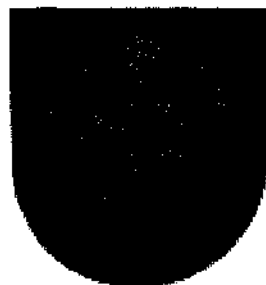


Gemeinde

Schäftlarn

Landkreis München

rtl. Exemplar
BL 126/06
Rk. 20.12.2006



Bebauungsplan
mit integrierter
Grünordnungsplanung

Nr. 39a
Östlich der Zeller Straße
In Zell

Planfertiger

Siegfried Brückner, Dipl.-Ing. Architekt
Schieggstraße 9, 81479 München
Tel.: 089/792995, Fax.: 089/7900707

Plandatum

09.08.2006 / 17.10.2006 / 13.12.2006

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|---|
| 1 | Vorbemerkung, Geltungsbereich und planungsrechtliche Vorgaben |
| 2 | Ziel und Zweck des Bebauungsplanes |
| 3 | Lage im Ort und Beschaffenheit des Gebietes |
| 4 | Festsetzungen und Hinweise zur Bebauung |
| 5 | Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen |
| 6 | Umweltbericht |
| 7 | Verwirklichung der Planung |
| 8 | Planfertiger |
| 9 | Anlage |

1.1 Vorbemerkung

Der Vorhabenträger „Dr. Keyl BGB-Gesellschaft Zellerstraße“ besteht aus der geschäftsführenden Gesellschafterin Fr. Dr. Ursula Keyl, wohnhaft Gartenstraße 26 in 82067 Ebenhausen, sowie ihren drei Kindern, Dr. Verena Huber, Dr. Johannes Keyl und Herrn Hubert Keyl, ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter.

Die Kinder von Frau Dr. Keyl sind in Ebenhausen aufgewachsen und möchten sich nun auch mit ihren eigenen Familien hier niederlassen. Aus diesem Grunde soll das bestehende Grundstück in fünf Parzellen geteilt und zur jeweiligen Eigennutzung bebaut werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a „Östlich der Zeller Straße“ umfasst die Flurnummern 1577/1, 1586, 1594/4 sowie 1595 und somit eine Gesamtfläche von 7.255 m²

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Auf der nördlichen Hälfte des Planungsgebietes (Fl.-Nr. 1586) befindet sich ein großes Bestandswohnhaus mit ausgedehnten Terrassen und Gartenflächen. Die Flurstücke 1594/4 und 1595 bilden die Zufahrt von der Zellerstraße aus.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist die westliche Hälfte des Planungsgebietes als Wohnbaufläche aus. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und auch im zentralen Bereich des Grundstückes ist ein massiver Baumbestand ausgewiesen, welcher tatsächlich nur entlang der östlichen Grundstücksgrenze existiert.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke am östlichen Ortsrand des Gemeindeteils Zell regeln. Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und zur Ordnung des Gebiets war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Insbesondere sollen hier eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie das Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich der sensiblen Ortsrandsituation baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

3. Lage im Ort und Beschaffenheit des Gebietes

Das überplante Grundstück ist ca. 7.255 m² groß und liegt im Gemeindeteil Ebenhausen/Zell in zweiter Baureihe eines reinen Wohngebietes an der Zellerstraße. Die östliche Grundstücksgrenze bildet zugleich den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche zur Bundesstraße 11, Wolfratshauser Straße, hin abfallen.

Das Grundstück ist derzeit mit einem einzigen, sehr großen Einfamilienhaus im nördlichen Bereich bebaut.

Auf einem ca. 15 m breiten Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze existiert ein markanter Baumbestand, welcher im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhalten und aufzuwerten ausgewiesen ist (hierzu nähere Ausführungen im Umweltbericht). Außer diesem Baumbestand existieren auf dem Grundstück keine nennenswerten Pflanzungen oder andere Bäume.

Das natürliche Terrain des Plangebietes fällt von Nord-Westen (Zellerstraße) nach Süd-Osten (Bundesstraße 11) um ca. acht Meter gleichmäßig ab. In einem Bereich südlich des Bestandsbaus ist die natürliche Geländeoberfläche gartenbautechnisch zu einer stärker abfallenden Senke modelliert.

4. Festsetzungen und Hinweise zur Bebauung

Auf dem Planungsgebiet sollen fünf Grundparzellen real abgeteilt und mit reiner Wohnnutzung bebaut werden. Auf den beiden nördlichen Parzellen ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus vorgesehen. Die drei übrigen, südlich anschließenden, Parzellen sind mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Innerhalb der ausgewiesenen Baufelder sollen Baukörper mit einer maximalen Grundfläche GR von 220 m² (für das Doppelhaus) bzw. 150 m² (für die Einfamilienhäuser) zugelassen werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe eines jeden Wohngebäudes beträgt 6,30 m.

