

# Inning am Ammersee

## 1. Bebauungsplan-Änderung Schorn Nord Teil 1 (Nord)

zwischen Schornstraße und Ammersee mit Bergstraße

### Begründung

### III Umweltbericht

Planfassung 15.03.2011 (o)

Bearbeitung Dierk Brandt Planungsgruppe 504 Tel.: 089 / 359 60 36

---

Bearbeitung Bebauungsplan:  
Dipl. Ing. Uwe König + Uwe Graf  
Architekten + Stadtplaner  
Schönbichlstr. 23, 82211 Herrsching

Tel. 08152-92 50 00  
Fax 08152-92 50 01  
e-mail: mail@architekt-koenig.net

## Inhalt

1. Einleitung
  - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans
  - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

#### Art des Gebietes

Für den Bebauungsplan Schorn-Nord besteht Rechtsverbindlichkeit seit dem 2. 9. 1997. Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Der Regionalplan R 14 führt aus, dass „...die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wieder hergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt werden soll...“. Die Siedlungstätigkeit soll sich in diesem Raum nach den Belangen des Naturschutzes richten.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst den nördlichen Teil des gültigen Bebauungsplans in Hanglage am Ammersee mit einer Höhendifferenz von ca. 30 m bis 37 m nach Westen. Die Reine Wohnsiedlung Schorn Nord Teil 1 (Nord) mit einer Fläche von 6,8 ha liegt isoliert südwestlich des Ortes Inning ca. 1 km bis 1,5 km vom alten Ortskern entfernt. Im Bebauungsplan liegen mehrere Schutzgebiete:

- Der Ufersaum der Siedlung ist ein Ausläufer des umfangreichen Landschaftsschutzgebietes im Landkreis Starnberg.
- Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 7932-372.02 umfasst den Seeuferstreifen und die Leitenwälder.
- Das SPA-Gebiet (spezial protected area) Nr. 7932-471 EU-Vogelschutzgebiet Ammersee schließt den Uferbereich der Schorn Siedlung ein mit den hohen, alten Bäumen als Landeplatz für Vögel und am Ufersaum für Brutplätze.
- Das Steilufer am Ammersee ist als Biotop Nr. 7932-0020 kartiert, Gebietsteile reichen in die privaten Grundstücke und werden durch Gartennutzung zurückgedrängt. Ein zweites Biotop Nr. 7932-0021/TF6 befindet sich auf der „Maier Wiese“ am tief eingegrabenen Bachlauf in direkter Nachbarschaft zum Teil 2 (Süd) der Bebauungsplanänderung.

Diese Schutzgebiete bleiben auch zukünftig frei von Bebauung, sind aber als Folge der Wohnnutzung belastet und tendenziell gefährdet. Das Wohngebiet ist durchsetzt mit gut erhaltenem alten Baumbestand.

#### Art der Bebauung und Ziele

Die zulässige Nutzung ist Reines Wohnen (WR) mit freistehenden Einzelhäusern und einigen Doppelhäusern mit einer geringen Dichte unter 0,36 GFZ sowie einer geringen Versiegelung unter 0,36 GRZ. Im Bestand finden sich 31 Häuser mit Raum für ca. 120 Einwohner (bei einer angenommenen Berechnungsgrundlage von 50 m<sup>2</sup> brutto Wohnfläche pro Person) Die 1. Änderung des Bebauungsplans Teil 1 (Nord) sieht durch Parzellierung der Grundstücke und Bebauung von Leergrundstücken einen Zuwachs von ca. 7000 m<sup>2</sup> mit 11 neuen Häusern sowie einer Aufstockung im Bestand gegenüber dem gültigen Bebauungsplan vor, daraus kann ein Bevölkerungszuwachs von ca. 140 Einwohnern abgeleitet werden. Geplant ist eine Verdichtung mit neuen Gebäuden als freistehende Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten. Die Teilung der Grundstücke für Neubauten wird auf eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> entlang der Schornstraße und 900 m<sup>2</sup> im übrigen Bereich begrenzt. Bei der Teilung der ufernahen Grundstücke dürfen die als private Grünfläche mit besonderen Maßnahmen für den Naturschutz festgesetzten Flächen nicht in die Teilungsberechnung einbezogen werden.

