

Gemeinde Schäftlarn

Landkreis München

Einfacher Bebauungsplan Nr. 56

„Südliche Zeller Straße“

gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 26.04.2023

geändert: 15.11.2023

20.03.2024

26.06.2024

Planfertigung:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Bearbeitung: Dipl. Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG | 3 |
| 2 | PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN | 4 |
| 2.1 | Flächennutzungsplans | 4 |
| 2.2 | Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB | 4 |
| 3 | LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ... | 6 |
| 4 | PLANUNGSKONZEPTION..... | 7 |
| 4.1 | Allgemeines | 7 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten | 7 |
| 4.3 | Fließender und ruhender Verkehr / Erschließung | 11 |
| 4.4 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 4.5 | Grünordnung..... | 11 |
| 4.6 | Flächenbilanz..... | 18 |
| 5 | UMWELTBELANGE..... | 19 |
| 6 | ANLAGE | 21 |

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Die Zeller Straße liegt im Ortsteil Zell am südlichen Rand des Gemeindegebiets. Das dortige Wohngebiet ist durch die Hanglage sowie durch einen alten Baumbestand, der vorrangig aus alten Buchen besteht, geprägt. Die Bausubstanz ist in Teilen noch aus den 70er Jahren und zeigt einen deutlichen Investitionsstau. Einige Gebäude stehen zudem leer. In einigen Fällen wurde der Altbestand bereits abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Dabei sind in jüngster Vergangenheit Baukörper entstanden, die eine deutliche höhere Baudichte bedingen und zudem auf den erhaltenswerten Baumbestand keine Rücksicht genommen haben.

Problematisch ist im Bereich der Zeller Straße zudem die nur geringe Fahrbahnbreite, die durch einseitig parkende Fahrzeuge zusätzlich verringert wird, was immer wieder zu Behinderungen führt. Weiterhin besteht durch die Hanglage eine Gefährdung durch schnell abfließendes Hangwasser bei Starkregen. Im Bereich der Verkehrsfläche wurden die Entwässerungsanlagen (Gullis) bereits vergrößert, um anfallendes Wasser schneller ableiten zu können. Eine deutliche Erhöhung der Baudichte im Gebiet würde aber weitere Versickerungs- und Rückhalteflächen für das anfallende Niederschlagswasser kosten und die Gefährdungslage erhöhen.

Der Bebauungsplan schließt unmittelbar östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 Max-Rüttgers-Straße an, dessen Geltungsbereich eine sehr ähnliche Siedlungsstruktur aufweist. Die nachfolgenden Ziele des Bebauungsplans Nr. 37 gelten deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend:

- Erhaltung des Baumbestands im Hangbereich sowie einer Durchgrünung der Grundstücke, um den parkartigen Charakter des Gebiets zu erhalten
- Erhaltung des Villencharakters
- Ermöglichen eines überschaubaren baulichen Zuwachses ohne die derzeitige Siedlungsstruktur wesentlich zu verändern
- Festsetzung möglichst flexibel Bauräume, die für die Eigentümer verschiedene Planungsalternativen (z.B. Anbau, Ersatzbau, Einzel- oder Doppelhaus) ermöglichen
- Berücksichtigung steiler Geländeabschnitte bei der Situierung der Baufenster
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen deshalb die grundlegenden Rahmenbedingungen zur verträglichen Nachverdichtung geregelt werden, die sich an den oben genannten Zielen orientieren.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungsplans

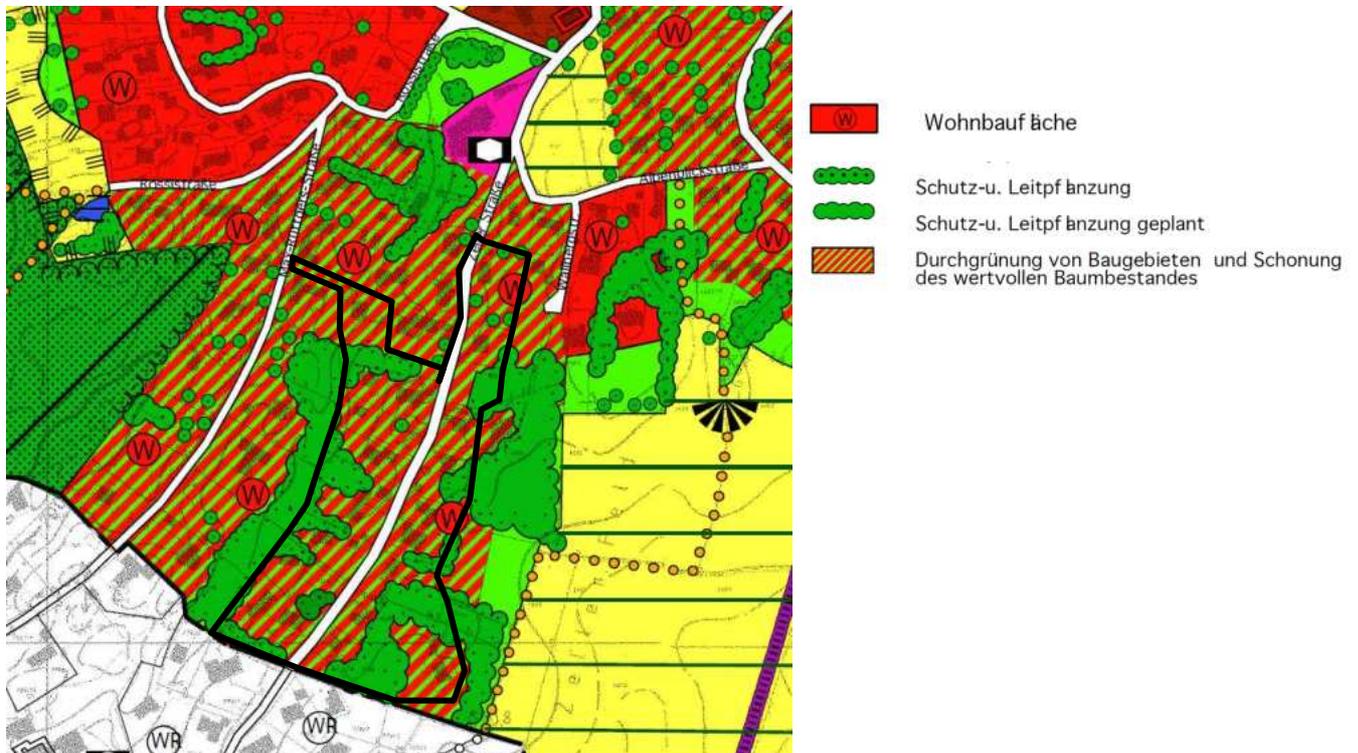


Abb. 1 Auszug aus dem kommunalen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn; Planungsgebiet schwarz umrandet

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Art der zulässigen Nutzung nicht festgelegt, da aufgrund der vorliegenden Bebauung, der Grundstückszuschnitte in Verbindung mit der Topographie sowie der beengten Erschließung keine andere Nutzung als eine reine Wohnnutzung sinnvoll möglich ist.

Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan für das Gebiet folgendes Ziel formuliert: „Durchgrünung des Baugebiets und Schonung des wertvollen Baumbestands.“ Im Rahmen der Bauleitplanung ist demnach auf den vorhandenen Baumbestand besonderes Augenmerk zu legen.

2.2 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs. Bei dieser Beurteilung ist die derzeit in Genehmigung befindliche, einzellige Bebauung, die auf den bereits parzellierten, aber noch unbebauten Grundstücken am südöstlichen Rand des Planungsgebiets vorgesehen ist, mit zu berücksichtigen. Diese geplante Bebauung begründet vor allem die Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 1588 ganz im Südosten in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.



Abb. 2 Geltungsbereich (schwarz) auf der Grundlage des Orthofotos 2022; rot umrandet: in Genehmigung befindliche, geplante einzeilige Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Größe von 3,7ha, von denen 0,6ha als zu Grün- und Waldflächen und 0,3ha als Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die GRZ liegt in der Regel bei 0,2 und nur dort, wo durch die Festsetzung der erhaltenswerten Gehölzflächen die Größe des Bezugsgrundstücks reduziert ist, auch mal bei 0,23 oder 0,4. Damit verbleibt die festgesetzte zulässige Grundfläche unter der für die Anwendung des § 13a maßgeblichen Schwelle von 20.000m².

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans ist die Sicherung zusammenhängender ortsbildprägender Gehölzflächen und die Erhaltung ausreichender Versickerungsflächen. Dazu werden vorrangig der Gebäudebestand gesichert und nur geringfügige Erweiterungspotentiale zugelassen. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind dadurch nicht zu erwarten (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5).

Der Bebauungsplan dient mit der Sicherung der Durchgrünung damit vorrangig der qualitativen Entwicklung des Wohngebiets, ermöglicht aber auch eine verträgliche quantitative Vermehrung des Baurechts. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. vom 25. April 2023 – 4 CN 5.21 – (OVG Münster) entspricht die Planung damit dem Grundsatz einer „doppelten Innenentwicklung“.