Die maximal zulässige Außenwandhöhe bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen- bzw. Carport-Stellplätze sowie ein zusätzlicher Besucherstellplatz auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Der Eigentümerweg wird nicht mit Müllfahrzeugen angefahren. Die Abfallbehälter sind auf dem Einmündungsdreieck des Eigentümerweges im Zufahrtsbereich zur Zeller Straße zur Leerung bereitzustellen.

Datenzusammenstellung:

Grundstücksfläche

Flur-Nr.:	1586	7.120 m ²
	1595	123 m ²
	1594/4	10 m ²
Gesamtfläche		7.253 m²

Grundflächen, GR, GRZ

Doppelhaus	220 m ²
Einfamilienhaus	150 m ²
Einfamilienhaus	150 m ²
Einfamilienhaus	150 m ²
Gesamtfläche	670 m ²
GRZ	0.09

Geschossflächen, GF, GFZ

Doppelhaus	440 m ²
Einfamilienhaus	300 m ²
Einfamilienhaus	300 m ²
Einfamilienhaus	300 m ²
Gesamtfläche	1.340 m ²
GFZ	0.19

Neben den Maßen der baulichen Nutzung sind auch die wesentlichen Merkmale der baulichen Gestaltung in der Satzung des Bebauungsplanes eindeutig geregelt. Darüber hinaus besitzt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung vollumfänglich Gültigkeit.

5. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Für das Plangebiet wurde ein grünordnerisches Konzept erarbeitet, mit dem eine Durchgrünung des Plangebietes und eine landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung sichergestellt ist. Dabei stellt der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes innerhalb der Ausgleichsfläche bzw. durch Einzelfestsetzung die zentrale Zielsetzung dar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Schutz- und Leitpflanzungen wurden unter Berücksichtigung der geplanten Erschließung und der Bauräume in geringfügig veränderter Lage umgesetzt.

Ergänzt wird der als Ausgleichsfläche gesicherte Baumbestand durch weitere Gehölzpflanzungen im Nordosten (private Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher) und Süden des Plangebietes (Pflanzgebot für Sträucher). Innerhalb der Ausgleichsfläche wird durch Unterpflanzung von standortheimischen Sträuchern ein harmonischer, gestufter Übergang zur Landschaft und zu den bebauten Grundstücken erreicht. Hierdurch wird auch eine Aufwertung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Dem planerischen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird die Planung einerseits durch die Standortwahl (bereits bebautes Grundstück), andererseits durch die Sicherstellung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten und das Gebot, Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, gerecht.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

In der Gemeinde Schäftlarn wird im Anschluss an die Bebauung in der Zeller Straße der Bebauungsplan Nr. 39A aufgestellt, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Wohnhäusern zu schaffen. In dem Plangebiet liegt derzeit ein Haus, das abgerissen werden soll.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Planumgriff beträgt ca. 0,72 ha.

6.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Erstellung des Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung neuen Wohnraum zu schaffen. Die Neuausweisung greift die bestehende Bebauung am westlichen Ortsrand von Ebenhausen auf und soll eine harmonische Einfügung und Ortsabrundung gewährleisten.

6.3 Berücksichtigung der Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn entwickelt. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche mit Eingrünung dargestellt.

Da der neu ausgewiesene Bereich auf einem bereits bebauten Grundstück liegt und somit bereits weitgehend Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen vorhanden sind, setzt die Planung den Grundsatz des BauGB und des Landesentwicklungsprogramms um, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

6.4 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zentraler Bestandteil der Umweltprüfung ist die Ermittlung des durch die Bebauungsplanung ausgelösten Eingriffs in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) behandelt. Demzufolge kann für den vorliegenden Planungsfall das „Vereinfachte Vorgehen“ gemäß Punkt 3.1. des Bayerischen Leitfadens zur Anwendung kommen.

Des Weiteren kommt der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (OBB 2006) zur Anwendung.

6.5 Umweltprüfung

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Da aufgrund der naturräumlichen Ausstattung sowie der geplanten Bebauung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem „Vereinfachten Vorgehen“ behandelt werden kann, wird der Bestand der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter im Rahmen nachstehender Checkliste behandelt. Auf die für die Umweltprüfung weiterhin relevanten Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen wird im Anschluss eingegangen.

