

Gemeinde	Schäftlarn Lkr. München
Bebauungsplan	Stehbründlweg
Entwurf	Gemeinde Schäftlarn
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	SAN 2-50 Bearbeiter: Kas/Doe/Und
Plandatum	21.02.2018 (Entwurf) 20.06.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Landes- und Regionalplan.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Gemeinderatsbeschluss	5
4.	Plangebiet	5
4.1	Lage.....	5
4.2	Nutzungen.....	5
4.3	Erschließung	6
4.4	Emissionen	6
4.5	Flora/ Fauna.....	7
4.6	Denkmäler.....	7
4.7	Wasser.....	7
5.	Planinhalte	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	8
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
5.5	Bauliche Gestaltung	8
5.6	Verkehr und Erschließung.....	9
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
5.9	Immissionsschutz	12
5.10	Altlasten, Bodenschutz	12
5.11	Flächenbilanz	12
6.	Alternativen	13
7.	Verwirklichung der Planung	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Region München und des daraus resultierenden Siedlungsdrucks auch auf die Gemeinde Schäftlarn hat sich diese entschlossen, durch Ausweisung eines kleinen Baugebietes am nördlichen Ortsrand des Hauptortes einen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten.

Beabsichtigt ist, Baurecht für ein Wohngebiet zu schaffen, das sich in seiner baulichen Struktur in die umgebende Bebauung einfügt und dessen innere und äußere Erschließung zu sichern. Durch eine entsprechende Eingrünung soll der künftige Ortsrand abschließend definiert werden.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließungsstraße vor, die im Norden an den Stehbründlweg und im Süden an die Straße ‚Floßgatter‘ anschließt. Die Straße soll beidseitig angebaut werden. Als Bautypologien sieht der Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser vor, für die es in der Gemeinde die größte Nachfrage gibt. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets plant die Gemeinde den Bau eines Mehrfamilienhauses mit öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Anordnung der Bebauung trägt einerseits den Bauherrenwünschen nach einer guten Belichtung und Nutzbarkeit von Wohnräumen und privaten Grünflächen Rechnung, andererseits findet auch die Frage der Stellplatzunterbringung Berücksichtigung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Regionalplan

Ziele des Regionalplan München

Im Regionalplan der Region München (RP 14) wird Schäftlarn als „Kleinzentrum in der Äußeren Verdichtungszone“ dargestellt. Schäftlarn liegt innerhalb einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Ziele und Grundsätze für das Planungsgebiet folgende Aussagen:

A | Die Region und ihre Teilräume

In der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum

- Die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt
- Einer Suburbanisierung entgegengewirkt
- Die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert
- Überörtlich bedeutsame Freiräume erhalten und funktionsgerecht entwickelt werden (G 2.1.2)

B II Siedlungswesen

Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden (G 1.1).

Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden. (G 1.6).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die neue Bebauung stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar. In der näheren Umgebung ist ein S-Bahnhaltepunkt vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ordnet Schäftlarn dem Verdichtungsraum München zu.

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (Z 2.2.8).

In den Siedlungsbereichen sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit Grünfläche als östlichem Ortsrand dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird damit Rechnung getragen. Im Südosteck des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Hauptwasserleitung dar, über den Stehbründlweg verlaufend eine wichtige Fuß- und Radverbindung.

