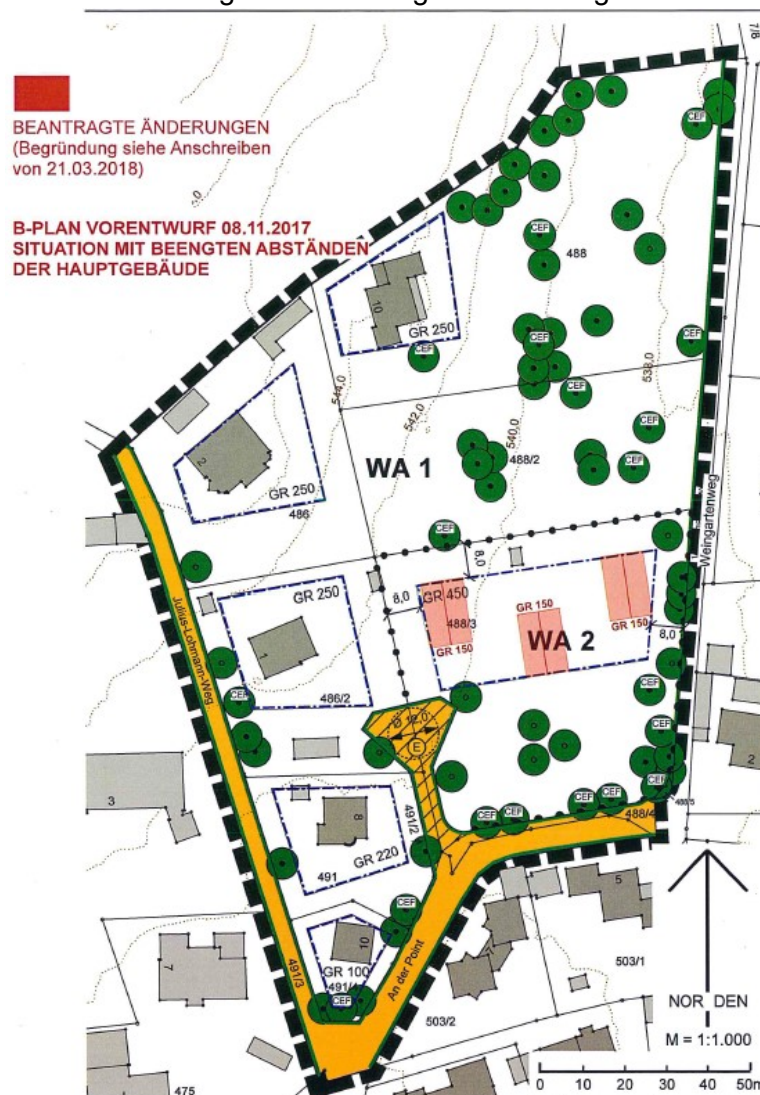
Siehe auch Anlagen / Zeichnungen im Anhang.

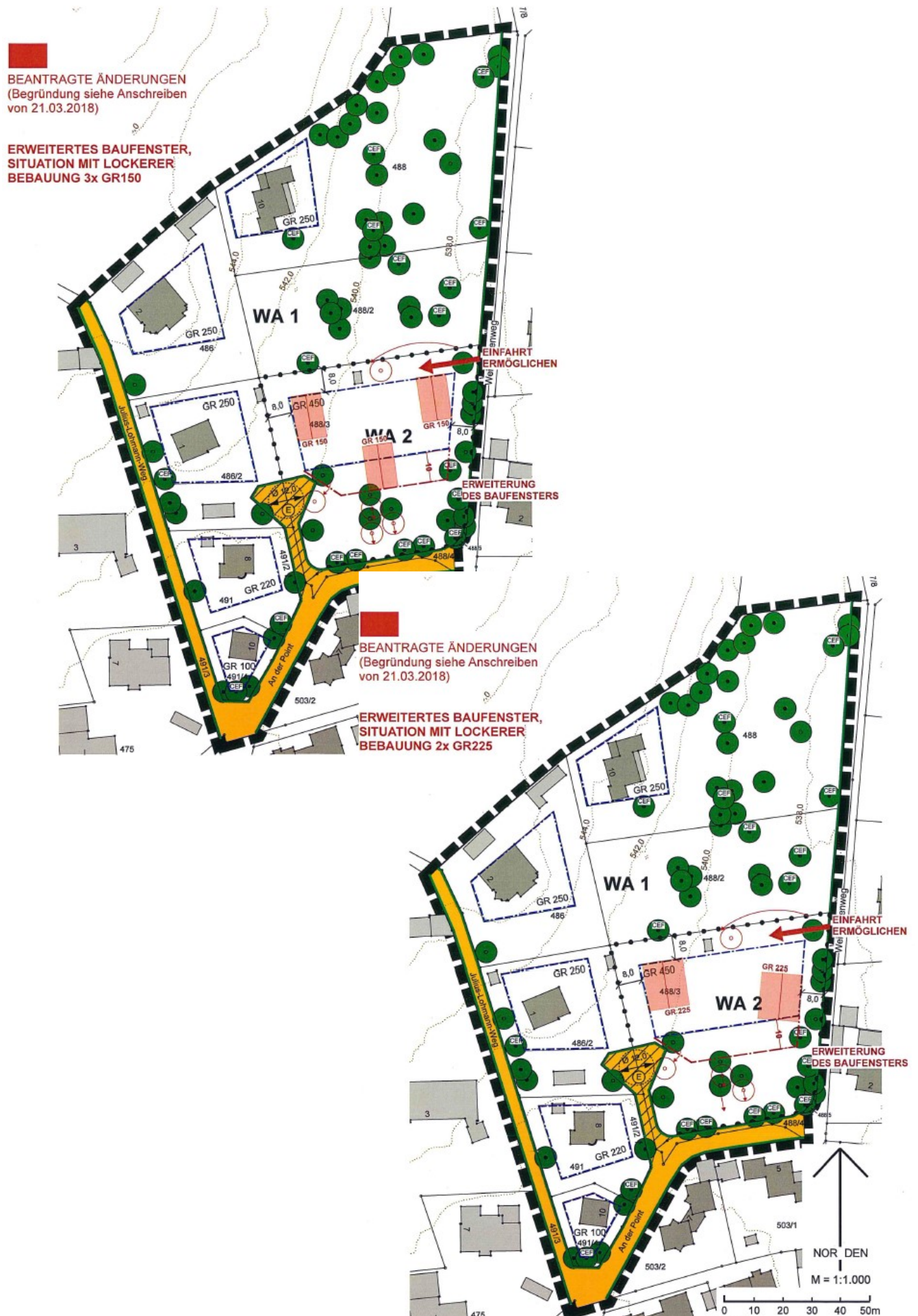
3. Begrenzung der Grundfläche von Hauptgebäuden auf Max. 250m<sup>2</sup> erhöhen  
(ohne Änderung der maximal zulässigen Grundfläche)

Unsere Begründung: Eine Bebauung der maximalen Grundfläche von 450 Quadratmetern mit 3 Gebäude zu je 150 Quadratmetern GR gewährleistet nicht zwingend „eine standortangepasste Bebauung“ (Begründung Punkt 4.3 Maß der baulichen Nutzung). Die in dem vorgegebenen Bauraum zu positionierenden Gebäude ergeben eine höhere Dichte als die umliegende Bebauung. Eine Aufteilung in lediglich 2 Gebäude mit jeweils einer Grundfläche von ca. 225 je Gebäude entspricht in der Grundfläche etwa der umliegenden Gebäude und erlaubt einen großzügigeren Abstand zwischen den Bauten.

Zudem steht die Begrenzung der Grundflächen je Hauptgebäude auf 150 Quadratmeter im Widerspruch zu der Festsetzung 4.2 "Es sind Einzel- und Doppelhäuser" zulässig. Ein Doppelhaus mit 150 Quadratmeter Grundfläche ist technisch zwar möglich, jedoch baulich und wirtschaftlich nicht sehr sinnvoll zumal je Doppelhaushälfte auch 2 Wohneinheiten zulässig wären. Wir beantragen deshalb die Begrenzung der Grundfläche von Hauptgebäuden auf Max. 250m<sup>2</sup> erhöhen.