Behandlung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten maximalen Grundflächen sowie die maximal zulässigen Überschreitungen der Grundflächen durch Nebenanlagen sind so dimensioniert, dass die berechnete GRZ nicht größer als 0,3 sein wird.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Das Plangebiet lässt sich in 3 Bereiche, wie im Bestandsplan (vgl. dort) dargestellt, gliedern: der bebaute Nordteil (Innenbereich nach § 34 BauGB), der ehemals als Garten genutzte zentrale Teil sowie die gehölzbestandene Eingrünung im Osten. Es grenzt an bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Baugebiet liegen Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen mittlerer Bedeutung, wie der gehölzbestandene Bereich im Osten werden nicht betroffen.
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. So sind im Norden, im Osten und Süden Maßnahmen zur Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (ca. 1.500m² Fläche, davon ca. 1.200m² Ausgleichsfläche). Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten.

3. Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen sowie der privaten Grünflächen ist sichergestellt, dass der Versiegelungsgrad gering gehalten wird. Dem Schutz des Bodens dient ferner die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Garagenzufahrten, Stellplätze. Nicht zu erwarten ist eine Bodenkontamination, Einträge in nährstoffarme Böden sowie eine nicht standortgerechte Bodenveränderung.

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es ist von einem ausreichenden Flurabstand zum Grundwasser auszugehen. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden und deshalb durch die Bebauung unberührt.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. So erhalten Garagenzufahrten, Stellplätze und die Erschließungsstraße wasserdurchlässige Beläge.

5. Schutzgut Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken /Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Die festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen stellen eine landschaftstypische Einbindung des Plangebietes sicher.

☞ In der Zusammenschau der aktuellen naturschutzfachlichen Situation im Plangebiet (geringe Bedeutung) sowie der Art der geplanten Bebauung (Dimensionierung der Baukörper), ist mit den im Plangebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen. Es besteht kein darüber hinausgehender Ausgleichsbedarf.

Im Rahmen der Umweltprüfung weiterhin relevant sind die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie der Mensch:

Kultur- und Sachgüter: Das Plangebiet weist keine denkmalgeschützten Bereiche auf.

Mensch: Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Wohnbebauung an. Demzufolge sind die infrastrukturellen Bedingungen bereits vorhanden. Zur Erschließung der 4 Wohnhäuser ist nur ein geringer Ausbau erforderlich. Die zusätzliche verkehrliche Belastung ist, gemessen an den vorhandenen Kfz in der Zeller Straße nicht erheblich.

Wechselwirkungen: Nachteilige, entscheidungserhebliche Wechsel- und Folgewirkungen, die aus der Planung resultieren, sind nicht zu erwarten.

6.6 Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die Möglichkeiten, die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung zur Vermeidung der Umweltauswirkungen bestanden, wurden umfassend genutzt. Die Nutzung bereits bebauter Grundstücke und deren Nachverdichtung entspricht der gesetzlichen Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand (bebaute Fläche mit Gartenbrache) erhalten und zunehmend verbuschen. Das Gebiet verfügt über kein besonderes standörtliches Biotopentwicklungspotential.

6.8 Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

Zwar liegen keine detaillierten Informationen über den Grundwasserstand und den exakten Bodenaufbau vor, aufgrund der vorhandenen Vegetation können jedoch Rückschlüsse gezogen werden, die für eine Beurteilung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Umweltprüfung hinreichende Beurteilungen ermöglichen.

6.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes

Mit dem Ziel, im Anschluss an die bestehende Bebauung am östlichen Ortsrand von Ebenhausen (Gemeinde Schäftlarn), 4 Wohnhäuser zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 39A „Östlich der Zeller Straße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, und gewährleistet durch Festsetzungen zur Bebauung und Grünordnung eine harmonische Einfügung und Ortsabrundung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden. Wesentlicher Bestandteil ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Aufgrund der vorliegenden Plangestaltung wurde die Eingriffsregelung gemäß dem im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) verankerten „Vereinfachten Vorgehen“ behandelt (vgl. Umweltbericht Büro U-Plan, Juni 2006).

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Verlust von zur Zeit bereits bebauter bzw. als Garten genutzter Fläche durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung zu werten. Aufgrund einer wirksam umgesetzten Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die getroffene Standortwahl ist mit den im Plangebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hinreichend Rechnung getragen. Zur Sicherung der Ortrandeingrünung nach Osten wurde eine ca. 15m breite Ausgleichsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind vorhandene Bäume zu erhalten und durch Sträucher zu einem gestuften Gehölzbestand zu ergänzen. Es besteht kein darüber hinausgehender Ausgleichsbedarf.