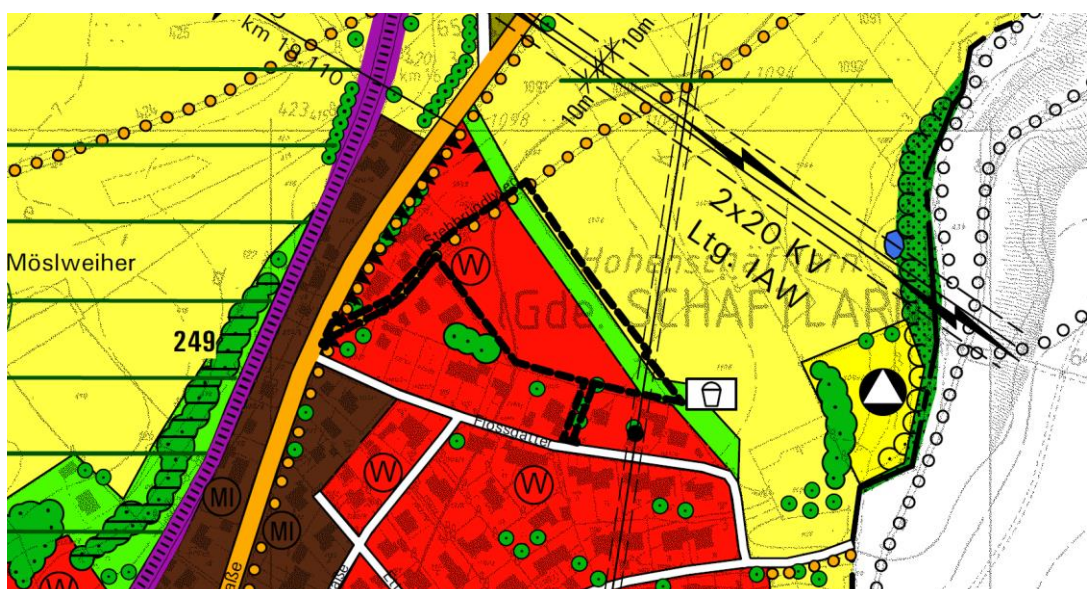


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3.3 Gemeinderatsbeschluss

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist es als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Der Gemeinderat hat daher am 21.02.2018 beschlossen den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 qm,
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet
- auf Flächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Auch sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn, östlich der Münchner Straße (B 11). Neben dem Stehbründlweg umfasst es eine Fläche, die heute landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Vom Anschluss an die Münchner Straße fällt das Gelände zunächst stärker ab, im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche jedoch nur noch wenig (rd. 1,50 m vom Stehbründlweg bis zum südöstlichen Eckpunkt). Bäume und Gehölze sind nicht vorhanden.

Es hat eine Größe von rd. 10.000 qm und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Schäftlarn: 1098/3 Teilstück, 1099 Teilstück, 1100/6, 1101, 1101/6, 1101/7, 1101/8, 1105/5.

Nach Osten hin grenzt landwirtschaftliche Flur an, an den übrigen Seiten ist das Gebiet von Wohnbebauung umgeben.

4.2 Nutzungen

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt von lockerer zweigeschossiger Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Nach ersten Ansätzen in den 50er Jahren hat sich nach und nach die Bebauung, insbesondere am Floßgatter weiterentwickelt. Einige der Gebäude auch am Stehbründlweg sind erst in jüngster Vergangenheit entstanden.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 03/2018

4.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straßen - Stehbründlweg bzw. Floßgatter - verkehrlich und technisch erschlossen werden. Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind in diesen Straßen vorhanden bzw. werden im Zuge der Baugebieterschließung neu verlegt.

Die Entfernung zum S-Bahnhaltepunkt Schäftlarn beträgt rd. 550 m Luftlinie und ist fußläufig über die Münchner Straße erreichbar. Über die S 7 – Wolfratshausen - Ostbahnhof ist damit das Plangebiet in der Hauptverkehrszeit im 20 Minutentakt an die LH München bzw. Wolfratshausen angebunden. In den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen ist die Taktdichte teilweise niedriger.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

4.4 Emissionen

Von dem Kfz-Verkehr auf der B 11 gehen Lärmemissionen aus, von der angrenzenden Landwirtschaft die auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen.

4.5 Flora/ Fauna

Schutzgebiete (LSG/ NSG/ FFH) sowie kartierte und gesetzl. geschützte Biotope sind im Plangebiet sowie im Nahumfeld nicht vorhanden.

4.6 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B Hinweis hingewiesen.

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

4.7 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 03/2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde nimmt damit die Nutzungscharakteristik der angrenzenden Wohngebiete auf und fördert an dieser Stelle die Wohnnutzung, schließt aber auch z.B. nicht störende Handwerksbetriebe nicht aus, sofern diese im Rahmen der Festsetzungen realisiert werden können.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen schließt sie von der Zulässigkeit aus, da das Baugebiet für diese Nutzungen keine geeigneten Standortvoraussetzungen aufweist und im Gemeindegebiet an anderer Stelle geeignetere Standorte dafür vorhanden sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundfläche festgesetzt. Zusätzlich dürfen untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO sowie Balkon bis zu einer bestimmten Größenordnung diese maximalen Grundflächen überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundfläche festgesetzt. Dabei werden Überschreitungen für untergeordnete Bauteile nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO, Wintergärten, Balkone, Außentreppen, Terrassen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ermöglicht.

In der Summe darf das Baugrundstück durch Hauptgebäude, untergeordnete Bau-

teile, Wintergärten, Balkone, Terrassen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO jedoch maximal zu 60% überbaut werden (GRZ 0,6).

Neben der höchstzulässigen Grundfläche wird das Nutzungsmaß durch die maximale Zahl der Vollgeschosse – hier max. zwei – festgesetzt. Konkretisierend wird außerdem die maximale Wandhöhe – hier bei 6,75 m – festgesetzt. Sie bemisst sich ab dem für jeden Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Auf diese Weise wird die städtebaulich wirksame Höhenentwicklung begrenzt und ein Einfügen der neuen Gebäude in die gewachsene Struktur der Umgebung sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Um den lockeren Charakter des Gebiets zu wahren, lässt der Bebauungsplan nur offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zu. Die Bauräume sind mit Blick auf Gestaltungsspielräume für die Bauherren deutlich größer als die maximal zulässige GR gefasst, jedoch insgesamt nur so groß, dass eine klare städtebauliche Struktur erkennbar bleibt, die auf eine bauliche Fassung des Straßenraums auf der Südseite und auf möglichst geringe gegenseitige Verschattung auf der Nordseite der Erschließungsstraße abzielt.