Die Standorte der Häuser sind in einem verträglichen Abstand von Schutzgebieten und altem Baumbestand festgesetzt, ein freier Blick soll von jedem neuen Haus gewährleistet sein. Zum Seeufer ist eine 50 m breite bebauungsfreie Zone festgelegt. Die einzelnen Haustypen beinhalten 2 Vollgeschosse und erhalten je nach Lage zum Hang, senkrecht oder parallel eine 3. Geschossebene im Untergeschoss oder im Dach als „Nicht-Vollgeschoss“.

## Sondergebiet Bootsliegeplatz

Der bestehende Bootsliegeplatz bleibt durch die Festsetzung als Sondergebiet in seiner Nutzung und Kapazität erhalten. Da die jetzt genutzte Fläche im Nordwesten und im Süden in Biotopflächen hineinragt, wurde das Sondergebiet zum bestehenden Bootsliegeplatz leicht nach Osten verschoben, um das Aufstellen der genehmigten Anzahl der Boote außerhalb von Biotopen zu ermöglichen. Eine weitere Ausdehnung den Hang hinauf wird durch die Begrenzung des Sondergebietes verhindert. Die im Osten anschließende Wiese („Maierwiese“) und der Bootsliegeplatz sind vom See aus als freie Fläche weithin sichtbar, dieser Eindruck soll erhalten werden. Daher sind auf dem Bootsliegeplatz keine Baumpflanzungen vorgesehen, sondern nur einzelne Baumgruppen an der Ostseite zur Markierung und Begrenzung des Platzes zur freien Wiese. Auf dem Bootsliegeplatz ist keine Bebauung möglich. Der Platz darf nicht aufgekieselt werden. Die Grasnarbe muss erhalten, nur die Zufahrten zu den Slipanlagen können als Schotterrassen angelegt werden. Die Festsetzungen für das Sondergebiet wurden ähnlich wie in der Baugenehmigung des Bootsliegeplatzes vom 26.01.1976 gefasst, außer der oben begründeten Baumanordnung.

## Erschließung

Die Verkehrserschließung der Siedlung Schorn erfolgt über die Schornstraße mit Anbindung an die Ortsmitte Inning. Die Schornstraße führt auf dem Hangrücken, nach Osten erstreckt sich unbebaute freie Landschaft, für die westlich anschließende Hangbebauung dient sie als Hauptsammelstraße. Die Siedlung am Hang Teil 1 (Nord) wird mit einer Stichstraße (Bergstraße) von 370 m Länge erschlossen. Von dieser Sammelstraße gehen wiederum kleine Stichstraßen parallel zum Hang zur Erschließung der Wohnhäuser ab. Dieses Stichstraßensystem soll beibehalten werden und nicht mit einer Ringstraße über die „Maier Wiese“ zu einem Straßennetz ausgebaut werden. Radfahrer und Fußgänger können das Straßennetz problemlos benutzen. Zwei Hauptwegebeziehungen führen in Nord-Süd-Richtung tangential am Planungsgebiet vorbei: eine im Zuge der Schornstraße geeignet für Radfahrer in Richtung Buch / Breitbrunn, die zweite ist der Ammersee-Wanderweg Stegen / Inning / Breitbrunn, für Radfahrer weniger geeignet. Die Siedlung ist an diesen Uferweg mit einem Weg angebunden, so dass der See für Freizeitnutzungen der Bewohner erreichbar ist. Nicht nur für die Anwohner ist der See ein beliebtes Erholungsgebiet, denn auf der „Maier Wiese“ mitten in der Schorn Siedlung lagern ca. 500 Segelboote. Die Anfahrt erfolgt derzeit von der Schornstraße über die Bergstraße 370 m durch das Wohngebiet mit einer Höhendifferenz von ca. 30 m und auf der Seepromenade zum Bootsliegeplatz. Die Erschließung zum Bootsliegeplatz wird parallel vom bestehenden Fuß- und Radweg am Ufersaum als ca. 60 m langer Stich abzweigend von der Bergstraße mit wasserdurchlässiger Oberfläche neu hergestellt.

## Grünordnung

Die landschaftliche Situation der Hangbebauung am Ammersee ist von besonderem Reiz und hohem Wert. Für die geplante Verdichtung der Siedlung legt die Grünordnungsplanung begründete Rahmenbedingungen fest, die das sensible Landschaftsbild am Ammersee erhält, das Wohngebiet an den Übergängen zur freien Landschaft durch naturnahe Pflanzungen in das Landschaftsbild einbindet, den wertvollen Baumbestand durch ausreichende Abstände zu neuen Häusern sichert und ebenso eine ausreichende Entfernung zu dem schutzwürdigen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und den beiden Biotopen festschreibt, um den Erhalt der Schutzgebiete zu garantieren.