Siehe auch Anlagen / Zeichnungen im Anhang.







**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme bezieht sich auf einen zwischenzeitlich veralteten Planungsstand. Nach Aufnahme des Baumbestands wurden die Bauräume angepasst. Dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen wird eine hohe Bedeutung eingeräumt.

Zu 1./2. Eine Zufahrt vom Weingartenweg wurde in der Gemeinderatssitzung vom 10.04.2019 diskutiert und verworfen. Für das Baugebiet WA 2 ist eine gemeinsame Zufahrt ausschließlich von Süden über eine zusätzliche Stichstraße vorgesehen. Die erforderlichen Flächen für die Zufahrt wurden dahingehend minimiert.

Das Baufenster im WA 2 konzentriert sich nun aufgrund des Baumbestands weiter westlich als im Vorentwurf vorgesehen. In Teilen können auch Flächen weiter südlich bebaut werden. Eine Bebauung mit drei Gebäuden ist innerhalb des Baufensters möglich.

zu 3. An der Größenbegrenzung im WA 2 für Hauptgebäude (max. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche) soll festgehalten werden. Die Grundflächen der umliegenden Gebäude sind größtenteils kleiner als 150 m<sup>2</sup>. Demnach gewährleistet die festgesetzte Begrenzung der Grundfläche im WA 2 eine standortangepasste Bebauung.

Die Begrenzung der Grundflächen je Hauptgebäude auf 150 m<sup>2</sup> steht nicht im Widerspruch zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Doppelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> sind nicht untypisch. Ferner ist richtig zu stellen, dass bei Doppelhäusern insgesamt zwei Wohneinheiten zulässig sind, je Doppelhaushälfte ist also nur eine Wohneinheit zulässig.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden im Hinblick auf das geänderte Baufenster im WA 2 unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestands angepasst.

**Abstimmung: 12 / 0**

### **Dr. Thomas Gerteis (Stellungnahme vom 05.08.2019)**

Wie bei unserem Termin am 23. Juli besprochen, bitte ich Sie, bei der Erstellung des Bebauungsplans An der Point-Nord, für mein Grundstück „An der Point 8“ die folgenden Parameter mit einzupflegen.

- Grundfläche max. 240 qm
- freie Dachformwahl (Satteldach, Walmdach, Flachdach)
- Dacheindeckung in rot und anthrazit
- Dachneigung bis 35°
- Bebauung mit EFH oder DH
- E+1
- WH 6,5 m von FFBO
- Zuwegung über „Julius-Lohmann-Weg“ als auch über „An der Point“ möglich
- Garage und Stellplatz auch außerhalb des Baufensters möglich

### **Abwägungsvorschlag:**

Für das Grundstück Fl.Nr. 491 liegt ein genehmigtes Vorhaben mit Genehmigungsbescheid vom 13.10.2016 vor. Die Planung des genehmigten Vorhabens ging jedoch vom ehemaligen Eigentümer aus. Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich nun auf die Wünsche des neuen Eigentümers.

Die genehmigte Planung von 2016 sieht eine Grundfläche der Hauptgebäude von ca. 236 m<sup>2</sup> vor, zusätzlich Flächen für Terrassen, Lichtschächte und Außentreppen im Umfang von ca. 122 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer deutlich größeren Überschreitung, als der im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 08.11.2017 vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit von 20 % für Grundfläche von Balkonen, Terrassen, deren Überdachungen und Wintergärten (s. Festsetzung 3.2). Die bisher vorgesehene Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> wird daher auf 240 m<sup>2</sup> erhöht, der bereits genehmigte Umfang wird somit berücksichtigt. Im Hinblick auf die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen etc. wird jedoch an der bisherigen Regelung festgehalten, eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche von 20 % ist ausreichend, eine zu hohe Versiegelung des Grundstücks wird somit vermieden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans-Vorentwurfs sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die in der Umgebung vorkommenden Walmdächer sind bisher nicht zulässig. Die Festsetzung bzgl. der Dachformen ist im Hinblick auf die bereits vorhandenen Walmdächer im Plangebiet sowie in der Umgebung zu ergänzen.

Das genehmigte Vorhaben aus dem Jahr 2016 weist eine Dachneigung von 45° auf, jedoch bei einer sehr geringen Giebelbreite von 8 m. Die Dachneigung wird für Walmdächer wie bereits für Satteldächer vorgesehen auf max. 40° festgesetzt. Die Höhenentwicklung ohne Begrenzung der Gebäudebreiten wird somit gesteuert. Dahingehend ist die gewünschte Dachneigung des neuen Eigentümers von maximal 35° zu beachten.

Die bisherige Festsetzung zur Dacheindeckung stehen einer Eindeckung in rot oder anthrazit nicht entgegen. Ebenso ist eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zulässig.

Die Geschossigkeit wird mittels Bebauungsplan nicht geregelt. Die Höhenentwicklung wird durch die Wandhöhe gesteuert. Die Wandhöhe beträgt 6,5 m, gemessen vom Erdgeschoss-Rohfußboden. Von einer Änderung des unteren Bezugspunktes wird abgesehen.



Eine Zuwegung des Grundstücks ist über „Julius-Lohmann-Weg“ als auch über „An der Point“ möglich, diesbezügliche Festsetzungen sind nicht im Bebauungsplan enthalten. Ferner sind keine Festsetzungen bzgl. der Lage von Garagen und Stellplätzen enthalten, diese sind daher auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Darüber hinaus lässt die Baugenehmigung von 2016 drei Wohneinheiten in einem Gebäude zu. Der Bebauungsplan setzt jedoch höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude fest. An dieser Festsetzung soll im Hinblick auf die beabsichtigte Änderung der Planung sowie der umliegenden Gebäude festgehalten werden. Eine maßvolle Verdichtung wird damit gewährleistet.

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen brachte folgendes Ergebnis:

### **Beschlüsse:**

**Der Gemeinderat ist damit einverstanden**

- 1. drei Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen**  
**Abst. 0 / 12 (wurde abgelehnt)**
- 2. als Dachform auch das Walmdach zuzulassen**  
**Abst. 12 / 0**
- 3. zusätzlich zur Wandhöhe auch eine maximale Firsthöhe festzulegen**  
**Abst. 12 / 0**
- 4. eine Erhöhung der Grundfläche (GR) auf 240 qm festzusetzen**  
**Abst. 3 / 9 (damit Ablehnung)**
- 5. eine Erhöhung der Grundfläche (GR) auf 236 qm festzusetzen**  
**Abst. 8 / 4**
- 6. eine Überschreitung der GR um 54 % für Terrassen, Balkone etc. zuzulassen**  
**Abst. 0 / 12 (damit Ablehnung) damit verbleiben die im Entwurf festgelegten 20 %.**
- 7. den Bezugspunkt der Wandhöhe auf Fertigfußboden zu verändern**  
**Abst. 0 / 12 (damit Ablehnung) es verbleibt der Bezugspunkt beim Rohfußboden**

## **C      Sonstiges**

### **Stellungnahme der Planer**

Die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB wurden im Rahmen eines Gerichtsurteils (BayVGH, Beschluss vom 04.05.2018; 15 NE 18.382) präzisiert. In Bezug auf den gegenständlichen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nur festzusetzen, wenn die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind (bisher sind nur Tankstellen und Gartenbaubetrieben ausgeschlossen). Diese Beschränkung bezieht sich jedoch nur auf die bisherigen Außenbereichsflächen im WA 2. In den bereits bebauten Gebieten sollen die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

### **Abwägungsvorschlag:**

-/-

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird wie vorgeschlagen gefolgt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets werden im Bereich des WA 2 vollständig ausgeschlossen.

**Abstimmung: 10 / 2**

## **Beschlussvorschlag Verfahrensbeschluss**

Der Gemeinderat nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung, Kenntnis.

Der Gemeinderat beauftragt aufgrund vorgenannter Beschlüsse den Planungsverband München mit der Überarbeitung des Plankonzepts.

München/Schondorf, 05.02.2019