Die Planung erfüllt damit alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS

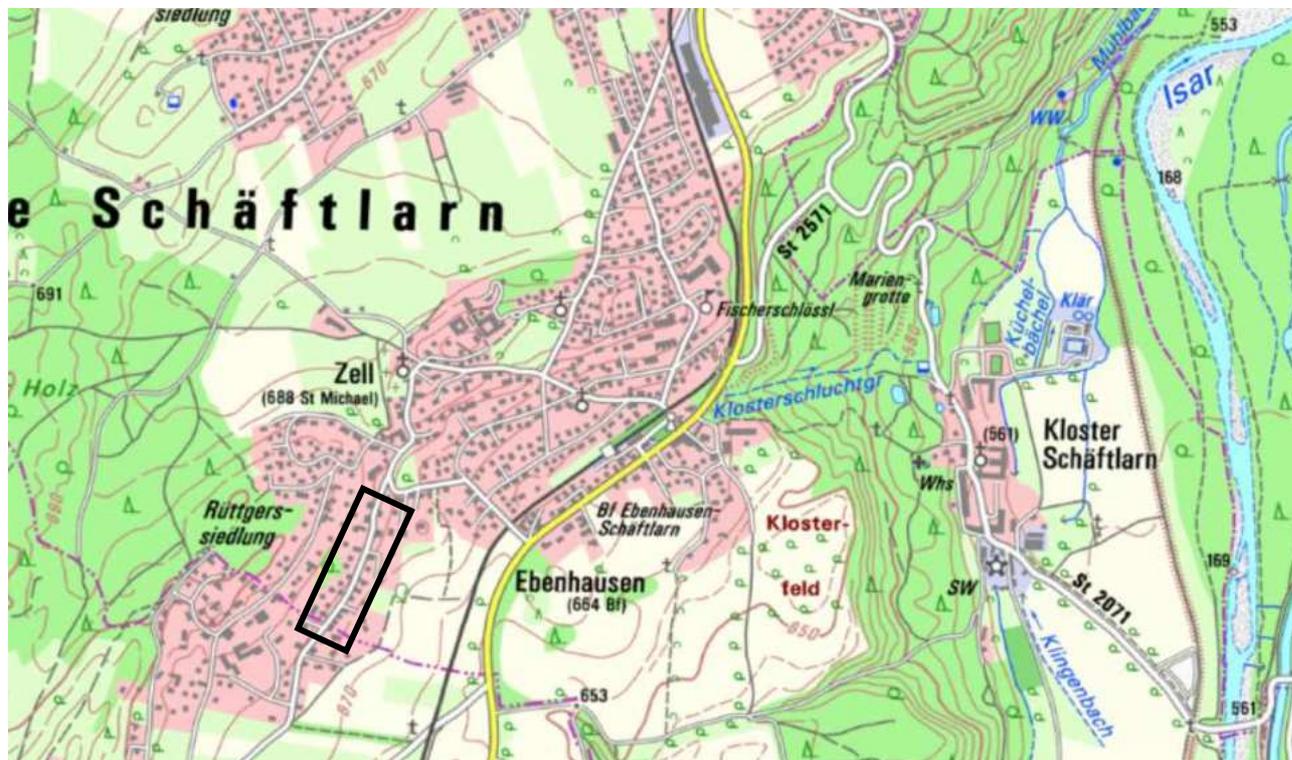


Abb. 3 Lage des Planungsgebiets; Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 04.2023

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Zell und umfasst die Grundstücke, auf denen in Folge aktueller geringer Baudichte, Leerstand oder noch fehlender Bebauung in Zukunft mit einer Bauanfrage zu rechnen ist. Die Grundstücke werden alle über die Zeller Straße bzw. von ihr abgehende private Stichwege erschlossen. Darüber hinaus werden die Fl.-Nr. 1598/2 und 1598/13 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, die von Norden über die Max-Rüttgers-Straße erschlossen werden. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 37 „Max-Rüttgers-Straße“ und wären ohne Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan nach § 34 BauGB zu bewerten. Da sich direkt im Anschluss an diese beiden Flurstücke nach Süden gerade eine starke Nachverdichtung in der Bauphase befindet, besteht die Gefahr, dass bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB auch auf den Grundstücken der Fl.-Nr. 1598/2 und 1598/13 eine ungewünschte Nachverdichtung zugelassen werden müsste. Nachdem die beiden Grundstücke ein sehr bewegtes Geländere Relief mit altem Baumbestand aufweisen, wird eine Regelung des Baurechts über den vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

Das Wohngebiet liegt in einer südostexponierten Hanglage, wodurch die meisten Gebäude einseitig in den Hang einschneiden. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig errichtet worden. Ortsbildprägend sind die alten Laubbäume und Baumgruppen, die überwiegend aus mächtigen Buchen bestehen.

Insgesamt weist das Wohngebiet einen sehr hohen Durchgrünungsgrad auf.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Allgemeines

Nachdem in Folge des Generationswechsels und der teils schlechten Bausubstanz auf einigen Grundstücken kurz- bis mittelfristig mit Bauanträgen für An-, Um- oder Ersatzbauten zu rechnen ist, soll über den Bebauungsplan eine verträgliche Baudichte unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestand und ausreichender Flächen für die Versickerung festgesetzt werden.

Die Gemeinde Schäftlarn besitzt eine Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahr 2020, in dem bereits die wesentlichen Vorschriften zur baulichen Gestaltung verankert sind. Weiterhin sind die kommunale Stellplatz-, Abstandsflächen- und Baumschutzsatzung im Rahmen eines Bauantrags zu beachten.

Im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan sollen deshalb vor allem die überbaubaren Grundstücksflächen, der GRZ, die Wandhöhe sowie der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten geregelt werden.

Neben den genannten Festsetzungen bestimmt sich das weitere zulässige Nutzungsmaß über den § 34 BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

Grundflächenzahl (GRZ)

Der aktuelle Versiegelungsgrad (GRZ) liegt ohne Berücksichtigung der geplanten Festsetzung von Grünflächen zwischen 0,1 (Baufeld 11) und 0,27 (Baufeld 13), wobei der überwiegende Teil eine GRZ von 0,2 aufweist.

Bereits mehrfach (zuletzt im Rahmen der Klausurtagung in Ohlstadt im Februar 2023) hat sich der Gemeinderat Schäftlarn dafür ausgesprochen, für reine Wohngebiete mit ortsbildprägenden Baumbestand eine zulässige GRZ von 0,2 nicht zu überschreiten. Diese kommunale Zielvorgabe sollte auch im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Zudem sollen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan erhaltenswerte Gehölz- und Grünflächen baurechtlich gesichert werden.

Festgesetzte private Grünflächen zählen baurechtlich allerdings nicht zum Bauland und bleiben deshalb bei der Ermittlung der GRZ als Bezugsgrundstücksgröße außer Betracht. Dadurch verringert sich auf den Grundstücken mit festgesetzten privaten Grünflächen die Bezugsgrundstücksgröße, was bei einheitlich festgesetzter GRZ ggf. zu einer Ungleichbehandlung im Bebauungsplangebiet führen würde.

Vor der Festsetzung der GRZ wurden deshalb zunächst im Rahmen der Bestandserhebungen die erhaltenswerten Gehölzflächen bestimmt und in der Planzeichnung als zu erhaltende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung, Klimaschutz, Wasserspeicher und Hangsicherung“ festgesetzt. Im Anschluss wurden die Grünflächenanteile für jedes Grundstück in Prozent ermittelt und dann die Ziel-GRZ von 0,2 in gleichem Verhältnis erhöht.

Die Berechnungen sind der Anlage zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der verkleinerten Bezugsgrundstücksgrößen durch die Festsetzung von Grünflächen ergeben sich nun auf einigen Grundstücken höhere Grundflächenzahlen bis maximal 0,4.

Für die Errichtung von ortsbildprägenden Balkonen sowie von Terrassen darf die in den Nutzungsschablonen festgesetzte GRZ um maximal 10% überschritten werden. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass diese zulässige Überschreitung sich auf die anhand der festgesetzten GRZ ermittelten zulässigen Grundfläche bezieht und nicht auf die zulässige „Gesamt-Grundfläche“, die die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO inkludiert.

Beispiel:

Größe des Baugrundstücks: 500m² und GRZ 0,2.

⇒ zulässige Grundfläche: 100m²

⇒ Überschreitungsmöglichkeit für Balkone und Terrassen um 10%: 10m²

⇒ Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50%: 50m²

Die „Hinterliegergrundstücke“ werden in der Regel über private Anliegerwege (mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten) erschlossen, die auf eigenen Flurstücken liegen und deshalb nicht zum Baugrundstück als Bezugsgröße zählen. Im Falle der Baufelder 06 (inkludiert die Zufahrt zu Baufeld 07), 25 und 27 gehört die Zufahrt zu den Flurstücken dazu und sind damit bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen. Durch die hier überlangen Zufahrten ergibt sich hier ein höherer Grundflächenbedarf für die Erschließung. Dem wird durch eine gesonderte Überschreitungsregel gerecht, die aber alleine für die Errichtung der Zufahrten Anwendung findet. Die Höhe der Überschreitung wurde für jedes betroffene Grundstück spezifisch anhand des Flächenbedarfs der jeweiligen Zufahrt ermittelt und stellt so diese Baufelder mit den „Hinterliegergrundstücken“ gleich, deren längere Zufahrten auf gesonderten Grundstücken liegen.

Zwischen den Baufeldern 20 und 21 (zwei Doppelhäuser) wurde eine Tiefgarage errichtet, die über eine GRZ von 0,2 deutlich hinausgeht und auch über der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50% liegt. Diese Tiefgarage hat, wie auch die übrigen Gebäude im Planungsgebiet, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, Bestandsschutz. Von einer allgemeinen Festsetzung zur Errichtung von Tiefgaragen in Verbindung mit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ wurden allerdings abgesehen, da in Folge der Hanglage möglichst viele unverbaute Grünflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser vorbehalten werden sollen.

In den Bauräumen 10 und 11 wurde keine anteilmäßige Erhöhung der zulässigen GRZ aufgrund der festgesetzten Grünflächen durchgeführt. Dies begründet sich darin, dass der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teil des noch deutlich größeren Grundstücks hier bereits eine ausreichend große Fläche aufweist, um innerhalb der Baufenster eine Bebauung zu ermöglichen, die in das Ortsbild gut integriert werden kann. Das Grundstück stellt aufgrund der Ortsrandlage und dem Übergang in den Außenbereich hier eine Sondersituation dar.

Entsprechend dem Bestand wird meist ein Baufeld pro (anrechenbaren) Baugrundstück festgesetzt, auf dem die entsprechend in der Nutzungsschablone festgesetzte GRZ zu berücksichtigen ist. Bei flurstücksübergreifenden Baufenstern bezieht sich die festgesetzte GRZ allerdings auf zwei oder mehr Flurstücke, die per Festsetzung im Bebauungsplan als ein Baugrundstück

definiert werden und damit eine „gemeinsame GRZ“ erhalten. Dies betrifft die Baufelder 01, 02, 03 und 28, die durch eine „Perlschnur“ entsprechend gekennzeichnet sind.

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1588, 1588/3, 1597/2 und 1624/5 wurden mehrere Baufenster auf einem Grundstück festgesetzt. Die Abgrenzung der Baugrenzen erfolgte hier auf der Grundlage der Reliefstruktur bzw. der Erschließungsmöglichkeiten. Durchgehende Baufenster, wie z.B. im nordöstlichen Bereich waren hier nicht zielführend. Da die Bauräume unterschiedlich hoch im Gelände liegen, wurden unterschiedliche Bezugspunkte für die Situierung der Baukörper festgesetzt. Die GRZ ist in beiden Baufenstern gleich, da sich diese immer auf das Baugrundstück bezieht bzw. auf das als Bezugsfläche im Bebauungsplan festgesetzte Fläche (vgl. oben). Auf den hier genannten Grundstücken ist die GRZ somit auf beide Bauräume zu verteilen. Bei einer Realteilung ergeben sich neue Baugrundstücke, die dann bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblich wären.

Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse

Im Planungsgebiet dominieren Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, was aufgrund der Hanglage und der sich auf der Talseite ggf. verlängerten Ansichtsfläche im Gebiet als verträglich angesehen werden kann. Die Wandhöhe wurde deshalb auf maximal 6,30m festgesetzt.

Die Bemessung der Wandhöhe wurde so definiert, dass sie zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss und dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut zu bemessen ist. Die Oberkante des Fertigfußbodens ist maximal 30cm oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkts für jedes Baufenster zu situieren.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde an jedem Gebäude im Planungsgebiet im Eingangsbereich eine Geländehöhe ermittelt, anhand dessen die Bezugshöhe für die Situierung der Gebäude festgesetzt wurde. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass bei einigen wenigen Grundstücken, die Erdgeschoss nicht auch die Eingangsgeschosse sind. Um hier Unklarheiten vorzubeugen, wurde in der Festsetzung nicht auf das Erdgeschoss Bezug genommen, sondern auf das unterste Vollgeschoss.

Im Baufeld 25 wurde unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und dem Geländeverlauf der Bezugspunkt so festgesetzt, dass das unterste Vollgeschoss zum Teil in das Gelände einschneiden muss, da der neue Baukörper sonst im Vergleich zum Bestand zu hoch würde.

Für die flurgrenzenübergreifenden Baufelder Nr. 01 bis 03 sowie Nr. 28 wurde ein Bezugspunkt gewählt, der sich am Gebäudebestand orientiert und einem mittleren Geländeniveau entspricht. Da das Gelände aber nach Süden und Osten geneigt ist, könnten sich bei etwaigen Grundstücksteilungen hier Abweichungen erforderlich werden, um die Gebäude gut in das Gelände einbinden zu können. Für die genannten Baufelder wurde deshalb eine entsprechende Abweichung formuliert.

Die Zulässigkeit, die Gebäude max. 30cm oberhalb des Bezugspunkts situieren zu dürfen, ermöglicht es den Bauherren, das Gebäude vor abfließendes Hangwasser zu schützen.

Baugrenzen und Mindestgrundstücksgrößen

Die Baugrenzen orientieren sich am Gebäudebestand und dem zu erhaltenden Gehölzbestand (siehe auch Erläuterungen zur Grünordnung). Weiterhin sollen zur Wahrung des offenen Straßenraums die Baugrenzen mind. 5m Abstand zum Zeller Straße aufweisen. Dort, wo Bestands-

gebäude bereits näher an der Straße liegen (vgl. Bauraum 13) und ein Zurücktreten aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht möglich ist, werden diesbezüglich abweichende Festsetzungen vorgenommen.

Die Baukörper sind mehrheitlich in Südausrichtung gebaut worden, wodurch sie in Teilen aber nicht hangparallel, sondern auch mal senkrecht zum Hang stehen. Hier soll auch weiterhin eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Die Baugrenzen für die Baufelder 11, 17 und 19 wurden deshalb etwas großzügiger ausgewiesen, damit hier bei einem Ersatzbau eine veränderte Firstrichtung möglich wird.

Die Baufelder 01, 02, 03 und 28 im Norden des Planungsgebiets wurden grundstücksübergreifend festgesetzt, da die benachbarten Grundstücke jeweils den gleichen Grundbesitzern gehören und aktuell als Gartenflächen zu den Bestandsgebäuden genutzt werden. Eine Nachverdichtung wäre hier auch durch Neuordnung der Flurgrenzen denkbar. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen verhindert allerdings eine Zersplitterung in zu kleine Parzellen. Zudem sind Abstandsflächen und die zulässige GRZ zu berücksichtigen.

Wie oben beschrieben, fällt im Bereich der Parzelle 28 (Fl.-Nr. 1898/2 und 1598/13) das Gelände südlich des Bestandsgebäudes relativ steil ab. Am tiefsten Punkt liegt ein Teich. Östlich der festgesetzten Baugrenze liegt eine kleine Geländekuppe. Die Baugrenze wurde deshalb hier so gewählt, dass nur ein Anbau an das Bestandsgebäude oder ein etwas großzügiger Ersatzbau errichtet werden könnte. Eine bauliche Erweiterung auf dem Grundstück nach Süden erscheint wegen möglicher Gefährdung durch abfließendes und sich im Unterhang ggf. sammelndes Hangwasser nicht sinnvoll. Ein Eingriff in die Geländekuppe auf der Nordostseite würde auch Abgrabungen auf der nach Norden angrenzenden Flurnummer 1599/5 (Haus-Nr. 30) erfordern und wurde deshalb ebenfalls nicht vorgesehen.

Die an der südöstlichen Grenze des Planungsgebiets liegende Fl.-Nr. 1588 weist aktuell nur ein Wohngebäude mit großzügiger Garage auf. Nachdem nördlich, außerhalb des Planungsgebiets derzeit eine einzeilige Erweiterung des Wohngebiets nach Osten vorgesehen wird, soll auch innerhalb des Planungsgebiets die dann hier am Ortsrand vorliegenden Dreizeiligkeit aufgegriffen werden (vgl. auch Erläuterungen und Abbildung in Kapitel 2.2). Zwischen dem Bestandsgebäude (Baufenster 11) und den Gebäuden in den Baufenstern 08 und 09 wurde deshalb ein Baufenster für ein weiteres Wohngebäude ergänzt, welches der Größe und der Ausrichtung des nördlich davon liegenden Baufensters 07 entspricht.

Das Baufeld 22 ist in Folge des Grundstückszuschnitts in Verbindung mit dem erhaltenswerten Baumbestand nahezu quadratisch. Um das festgesetzte Baurecht ausschöpfen zu können, ist eine Abweichung von der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung erforderlich, die eigentlich nur rechteckige Baukörper vorsieht. Nur für das vorliegende Baufenster wurde deshalb beschlossen, dass entsprechend § 4 Abs.1 der ÖBV keine Anwendung findet.

Das Grundstück mit dem Baufeld 25 weist eine Größe von 799m² auf. Aufgrund der nur sehr geringen Unterschreitung der Mindestgrundstückgröße wird auch für dieses Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses zugelassen.

Wohneinheiten

Die Baufenster haben in der Regel eine ausreichende Größe für die Errichtung von 2 Wohneinheiten. Über die Stellplatzsatzung wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen geregelt, die

allesamt auf dem Grundstück unterzubringen sind. Eine höhere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten ist aufgrund der bereits jetzt engen Straßenverhältnisse und des dann womöglich deutlich ansteigenden Verkehrsaufkommens nicht gewünscht.

Abstandsflächen

Aufgrund der größeren und teils flurstücksübergreifenden Baufenster ergibt sich für die Situierung neuer Baukörper eine gewisse Flexibilität, so dass die eigentliche Lage und Größe neuer Gebäude nicht ausreichend bestimmt ist. Es wird deshalb die Gültigkeit der kommunalen Abstandsflächensatzung angeordnet.

Garagen und Nebenanlagen

Bereits jetzt liegen Garagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Aufgrund der Hanglage ergeben sich unterschiedliche Optionen für die Situierung der Garagen im Planungsgebiet. Gerade bei stärkerer Hanglage kann z.B. eine flächensparende Einbindung der Garage in das Kellergeschoss zielführend sein. Auf eine konkrete Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen oder auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wurde deshalb verzichtet. Nachdem der Bebauungsplan nichts Anderes dazu regelt, gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

4.3 Fließender und ruhender Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt, wie oben bereits beschrieben über die öffentlichen Verkehrsflächen der Zeller Straße bzw. im Nordwesten über die Max-Rüttgers-Straße. Die Zeller Straße weist eine Breite von 7,40m, die Max-Rüttgers-Straße von ca. 8,50m auf. Letztere ist durch Parkbuchten und Grünstreifen gegliedert. Die Zeller Streife weist dagegen nur einen einseitigen Gehsteig auf und wird in der Regel einseitig am Straßenrand beparkt, was immer wieder zu Behinderungen führt.

In wie weit verkehrslenkende Maßnahmen gerade in Bezug auf den ruhenden Verkehr möglich sind, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen und wird über die kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen versorgt.

4.5 Grünordnung

Bereits jetzt sind ortsbildprägende Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80cm über die örtliche Baumschutzsatzung geschützt.

Im Bebauungsplan wird deshalb auf eine zusätzliche Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen verzichtet, sondern vielmehr die Teile der Grundstücke mit Gehölzflächen, die eine wesentliche Funktion zum Klimaschutz, zur Hangsicherung, als Wasserspeicher sowie als Lebensraum von heimischen Tier- und Pflanzenarten fungieren, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung, Klimaschutz, Wasserspeicher und Hangsicherung“ festge-

setzt. Damit wird auch den Zielen der Flächennutzungsplanung (vgl. kleines Bild unten) entsprochen. Nachfolgend werden die einzelnen Flächen kurz charakterisiert:



Abb. 4 Übersicht über die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Gehölz- und Grünflächen, kleine Abbildung: Zielvorgaben des Flächennutzungsplans im Vergleich

Fläche A

Abb. 5 Baumgruppen im Bereich der Gehölzfläche A; AGL 04.2023

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zwischen den Anliegern an der Zeller-Straße und der Wallbergstraße befindet sich alte Buchenbestände, die mal innerhalb und mal außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Im Süden vergrößert sich die Fläche in einen fichtendominierten Laubholzbestand aus Ahorn und Buchen. Entlang der Nord-Südverlaufenden Grundstücksgrenzen wurde hier eine 5m breite Grünfläche festgesetzt, um einerseits den Baumbestand innerhalb der Fläche, aber auch den Wurzelraum der Bäume, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, zu schützen.

Fläche B

Abb. 6 Baumbestand im Bereich der Gehölzfläche B, AGL 04.2023

Rückwärtig zum Baufeld 03 befindet sich eine Baumreihe, die weiter nach Süden in eine reine Thujahecke übergeht. Als zu erhalten wird hier nur die Baumreihe festgesetzt.

Fläche C

Abb. 7 Buche im südlichen Teil des Baufelds 03, AGL 09.2022 (links) und 04.2023 (rechts)



Abb. 8 Gehölzfläche C, Blick von Osten, AGL 09.2022

Die Fläche C umfasst die Ortsrandeingrünung, die sich entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Baufelder 04 und 05 entlang zieht und die im Garten von Baufeld 03 stehenden Buchen.

Fläche D



Abb. 9 Blick in Richtung des Baufeld 11 mit dem erhaltenswerten Gehölzbestand im Hintergrund, AGL 04.2023

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Teil einer größeren Feldgehölzfläche, die sich vom Gemeindegebiet Icking bis in den Geltungsbereich hineinzieht und auf einer Hangkante stockt. Neben Ahorn und Buchen weist das Gehölz einen hohen Fichtenanteil auf, weist aber trotzdem als Hanggehölz nicht nur eine wichtige Funktion für den Bodenschutz, sondern auch als Lebensraum heimischer Brutvögel und Kleintiere auf.

Fläche E



Abb. 10 links: Gehölzbestand im Kreuzungsbereich der Privatstraße zur Zeller Straße, AGL 09.2022; rechts: Buche im westlichen Bereich von Gehölzfläche E, AGL 04.2023

Die Gehölzfläche erstreckt sich entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 14 und 15 und umfasst neben einer Baumhecke aus verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen auch eine alte Buche im Alleinstand.

Fläche F



Abb. 11 Fichtenbestand im Bereich der Fläche F, AGL 04.2023

Der Gehölzbestand, der sich westlich der Parzellen 14, 17 und 19 entlang zieht steht in Verbindung mit dem erhaltenswerten Baumbestand auf den Grundstücken der Max-Rüttgers-Straße, wird in der Baumschicht allerdings fast ausschließlich von Fichten dominiert. Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans wird die Fläche als zu erhalten festgesetzt.

Fläche G

Abb. 12 Gehölzbestand westlich des Baufelds 22, AGL 10.2021



Abb. 13 Gehölzbestand westlich des Baufelds 23, AGL 10.2021

Die Gehölzfläche wird durch einen alten Buchenbestand geprägt, der nach Westen noch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgeht und dort über den Bebauungsplan Nr. 37 Max-Rüttgers-Straße geschützt wird.

Fläche H



Abb. 14 links: Gehölzbestand und Gartenflächen im Hintergrund des Bildes südlich des Baufelds 28, AGL 04.2023; rechts: Buchen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, AGL 10.2023

Diese Fläche umfasst im östlichen Teil Gehölze und im westlichen Gartenflächen, die aber aufgrund der Hangneigung für eine Bebauung nicht in Frage kommen und deshalb als Grünflächen geschützt werden. Die Festsetzung soll zudem eine nahezu durchgängige Grünachse entlang der Hangkante auf der Westseite des Planungsgebiets sichern, die sich bis in den Ort hineinzieht.

4.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 37.460m². Davon werden 2.506m² als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen umfassen eine Gesamtgröße von 6.865m². Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Bauland sowie um private Verkehrserschließungen (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten).

5 UMWELTBELANGE

Schutzgut Fläche

Das Gemeindegebiet ist durch große Waldflächen geprägt, die für Siedlungstätigkeiten nicht zur Verfügung stehen. Zudem zählt die Hangleite zur Isar, die das Gemeindegebiet im Osten begrenzt zum Landschaftsschutzgebiet. Die Siedlungstätigkeit beschränkt sich auf den Hauptort Schäftlarn mit Zell, Ebenhausen und Hohenschäftlarn sowie auf den Ortsteil Neufahrn westlich der Autobahn.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche aus Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft und Erholung ist die nachhaltige Verfügbarkeit von Bauland allerdings eingeschränkt. Dies gilt insbesondere aufgrund der hohen Attraktivität der Region für Wohnen.

Die vorliegende Nachverdichtung im Innenbereich trägt zum Flächensparen bei, durch die festgesetzten Baugrenzen verbleiben aber noch ausreichende Freiflächen erhalten, die eine gute Durchgrünung des Gebiets zulassen.

Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet gründet im nördlichen und westlichen Bereich auf einer End- oder Seitenmoräne der Würmzeit und geht nach Süden in Schmelzwasserschotter über. Daraus entwickelten sich vorwiegend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden.

Das Wohngebiet ist bis auf wenige freie Parzellen vollständig bebaut, weist aber einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Gerade die Grünflächen weisen wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Speicherfunktion oder auch die Funktion als Lebensraum von Bodenlebewesen auf.

Durch den Bebauungsplan wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen nehmen dabei überwiegend bereits baulich veränderte oder versiegelte Flächen auf und regeln die Lage der Baukörper im Bereich der Baulücken. Bei baulichen Erweiterungen sind dadurch vorrangig Garten-, Wiesen- oder Rasenflächen betroffen. Der alte Baumbestand wurde bei der Situierung der Baukörper berücksichtigt. Durch die geringe GRZ verbleiben auch weiterhin ausreichende Freiflächen im Planungsgebiet bestehen, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wird deshalb nicht erwartet.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. In Folge der erhöhten Lage ist zudem nicht mit oberflächennahen Grundwasser zu rechnen. In wie weit Hangschiechtwasser vorliegt, ist vom Baubewerber zu prüfen.

Im Bereich von Hanglagen ist bei Starkregen mit schnell abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird deshalb dringend empfohlen, die Gebäude vor eintretendem Oberflächenwasser ausreichend zu schützen (z.B. druckwasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten). Die festgesetzten Bezugspunkte für die Situierung der Erdgeschossfußböden wurde entsprechend so gewählt, dass der Eingangsbereich oberhalb des Geländes zu liegen kommen kann.

Durch die Bebauungsplanung wird das maximale Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Dadurch wird eine schleichende Nachverdichtung, wie sie insbesondere in Orten mit hohem Siedlungsdruck zunehmend stärker beobachtet werden kann, verhindert. Mit einer zulässigen GRZ von 0,2 liegt der zulässige Versiegelungsgrad nur geringfügig über dem Bestand und entspricht einer typischen Siedlungsdichte im ländlichen Raum. Für die Versickerung verbleiben dadurch noch ausreichende Flächen zur Verfügung, so dass eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate verhindert werden kann. Da baubedingt auch keine Eingriffe in den Grundwasserleiter zu erwarten sind, ergeben sich für das Schutzgut Wasser durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Wie bereits vorab beschrieben, wird das Planungsgebiet durch alten Baumbestand geprägt, der aber über die Festsetzung von Baufenster und Grünflächen in Verbindung mit den Vorgaben zur Ortsgestaltungssatzung erhalten bleibt. Für siedlungsbegleitende Tierarten ergibt sich durch die vorliegende Planung keine Veränderung, da keine vollständigen Verluste von potentiellen Lebensraumstrukturen zu erwarten sind. Die derzeit herrschende Biologische Vielfalt ist durch die Planung damit nicht betroffen.

Schutzgut Klima /-wandel

Gartenflächen mit altem Baumbestand fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und sind besonders in heißen Sommermonaten wichtige Schattenspende mit positiver Wirkung auf das lokale Kleinklima.

Nachdem die für das Klima bedeutsamen Flächen durch die Planungen nicht betroffen sind, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt abseits der Hauptverkehrsstrassen und wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet. Auch liegen keine gewerblichen Nutzungen im Nahbereich vor.

Um erhebliche Erhöhungen des Verkehrsaufkommens zu verhindern, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf das ortsübliche Maß begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgüter Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich weder innerhalb des Untersuchungsgebiets noch im unmittelbaren Nahbereich.

Fazit

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Bevölkerung und Menschliche Gesundheit und Kulturelles Erbe keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Bad Kohlgrub, den 26.06.24



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 ANLAGE

Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl in Abhängigkeit von den festgesetzten Grünflächen