## 1.2.Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

### Bodenschutz

- Funktionen des Bodens sichern und wieder herstellen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Versiegelung des Bodens wird durch die Festsetzung der GR<sub>gesamt</sub> auf eine verträgliche GRZ von 0,31 begrenzt. (rechtsgültiger B-plan 0,23 GRZ).

### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Eine Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Verdichtung von 11 neuen Häusern im Plangebiet ist zwar gegeben, es werden aber in dem dünn besiedelten Wohngebiet (GFZ ca. 0,30) an keiner Stelle Lärmwerte durch Pkw erreicht, die Schallschutzmaßnahmen notwendig machen würden.

### Wasserschutz

- Schutz des Grundwassers und Oberflächenwassers
- Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit
- Versickerung des Niederschlags- und Dachflächenwassers auf den Grundstücken, so weit möglich

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Ist die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gemäß Versickerungsnachweis nicht möglich, kann das überschüssige Oberflächenwassers auf Antrag in den geplanten Regenwasserkanal in der Bergstraße eingeleitet werden (siehe Hinweise).

### Landschaftsbild, Natur und Landschaftsschutz

- Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Erholungsfunktion der Landschaft erhalten
- Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Festsetzung des erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes. Erhalt von Sichtschneisen zum See und zur freien Landschaft durch Stellung der neuen Baukörper. Grünordnerische Gestaltung der Grundstücksübergänge zur freien Landschaft unter Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze. Der Erhalt und Schutz der Schutzgebiete wird durch festgesetzte Abstände für Neubauten unterstützt. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Grundstückseinfriedungen sockelfrei festgesetzt (siehe Festsetzungen und Hinweise).
- Der neue Erschließungsweg zur Bootsliegewiese befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ und innerhalb der Biotopfläche Nr. 7932-0020. Der Bebauungsplan sieht einen 3,5 m breiten und 60 m langen Weg mit wasserdurchlässiger Oberfläche vor. Zusätzlich wird das Sondergebiet Bootsliegeplatz etwas nach Osten verschoben, um die genehmigte Anzahl von Booten außerhalb der Biotopflächen zu ermöglichen. Hierfür wird ein Streifen der als Grünland genutzten Maierwiese als Bootsliegeplatz umgenutzt und gleichzeitig Biotopflächen aus dem Bootsliegeplatz herausgenommen. Bisher werden im Nordwesten und Süden des Bootsliegeplatzes Boote im Bereich der Biotope abgestellt. Mit diesen Maßnahmen wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftsschutzes ist als relativ gering und hinnehmbar einzuschätzen, da der Betrieb auf der Bootsliegewiese mit ca. 500 Bootsliegeplätzen nur saisonal auf die Sommermonate beschränkt bleibt. Aus Sicht der Naherholung mit sportlicher Betätigung für die Bevölkerung sollte der Ammersee für Segler nutzbar sein. Diese Bootsliegewiese ist sehr unspektakulär ausgestattet, natürlich belassen und rundherum kaum einsehbar, so dass das allgemeine Wohl höher einzuschätzen ist als die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Gleichwohl muss für den Erschließungsweg und für Verschiebung des Bootsliegeplatzes Anträge seitens der Gemeinde auf Erteilung einer Befreiung gemäß Art 49 BayNatG gestellt werden.

## 2. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST - Zustand)

Die Bestandsaufnahme wurde im Kapitel Grünordnung der Begründung Planbericht zum Bebauungsplan ausführlich von der Landschaftsarchitektin Monika Treiber unter Punkt 1.4 „Schutzgebiete“ und unter Punkt 2.1 bis 2.7 „Untersuchung der Schutzgüter“ beschrieben. Im Umweltbericht bedarf es keiner Ergänzung, so dass hier auf die Grünordnung verwiesen werden kann.

### Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter:

#### Schutzgut Mensch und Gesundheit, soziales Leben

Die angestrebte behutsame Verdichtung des Hanggeländes Schorn Nord Teil 1 (Nord) lässt keine sichtbare Veränderung der Lebenssituation für die Anwohner im Planungsgebiet erkennen. Beachtenswert sind lediglich die Entfernung vom Ortskern Inning (ca. 1,5 km) und der damit verbundene Umstand einer erschwerten Versorgungssituation und Teilhabe am sozialen Leben in der Gemeinde insbesondere für Kinder und Jugendliche. Das Villengebiet wächst somit tendenziell zu einem eigenen Siedlungsgebiet und folgt damit nicht konsequent den Zielen der Raumordnung nach dezentraler Konzentration der Siedlungsentwicklung.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

(siehe auch Grünordnung Punkt 2.5)

Durch die bauliche Verdichtung sind Eingriffe in den Baumbestand nicht zu vermeiden. Das Planungsgebiet ist vom Baumbestand und für die Vogelwelt besonders wertvoll. Die Beeinflussung von Tieren, Pflanzen und ihrer Lebensräume ist durch die Planung als mittlere Erheblichkeit einzustufen, obwohl die Schutzgebiete (LSG, Biotop und FFH Gebiet) sowie der Baumbestand in den Festsetzungen des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt werden.

#### Schutzgut Boden

(siehe auch Grünordnung Punkt 2.2)

Im Planungsgebiet gibt es gemäß der geologischen Entstehungsgeschichte sehr unterschiedliche Böden, so dass durch den Erdaushub bei Neubau erheblich in die natürlich gelagerten Bodenschichten eingegriffen wird. Die Zunahme der Flächenversiegelung durch die bauliche Verdichtung ist dagegen nicht erheblich (bezogen auf die Grundfläche der Bauhauptkörper +17% gegenüber dem B-Plan 1997, bei einer GRZ von ca. 0,31).

#### Schutzgut Wasser

(siehe auch Grünordnung Punkt 2.4)

Mit der geplanten baulichen Verdichtung kann unter Umständen in Wasser führende Schichten eingegriffen werden. Die Versiegelung wird nur mäßig erhöht. Das Grundwasserfließverhalten wird sich in kurzer Zeit stabilisieren, so dass die Beeinflussung auf die Wasserverhältnisse insgesamt als mittlere Erheblichkeit zu bewerten ist.

#### Schutzgut Klima/Luft

(siehe auch Grünordnung Punkt 2.3)

Die lockere, freistehende Bebauung in den Abmessungen von Einzelhäusern im Bestand und in der Planung beeinflusst die Frischluftzufuhr und das Kleinklima in der Hanglage am See nicht erheblich.

#### Schutzgut Landschaftsbild

(siehe auch Grünordnung Punkt 2.1)

Das Wohngebiet Schorn Nord Teil 1 (Nord) liegt in exponierter Hanglage am Ammersee vom Hangrücken bis an den Fuß mit einem Uferstreifen von 50 m Breite frei von Bebauung. Der Baumbestand ist so dicht, dass die Wohnsiedlung während der Laubperiode nahezu von außen nicht einsehbar ist. Auch ist das Wohngebiet durch alten Baumbestand, Wald und Hecken gut in die umgebende Landschaft eingefügt. Die geplante bauliche Verdichtung stellt tendenziell eine Beeinflussung des Landschaftsbildes dar, da die Erfahrung zeigt, dass der Wunsch der Bewohner nach

Licht, Fernsicht und freien Räumen langfristig überwiegt. Beispielsweise wurden in der Vergangenheit Einschnitte in Baumkronen und Baumfällungen illegal vorgenommen.

### Schutzgut Erholung

(siehe auch Grünordnung Punkt 2.6)

Der Erholungswert ist für Anwohner, Wandergäste und Segler außerordentlich hoch. Dies wird auch in Zukunft so bleiben, da die mäßige Verdichtung keinen erheblichen Einfluss auf den Erholungswert dieses Standorts nehmen kann. Allerdings wird sich das Konfliktpotenzial zwischen den Anwohnern und den Nutzern der 500 Mietplätze für Boote, die auf der „Maier-Wiese“ im Landschaftsschutzgebiet liegen und über das Jahr vorwiegend in den Sommermonaten bewegt werden erhöhen, insbesondere im Zufahrtbereich der Bergstraße.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung der 1. Änderung Teil 1 (Nord) würde der Bebauungsplan Schorn-Nord in der Fassung vom 2. 9.1997 rechtsverbindlich gelten. Dadurch würde sich ebenfalls eine bauliche Verdichtung ergeben. In der Bilanz weist die 1. Bebauungsplan Änderung gegenüber dem B-Plan von 1997 eine Erhöhung der Grundfläche bezogen auf die Bauhauptkörper von 17 % aus, allerdings auf dem sehr niedrigen Versiegelungsniveau mit einer GRZ von ca. 0,31. Der wesentliche Unterschied gegenüber dem bestehenden B-Plan zeigt sich in der Grundstücksteilung. Hier wird die Strategie einheitlicher Grundstücksgrößen von 800 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> eingeschlagen.