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen, d.h. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist nicht anzuwenden.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Hinsichtlich des Stellplatznachweises ist die gültige Stellplatzsatzung (Stand 15.01.1998) anzuwenden. Innerhalb dieses Rahmens haben die Bauherren Spielraum hinsichtlich der Verortung von Garagen und Stellplätzen.

Eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung macht der Bebauungsplan für das Baugrundstück im Nordosten des Plangebiets. Hier plant die Gemeinde ein Mehrfamilienhaus mit öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten. Da bei diesem Mieterkreis von einem geringeren PKW-Besitz auszugehen ist, sind die Stellplatzanforderungen gegenüber der Satzung herabgesetzt. Auch können alle Stellplätze oberirdisch errichtet werden, was zur Kosteneinsparung beitragen soll.

Für die Garagen sind gestalterische Festsetzungen insbesondere in Bezug auf ihre Höhe und Gestalt im Falle von aneinandergebauten Grenzgaragen getroffen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (derzeitiger Stand 09.02.2000). Die vorherrschende Dachform in der Umgebung des Plangebietes ist das Satteldach. Daher werden Satteldächer als zulässige Dachform für Hauptgebäude festgesetzt. Die Dachneigung wird auf eine Mindestneigung von 18° und eine Maximalneigung 32° festgelegt, um die vorhandene Dachlandschaft zu erhalten. Die Hauptfirstrichtung wird zur Ausbildung des Straßenraums traufseitig zur Erschließungsstraße festgesetzt.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Diese stellt im Weiteren über den Stehbründlweg und das Floßgatter auch die Anbindung an die Münchner Straße und somit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz her.

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und wird öffentlich gewidmet. Die Breite von 6 m erfüllt die Anforderungen an eine Wohnstraße mit geringer Verkehrsbelastung.

Da mit dem Baugebiet auch die Verkehrsmengen auf dem Stehbründlweg ansteigen werden, soll die Ein- und Ausfahrtsituation von der /auf die Münchner Straße verbessert werden. Zu diesem Zweck soll ein Teil des Flurstücks 1098/3 erworben und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Es erfolgt ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal). Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Bauherren haben sicherzustellen, dass eine geregelte Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgen kann.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen zur Grünordnung:

- Festlegung privat nutzbarer Gartenflächen durch Begrenzung der überbaubaren

Grundstücksflächen,

- Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste (Hinweis), um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.
- Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.
- Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

5.7.2 *Eingriffsregelung*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die Außenbereichsflächen einbeziehen und die eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet sind:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Ortsrandeingrünung
- Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

5.7.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange bei Umsetzung des Vorhabens gewahrt bleiben.

Beim Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland im Anschluss an ein Wohngebiet. Eine Begehung am 23.08.2016 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Bereich des Plangebiets. Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 09.07.2013 befinden sich keine Artnachweise im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung.

Das Vorkommen von Arten der offenen Feldflur wird aufgrund der Siedlungsnähe und der Kleinflächigkeit des Landschaftsausschnittes zwischen der B11 und dem östlich gelegenen Forst ausgeschlossen.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen: Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Entwicklung von Wohnbauland außerhalb von Risikobereichen wie Überschwemmungsgebieten und Wassersensiblen Bereichen

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung, sparsame Erschließung, dadurch Schonung von Ressourcen und Verringerung des Energieverbrauches
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, Entwicklung von Wohnbauland in S-Bahnnähe, dadurch Reduzierung von klimaschädlichem Individualverkehr

5.9 Immissionsschutz

Besondere Immissionsbelastungen sind nicht bekannt. Aufgrund des Abstands zur Münchner Straße mit einer Verkehrsbelastung von rd. 11.200 Kfz/24h geht die Gemeinde davon aus, dass die Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten werden.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

5.11 Flächenbilanz

	in m ²	in %
Geltungsbereich	10.002	100
Verkehrsfläche	1.901	19,0
WA	8.101	81,0
<i>Davon</i>		
- Grundflächen der Hauptgebäude	1.750	21,6
- Grundflächen der Hauptgebäude + der zulässigen Überschreitungen für Wintergärten, Balkone, Terrassen und Außentreppen	2.275	28,1
- Grundflächen der Hauptgebäude + der zulässigen Überschreitungen für Wintergärten, Balkone, Terrassen und Außentreppen + der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	4.861	60,0

6. Alternativen

Die Anzahl der noch unbebauten Flächen im Flächennutzungsplan, die für eine Wohnbebauung in Hohenschäftlarn, vorgesehen ist, ist gering. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit bei gleichzeitig hohem Siedlungsdruck hat sich die Gemeinde daher entschlossen, die vorliegende Fläche für eine Bebauung vorzubereiten.

7. Verwirklichung der Planung

Zur Schaffung der bodenrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung erfolgt eine freiwillige Umlegung im Rahmen städtebaulicher Verträge. Die Umsetzung der Planung ist in den nächsten Jahren zu erwarten.

Gemeinde

Schäftlarn, den

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