7. Verwirklichung der Planung

Die Planung verwirklicht sich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

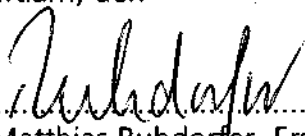
8. Planfertiger

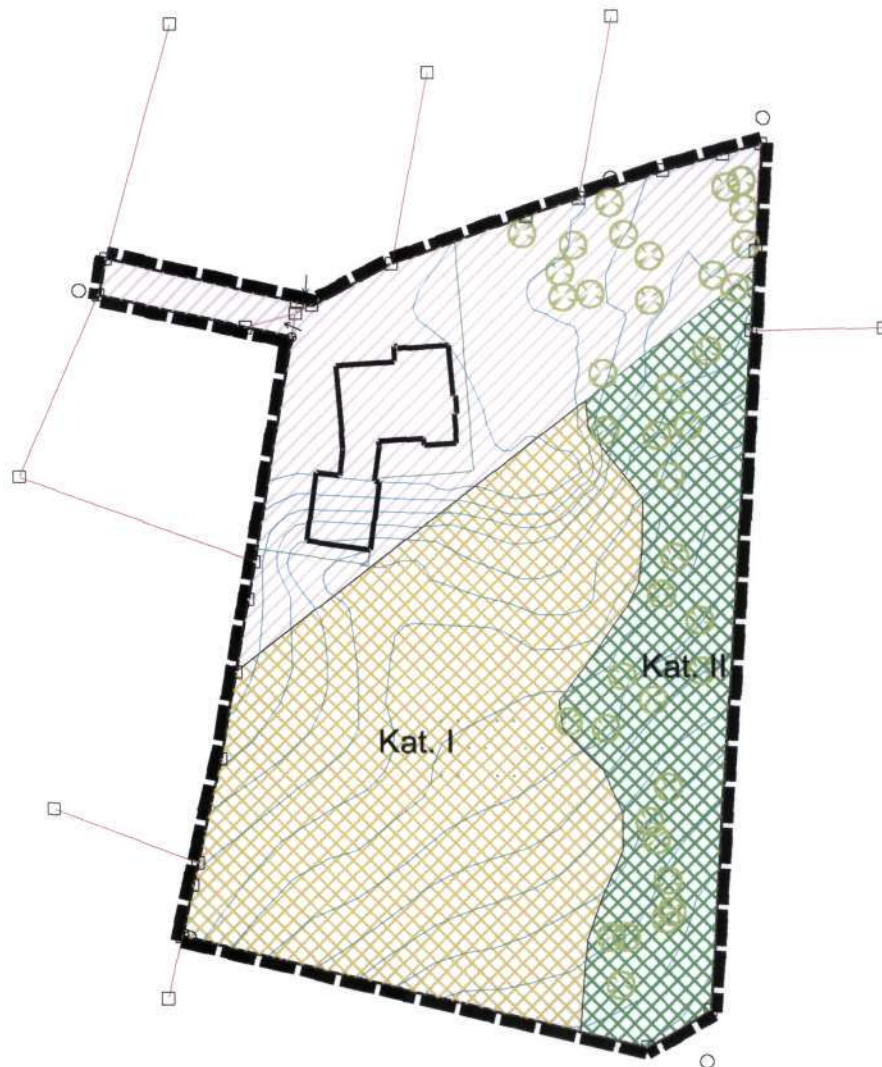
Siegfried Brückner, Dipl.-Ing. Architekt,
Schieggstraße 9, 81479 München
Tel.: 089/792995, Fax.: 089/7900707

9. Anlage

Bestandsplan zur integrierten Grünordnungsplanung

Gemeinde: Schäftlarn, den **18. Dez. 2006**


.....
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister



N
M 1 : 1.000

Bestandsplan

1. Bestand

-  Innenbereich nach § 34 BauGB
-  Ehemaliger Gartenbereich (Kat. I)
-  Gehölzbestand (vorwiegend Bäume) (Kat. II)

2. Sonstige Planzeichen (zur Information)

-  Baum
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Relief (Höhenlinien)
-  Flurstücksgrenzen

Bestandsplan

zum Bebauungsplan Nr. 39 A der Gemeinde Schäftlarn

Gemeinde Schäftlarn
- Bauamt -

Stamberger Straße 50
82069 Hohenschäftlarn

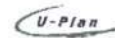
Tel. 08178 / 9303-0
Fax 08178 / 4271
www.schaeftlarn.de



U-Plan
Büro für Umweltberatung und
angewandte Landschaftsplanung GbR

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08171 / 925545
www.buero-u-plan.de





Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

An
Team 8.1.2-b

Im Hause

Öffnungszeiten:

Di. und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit.
Daher empfehlen wir Ihnen Termine zu vereinbaren.

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
7.1.3-0126/06/BL

Ansprechpartner/in
Frau Gnyp

Durchwahl
089 / 6221-
Tel. 2582
Fax 2639

Zimmer-Nr. München,
E 3.14 24.01.2007

E-Mail: gnypi@lra-m.bayern.de

**Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 39 a der Gemeinde Schäftlarn
"Östlich der Zeller Straße" in Zell**

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schäftlarn hat am 20.12.2006 den o.g. Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtskräftig.
Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Schuff
Schuff