Die Folge dieser Leitlinie ist ein näheres Heranrücken der Häuser im Bereich des Hangfußes in Richtung Seeufer. Damit rücken die Baugrenzen näher an die Biotopgrenzen heran, wobei die Abstände zu den Schutzgrenzen sowie zu den bestehenden Baumkronen überall eingehalten werden.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

### Schutzgut Boden und Wasser

Um die natürliche Modellierung des Hanges zu berücksichtigen, den natürlichen Aufbau des Bodens weitgehend zu erhalten und die Versiegelung gering zu halten sind die neuen Baugrenzen der Häuser sehr eng bemessen.

Das Niederschlagswasser soll, wenn möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Sollte der Versickerungsnachweis erbringen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das überschüssige Oberflächenwasser in den neu zu bauenden Tagwasserkanal in der Bergstraße eingeleitet und schließlich in den Ammersee geführt werden. Auf keinen Fall darf der Schmutzwasserkanal hierfür hergenommen werden.

### Schutzgut Landschaftsbild

Am nördlichen Siedlungsrand und im Ampermoos werden Ausgleichsflächen bereitgestellt. Mit dieser Maßnahme wird die landschaftliche Einbindung der Siedlung allseitig vervollständigt.

### Ausgleichsflächenbedarf

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde von der Landschaftsarchitektin Monika Treiber erstellt (siehe auch Grünordnung Punkt 3. Eingriffsregelung).

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs berücksichtigt lediglich die zusätzlichen Baurechte, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Teil 1 (Nord) ausgesprochen werden. Durch die hinzukommende Versiegelung durch Wohnhäuser und Nebengebäude sowie durch den Wendepplatz am

Ende der Bergstraße und die Zufahrt zum Bootsliegeplatz entsteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 4.175 m<sup>2</sup>. Diese Fläche muss an anderer Stelle für den Naturhaushalt zur Verfügung gestellt werden, um 11 neue Häuser in der Siedlung bauen zu können. Die Ausgleichsflächen liegen im Umgriff des Bebauungsplans und im Naturschutzgebiet Ampermoos.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gegenüber dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan stellt die 1. Änderung Teil 1 (Nord) eine Planungsalternative dar hinsichtlich der Stellung der Wohngebäude senkrecht zum Hang, der Einschränkung der Bauräume und damit der Verringerung der Versiegelung. Dabei wurde weitgehend auf die Belange der natürlichen Verhältnisse Boden und Bäume Rücksicht genommen.

Als Alternative zur maßvollen Verdichtung stünde die Neuausweisung als Ortserweiterung auf landwirtschaftlichen Flächen zur Disposition. Dieser Alternative wurde jedoch nicht der Vorrang eingeräumt. Die maßvolle Verdichtung der bestehenden Siedlung folgt den Zielen der Obersten Baubehörde im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung und entspricht zudem dem Wunsch der Anwohner.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden für die Zufahrt des Bootsliegeplatzes sieben alternative Erschließungsmöglichkeiten untersucht. In einem Bewertungsverfahren wurde auf der Grundlage von Kriterien, die die Belastungen des Naturhaushaltes, der Anwohner, der Grundstückseingriffe und technische und finanzielle Aufwendungen beschreiben, die günstigste Straßenlage ermittelt. Das Ergebnis weist als beste Lösung die Erschließung über die Bergstraße mit einem neuen Stich am Hangfuß außerhalb der Biotopgrenzen und in ausreichendem Abstand zu den Baumkronen zum bestehenden Bootsliegeplatz aus.

## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten / Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die Untersuchung der Beschaffenheit und Lage des FFH-Gebietes kommt zu der Empfehlung, die Grenzen deckungsgleich mit dem Biotop Nr. 7932-0021/TF6 am Grabeneinschnitt auf dem südlichen Teil der „Maier Wiese“ zu legen.

Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Kenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes, des beauftragten Ingenieurbüros und den Erfahrungen der Anwohner. Als Grundlage und Datenquelle für die zusammenfassende dreistufige Bewertung der Planung wurden Begründung und Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Teil 1 (Nord) sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über die Grundwasserflüsse am Hang. Eine Beeinflussung durch Baukörper ist jedoch unerheblich, da es sich hier um einen bereits bebauten Hang handelt an dem größere Grundstückslücken bebaut werden sollen.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Großbäume insbesondere am Ufersaum behindern teilweise die Sicht aus den Häusern und Gärten auf den See. Diese unter Schutz stehenden Großbäume sind deswegen der Gefahr von Einschnitten und Verletzungen ausgesetzt. Eine Kontrolle in regelmäßigen Abständen erscheint notwendig, weil überprüft werden sollte, ob die Festsetzungen zum Schutz des naturnahen Gehölzbestandes am Seeufer ausreichen oder gegebenenfalls verschärft werden müssen.

Weiterhin muss die Gemeinde die Erhaltung des Gehölzbestandes sowie die erforderlichen Nachpflanzungen für gefälltete Bäume sicherstellen. Dabei wird es von Bedeutung sein ob,

- die Festsetzungen innerhalb der Flächen für „Privates Grün mit Maßnahmen zum Schutz für Natur und Landschaft“ eingehalten werden, insbesondere die Erhaltung des Gehölzbestandes und Kontrolle der Nachpflanzungen,



- die geforderten Nachpflanzungen für gefällte Bäume durchgeführt wurden,
- sich die Festsetzungen zum Schutz des naturnahen Gehölzbestandes am Seeufer bewähren oder die Festsetzungen verschärft werden müssen,
- die Pflanzungen auf dem öffentlichen Grünflächen durchgeführt wurden.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Bebauungsplan Änderung Teil 1 (Nord) plant eine Verdichtung mit Wohnhäusern in der bestehenden Wohnsiedlung Schorn Nord. Die Lage der neuen, freistehenden, ca. 200 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> großen, zweigeschossigen Häuser ist so gewählt, dass die bestehenden geschützten Lebensräume (FFH-Gebiet, Biotop, LSG) nicht von der Planung betroffen sind und ein ausreichender Abstand zu den Baumkronen gewährleistet ist. Mit der Neuordnung der Bauräume für Neubauten und teilweise auch im Bestand wird die Versiegelung nicht erheblich erhöht, - dennoch ist ein erheblicher Ausgleichsflächenbedarf von ca. 4.175 m<sup>2</sup> erforderlich - der Parkcharakter der Siedlung und die landschaftliche Einbindung bleiben erhalten, die Durchgrünung sowie der freie Blick werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verbessert.

Durch die zu untersuchende Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück, die Einleitung überschüssigen Wassers in den neu zu bauenden Tagwasserkanal, der seinerseits in den Ammersee entwässert, wird eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Strategie der Regenwasserableitung und Versickerung angestrebt und dadurch Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die Neuplanung der Bergstraße mit befestigter Fahrbahndecke und angepasstem Straßenprofil erleichtert die Anfahrt der Häuser für die Bewohner. Die Erschließung des Boots- und Liegeplatzes würde mit der Verlegung der Zufahrt weg vom Wanderweg und außerhalb des Biotops verbessert. Notwendige Ausgleichsflächen werden mit einem Wiederaufforstungsprogramm am nördlichen Siedlungsrand auf Gemeindegebiet und im Naturschutzgebiet Ampermoos bereitgestellt. Das Monitoring sieht eine Überprüfung des Niederschlagswasser Abflusssystemes vor sowie den Schutz der Großbäume.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen mit einer dreistufigen Bewertungsskala: geringe Erheblichkeit, mittlere Erheblichkeit, hohe Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Boden</b>	mittel	gering	mittel	mittel
<b>Wasser</b>	gering	mittel	mittel	mittel
<b>Luft / Klima</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gering	mittel	hoch	mittel
<b>Mensch (Erholung)</b>	mittel	gering	gering	gering
<b>Mensch (Lärm Immissionen)</b>	mittel	gering	gering	gering
<b>Landschaftsbild</b>	gering	mittel	gering	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen