

BL 23/97
RL. 21.10.2005

Gemeinde **Schäftlarn**
Lkr. München

Bebauungsplan „Hirtenweg“ Hohenschäftlarn

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-24 Bearb.: Wi/Sz/Na

Plandatum 10.09.2003
15.09.2004
19.01.2005
11.05.2005
27.07.2005
14. Sep. 2005

Begründung

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet um den Hirtenweg (Fl.St.Nr. 141/3) in Hohenschäftlarn. Folgende Grundstücke sind darin inbegriffen:
Fl. St. Nr. 116/Teil, 119, 137/1 – Teilfläche Rathaus, 137/2, 138, 138/2, 139, 140, 140/1, 140/2, 140/3, 140/4, 141/2, -/3, -/4 und -/5.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn – genehmigt vom Landratsamt München am 18.06.2001 – als Dorfgebiet dargestellt. Das Gebiet ist Bestandteil der gemeindlichen Strukturplanung für den Ortskern Hohenschäftlarn (Architekturbüro Landbrecht).

Für das Gemeindegebiet von Schäftlarn besteht eine „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV)“ vom 18.02.2000 und eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 15.01.1998. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde datiert vom 05.10.2000.

3 Beschreibung des Plangebiets

Das Gebiet stellt einen Bereich im Innern der Ortsmitte dar. Es wird östlich des Hirtenwegs geprägt von einer starken Hanglage zur denkmalgeschützten Kirche mit der bastionsartigen Erweiterung des Friedhofs (Fl.St.Nr. 144). Westlich des Hirtenwegs schließt kleinteilig enge Bebauung im Bereich der Fl.St.Nrn. 138, 138/2, 139 und 141/5 an. Das Grundstück 137/3 (zusammen mit 141/4) ist neu bebaut, ebenso das Grundstück 137/2 (zusammen mit 141/2).

Der Hirtenweg verläuft rinnenartig in annähernd nord-südlicher Richtung im Talgrund hinab zur Fl.St.Nr. 119, welche bereits früher einen – heute wieder ausgehobenen Teich (früher Löschweiher, heute Teich mit naturnahen Grünflächen) – aufwies. Die Grünfläche mit Teich dient auch als Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB für die Bebauungspläne Nr. 3 B und Nr. 40 der Gemeinde Schäftlarn. Im Bereich dieses Grundstücks liegt bis in große Tiefe Baugrund mit schlechter Tragfähigkeit vor. Der durchschnittliche Grundwasserstand wird in diesem Bereich etwa 1 m unter der Höhenlinie 677 vermutet, jedoch ist auch mit Hangwasser im Bereich der steileren Böschungen zu rechnen. Am nördlichen Rand des Grundstücks 119 war vor etwa 50 Jahren noch eine benutzte quellartige Wasserstelle vorhanden.

Das Gebiet um den Hirtenweg ist von reichem Baumbestand geprägt. Neben großen Laubbäumen sind auf vielen Grundstücken auch Obst- und Walnussbäume vorhanden. Konflikte treten im Bebauungsfall auf. Es besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB und der Baumbestand ist im Fall der Abwägung der Belange einzubeziehen. Die Hanglage zur Kirche musste einerseits von Bebauung freigehalten werden und andererseits sollte das vorhandene Baurecht ortsplanerisch sinnvoll zugeordnet werden. Ausgleich für den Verlust an dieser Stelle bietet die Möglichkeit zur Neupflanzung an freigehaltener Stelle.

Aus Sicht der Gemeinde liegt bei diesem Bebauungsplan kein Anlass zu einer Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a BauGB vor, da es sich um Verdichtung und Ergänzung eines vorhandenen Baugebiets handelt. Gleichwohl hat die Gemeinde Schäftlarn hier einen auch finanziell erheblichen Beitrag geleistet insofern, als sie die Fl. Nr. 119 (bewertet als Bauland!) aus ihrem Besitz unbebaut lässt und den ehemals an dieser Stelle vorhandenen Dorfweiher wieder hergestellt hat. Insofern sind aus Sicht der Gemeinde die Belange des Umweltschutzes in diesem Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt worden.

Wegen der besonderen Lage dieses Baugebiets war von der Gemeinde – auf Anregung des Landratsamts München – eine vertiefte ortsplanerische Bestandsaufnahme beauftragt worden, die Belange des Städtebaus und des Ensemblecharakters im Bereich um die Kirche zum Inhalt hatte. In den folgenden 5 Karten sind wesentliche Ergebnisse der Untersuchung zeichnerisch festgehalten.

- Karte 1: Topographie und Bestand
- Karte 2: Stärken des baulichen Bestands
- Karte 3: Strukturkonzept

Die Darstellung der Karten 1 bis 3 beruht auf der Strukturplanung des Architekturbüros Landbrecht für den Ortskern Hohenschäftlarn.

- Karte 4: Art der Nutzung

Karte 5: Planungs- und Baurecht

Karte 6: Geschichtliche Ortsentwicklung

(Hier werden neben dem amtlichen Katasterblatt 1:1.000 zwei Kartenausschnitte von etwa 1815 und 1850 dargestellt, welche wichtige Erkenntnisse der Heimat- und Denkmalpflege für die Ortsplanung in sich tragen).

Karte 7: Flächenberechnungen

Bei einer gemeinsamen Vorbesprechung zwischen der Gemeindeverwaltung, dem Grundbesitzer der Fl. Nr.140, Vertretern des Landesamts für Denkmalpflege und des Landratsamts sowie dem Planfertiger wurde

- die Notwendigkeit eines Bebauungsplans bestätigt
- im nördlichen Bereich der Fl. Nr. 140 empfohlen, die zulässige Bebauung möglichst wenig den Hang hinauf anzuordnen und
- Gebäude möglichst parallel zum/am Hirtenweg zu platzieren, sowie
- auf geländeverändernde Eingriffe durch terrassierende Einbauten (z. B. Tiefgaragen) zu verzichten.

Nach der Bebauung des westlichen Grundstücksteils wurde das Grundstück geteilt (Fl. Nrn. 140/2, 140/3 und 140/4). Fl. Nr. 140/3 blieb als private Gartenfläche erhalten.

4 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll das Baurecht auf den einzelnen Grundstücken entlang des Hirtenwegs derart regeln, dass private Bauwünsche und öffentliche Belange in diesem ortsplannerisch heiklen Bereich in Einklang gebracht werden.

Zielsetzung ist eine mit der Situation im dörflichen Ortskern in Einklang stehende Bebauung, sowohl was das Maß der Nutzung, als auch die festgesetzte Gestaltung betrifft.

Die Gemeinde selbst hat als Eigentümerin der Fl.St.Nr. 119 diese als öffentliche Grünfläche (Wiese mit Bäumen) mit einem rekultivierten Teich hergestellt.

Der Hirtenweg ist als befahrbarer Weg vom Bereich "Oberdorf" zur Straße "Kirchberg" ausgebaut und durchgeführt.

5 Geplante Nutzung

Die Flächenbilanz des Gebiets stellt sich folgendermaßen dar:

Geltungsbereich insgesamt	etwa 11.500 qm
davon Nettobauland und Verkehrsfläche	etwa 8.400 qm
einschl. Straßenbegleitgrün	etwa 1.180 qm
Öffentliche Grünfläche	etwa 1.920 qm
Geschossfläche des Bestands	etwa 2.564 qm
Geplante Geschossfläche	etwa 2.760 qm

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung wurde der für Schäftlarn übliche Durchschnittswert einer GFZ von 0,28 bis 0,30 zugrundegelegt. Bestände dichter bebaute Grundstücke wurden auf ihre vorhandene Geschossfläche begrenzt.

Aus diesem Grund ergibt sich eine planerisch begründete Ungleichheit hinsichtlich einer durchschnittlichen Baudichte. Teilweise sind unterdurchschnittlich klein parzellierte Grundstücke mit ebenfalls kleinen Gebäuden bebaut. Diese Parzellen weisen jedoch eine rechnerisch hohe und nicht als Maßstab verwendbare Baudichte auf (siehe dazu die Beikarte 4). Aus diesem Grund, nämlich, dass der Bestand der Nutzung einzelner bebauter Grundstücke bereits den städtebaulich vertretbaren Rahmen für die Neubebauten oder bisher unbebauten Grundstücke überschreitet, wurde für die Flurstücknummern 138, 138/2, 139 und 141/5 das festgesetzte Baurecht auf den Bestand beschränkt und lediglich die Bauräume notwendigenfalls für eine eventuelle Ersatzbebauung den notwendigen Abstandsflächen entsprechend bemessen. Damit ist unproportionales Baurecht (Verhältnis zur Grundstücksgröße im Vergleich der Grundstücke untereinander) z.B. auf den Flurstücknummern 138/2, 139 und 141/5 erklärbar. Grundsätzlich wurde versucht, die Belange des § 1 Abs. 1 und 5 Nr. 4, 5 und 7 BauGB und des § 9 BauGB widerspruchsfrei in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die nachfolgende Tabelle (gefordert vom Landratsamt) gibt eine Übersicht der erzielbaren Bestimmungsgrößen des Baurechts. Auf der Beikarte 6 sind die zugrundegelegten Flächen dargestellt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eingeräumte Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen über die „Regelüberschreitung“ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus ergibt sich aus städtebaulichen Besonderheiten des Bestands (sehr kleine und bereits bebaute Grundstücke), welche auch durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans nicht verändert werden können. Die angesprochenen Überschreitungen stellen jedoch insgesamt nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens dar. Die Einhaltung der Grenzen würde darüber hinaus bei diesen Grundstücken zu einer wesentlichen Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Die Ortsgestaltungs-Satzung der Gemeinde Schäftlarn wurde bei Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans zur Voraussetzung gemacht. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich nur ergänzende Festsetzungen bzw. Hinweise. Dies ist von Bauwilligen zu beachten. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Rahmen ortsüblicher Ansprüche an die Qualität des Wohnumfelds abgefasst.

Schäftlarn Bebauungsplan Hirtenweg (32) vom 19.01.2005

Baurecht

Flurstück Nr.	Grundstücks- fläche	Bestand		Planung					
		GF	GF Z	GR 1	GRZ 1	GR 2	GRZ 1+2	GF	GFZ
116/Teil	ca. 470	-	-	70	0,15	70	0,30	140	0,30
119	(2.369)	Wiese, Weiher, Straße mit Straßen- begleitgrün							
137/1	ca. 300	Teilfläche Rathaus							
137/2 mit 141/2	1.335	368,03	0,275	190	0,14	100	0,22	380	0,28
141/4	1.483	260	0,17	210	0,13	100	0,20	420	0,28
138	830	480	0,58	240	0,29	150	0,47	480	0,58
138/2	490	150	0,31	75	0,15	100	0,36	150	0,31
139	354	227	0,64	115	0,32	60	0,49	230	0,65
140 2)	3.158	950	0,30	475	0,15	360	0,26	950	0,30
141/3	(638)	Öff. Verkehrsfläche							
141/5	250	130	0,52	65	0,26	60	0,50	130	0,52
Summe 1)	8.670	1.959	0,23	1.440	0,17	1.120	0,29	2.880	0,33

Anmerkungen: GR 1 - Grundfläche gemäß § 19.2 BauNVO

GR 2 - Grundfläche gemäß § 19.4 BauNVO

GF - Geschossfläche einschl. Festsetzung A 3.4

1) - Summe ohne Verkehrs- und Grünflächen

2) Die Flur Nr. 140 wurde während des Bauleitplanverfahrens in die Teilflächen 140, 140/1 bis /4 geteilt. Da die Teilung die Vergleichbarkeit der Bebauung im Rahmen dieser Tabelle sinnwidrig erschwerte (z.B. wegen Heraus- teilung von Garagen- und Hausgartenflächen) wurde sie hier nicht berücksichtigt.

6 Technische Versorgung

Anschluss an das Netz der gemeindlichen Wasserversorgung ist zwingend, ebenso an das Netz der gemeindlichen Abwasserkanalisation.

Zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers ist die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ vom 01.01.2000 (NWFreiV) zu beachten.

Wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant, so ist die „Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft“ des Landratsamtes München zur Begutachtung zu beteiligen.

Elektrische Energie kann von E.ON Bayern AG angeboten werden.

Müll wird - landkreisüblich - privat entsorgt. Wertstoffe sind möglichst weitgehend getrennt dem Wirtschaftskreislauf wieder zuzuführen.

7 Immissionsschutz

Ortsübliche Geräusch-, Staub- oder Geruchsimmissionen im dörflichen Ortskern, welche sich durch die bestehenden Nutzungen auch in der Umgebung ergeben, sind durch die Wohnnutzung hinzunehmen. Es besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB, insofern ist der Immissionsschutz im Rahmen der Gesamtheit der abzuwägenden Belange zu sehen. Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende immissionsrelevante Einrichtungen:

- Der gemeindliche Bauhof auf Fl. Nr. 137/1.
- Der landwirtschaftliche Betrieb auf Fl. Nr. 116 soll in keiner Weise durch Nutzungen aus diesem Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu Hinweise.
- Die Staatsstraße St 2071 liegt höhenmäßig einige Meter unter den Fl. Nrn. 138 und 140, so dass die Fahrzeuggeräusche durch die zwischenliegende Böschung zur Straße "Oberdorf" gemildert werden. Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan enthalten.

Das gemeindliche Planungsverständnis geht davon aus, dass für Wohnnutzung im Ortskern die einschlägigen Immissionen der Landwirtschaft mit Viehhaltung und des Handwerks (z.B. Zimmerei) hinzunehmen sind.

Der Verkehrslärm und die Kfz-Abgase auf der St 2071 belasten die Anlieger erheblich. Sie sind leider durch die Gemeinde nur wenig steuerbar.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüros Möhler und Partner vom 14. Juni 2004, Bericht Nr. 700-1746, ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Sie kommt zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

Verkehrslärmeinwirkungen

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Starnberger Straße – Staatsstraße St 2071 – ein. Nennenswert betroffen sind hiervon nur die beiden Gebäude am Südenende des Hirtenwegs, während der Geräuschpegel nach Norden hin deutlich abnimmt.

An dem Gebäude östlich des Hirtenwegs auf Grundstück Fl. Nr. 140 betragen die höchsten Beurteilungspegel im Obergeschoss 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Somit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten, für Dorfgebiete gerade noch eingehalten. Diese Geräuschbelastung erscheint in Anbetracht der zu überplanenden Bestandsituation als noch hinnehmbar, zumal das Erdgeschoss und der Außenwohnbereich um 5 dB(A) geringer belastet ist. Für dieses Gebäude werden keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Für das Gebäude westlich des Hirtenwegs auf Fl. Nr. 138 betragen die Beurteilungspegel im Erdgeschoss 59 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Nach Süden hin liegen hier aus Platzgründen keine größeren Gartenflächen oder Terrassen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden überschritten, für Dorfgebiete gerade noch eingehalten. Unter Abwägung aller Gesichtspunkte werden deshalb nur für das Obergeschoss Festsetzungen getroffen, da hier mit 68 dB(A) am Tage und 58 dB(A) in der Nacht

deutlich höhere Lärmpegel erreicht werden. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse ist für das Obergeschoss kein wirkungsvoller Schallschutz durch Lärmschutzwände herzustellen. Es werden deshalb Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt.

Anlagengeräusche

Innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund der vorhandenen dörflichen und handwerklichen Strukturen eine gewisse Geräuschbelastung vorhanden. Die durchgeführte schalltechnische Begutachtung hat jedoch keine erheblichen Konflikte mit dem Schutzbedürfnis der benachbarten Nutzungen ergeben, wobei das Schutzbedürfnis als zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Dorfgebiet liegend eingeordnet wird.

Weitere Geräusche resultieren aus dem Betrieb des gemeindlichen Bauhofs, der Wertstoffsammelstelle und den Parkplätzen des Rathauses. Tagsüber wurden keine erheblichen Belästigungen durch Geräusche festgestellt, jedoch führt der Winterdienst während der Nacht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der wiederum als Mittelwert zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Dorfgebiet bei 43 dB(A) angesetzt wurde. Kurzzeitige Pegelspitzen würden den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Aus diesem Grund verpflichtet sich die Gemeinde Schäftlarn, die in der Plandarstellung eingetragene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über dem Niveau der westlich anliegenden Hoffläche zu errichten. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung dieser Wand sind keine erheblichen Belästigungen durch Anlagengeräusche zu erwarten. Der Immissionsrichtwert wird eingehalten. Kurzzeitige Pegelspitzen überschreiten den Immissionsrichtwert nachts um nicht mehr als 20 dB(A).

8 Auswirkungen der Planung

In dem Gebiet wohnen derzeit etwa 15 Familien. Durch die Bebauung kann die Bevölkerung voraussichtlich um etwa 3 Familien, d.h. 8-10 Personen anwachsen. Der Gemeinde Schäftlarn entstehen dadurch keine unvorhersehbaren Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur.

Anhang: Beikarten 1-7

Schäftlarn, den **14. Sep. 2005**



Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister

Gemeinde Schäftlarn

Rahmenplanung

Ortskern Hohenschäftlarn

Topografische Typologie
und topografisch geprägte
Straßenräume, Knotenpunkte und
Merkzeichen

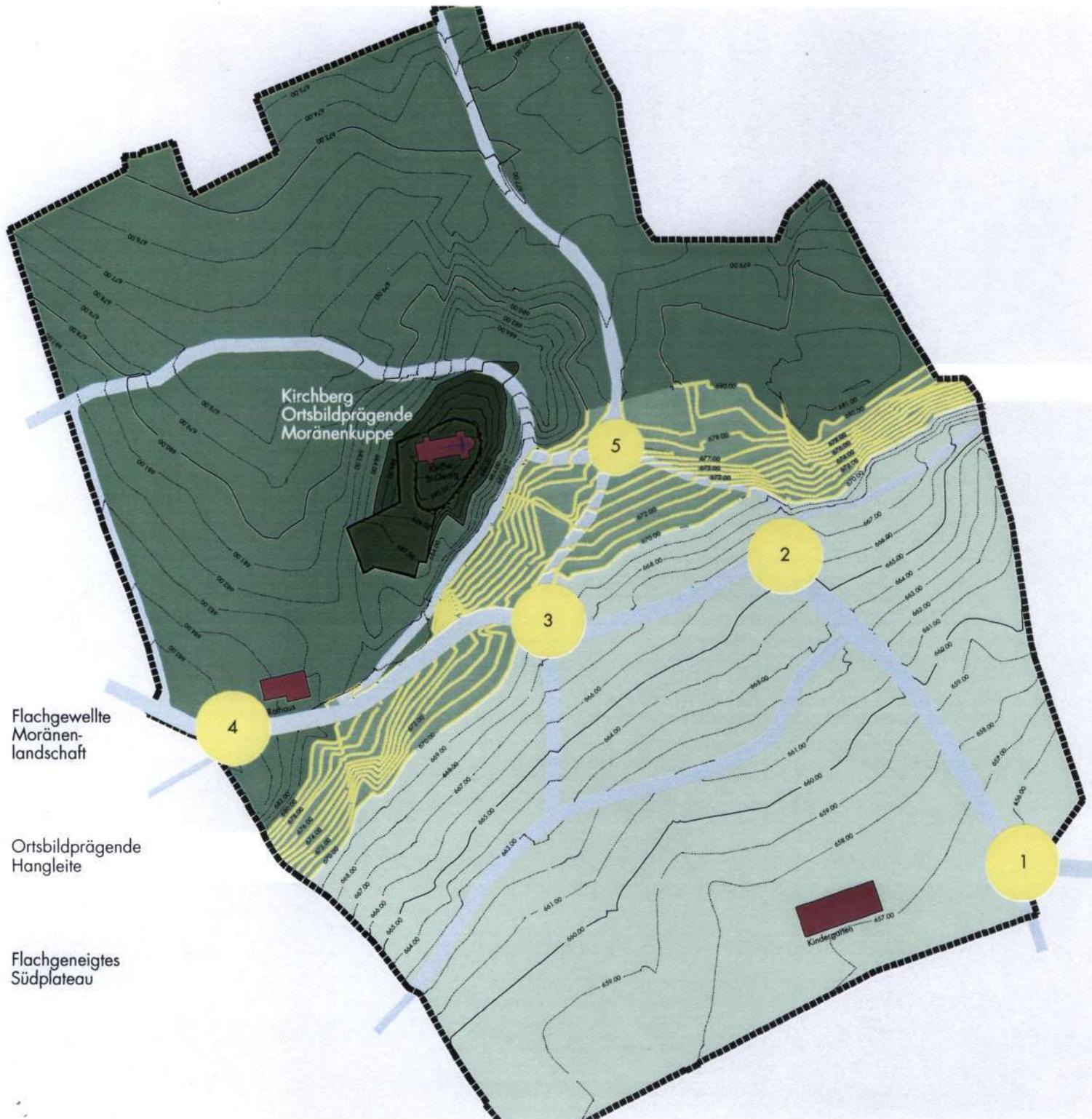
-  topografisch geprägte Straßenräume
-  Merkzeichen (z.B. Kirche St. Georg)

Typologie der natürlichen Geländeformen:

-  Typ I: ortsbildprägende Moränenkuppe
-  Typ II: flachgewellte Moränenlandschaft
-  Typ III: ortsbildprägende Hangleite
-  Typ IV: flachgeneigtes Südplateau

 topografisch geprägte Knotenpunkte
im Straßennetz

- 1 Starnberger Straße / S-Bahnhof
- 2 Starnberger Straße / An der Leiter
- 3 Starnberger Straße / Schorner Straße
- 4 Starnberger Straße / Aufkirchner Straße
- 5 Schorner Straße / Kirchberg / Maibaum

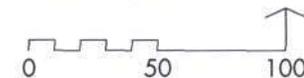


Flachgewellte
Moränen-
landschaft

Ortsbildprägende
Hangleite

Flachgeneigtes
Südplateau

Planungsgruppe Hohenschäftlarn
Stand: August 2002



Gemeinde Schäftlarn

Rahmenplanung

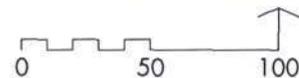
Ortskern Hohenschäftlarn

Stärken

- Ortsbildprägende Gebäude
- Raumprägende Gebäudekante
- Denkmal lt. Denkmalliste
- Obstbäume
- Raumprägende Einzelbäume und Baumreihen
- Räumliche Situation mit positiven Ansätzen
- Blickbeziehung zu Kirche
- Fußwegeverbindung, ländlich geprägt
- Straßenraum, ländlich geprägt
- Landwirtschaftlich geprägter Freiraum
- Ländlich geprägter Freiraum
- Ortsbildprägende Hangleite
- Ortsbildprägende Moränenkuppe
- Öffentliches bzw. Kirchliches Gebäude



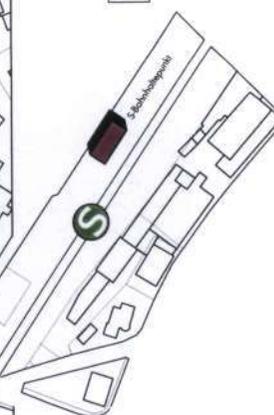
Planungsgruppe Hohenschäftlarn
Stand: November 2003



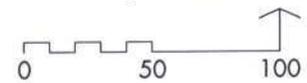
Gemeinde Schäftlarn
 Rahmenplanung
 Ortskern Hohenschäftlarn

Strukturkonzept

- Strukturelement Gebäude
- Strukturelement ländliche Blumenwiese
- Strukturelement Obstwiese vorhanden
- Strukturelement Obstwiese ergänzt
- Strukturelement großkronige Baumhecken vorhanden
- Strukturelement großkronige Baumhecken ergänzt
- Strukturelement großkroniger Einzelbaum vorhanden
- Strukturelement großkroniger Einzelbaum ergänzt
- Öffentliches bzw. Kirchliches Gebäude
- D Denkmal



Planungsgruppe Hohenschäftlarn
 Stand: August 2002



Schäftlarn

Bebauungsplan Hirtenweg

Städtebauliche
Rahmenbedingungen

Karte 4: Art der Nutzung

-  Wohnen
-  Landwirtschaft
-  Hofstelle
-  Handwerk, Gewerbe
-  Nebengebäude, Garage
-  Öffentliche Nutzungen
-  Rathaus
-  Bauhof
-  Museum
-  Kirche
-  Friedhof u. öffentl. Grün
-  Friedhof
-  Verkehrsfläche

M. 1: 1500
19.01.2005

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

610-41/2-24



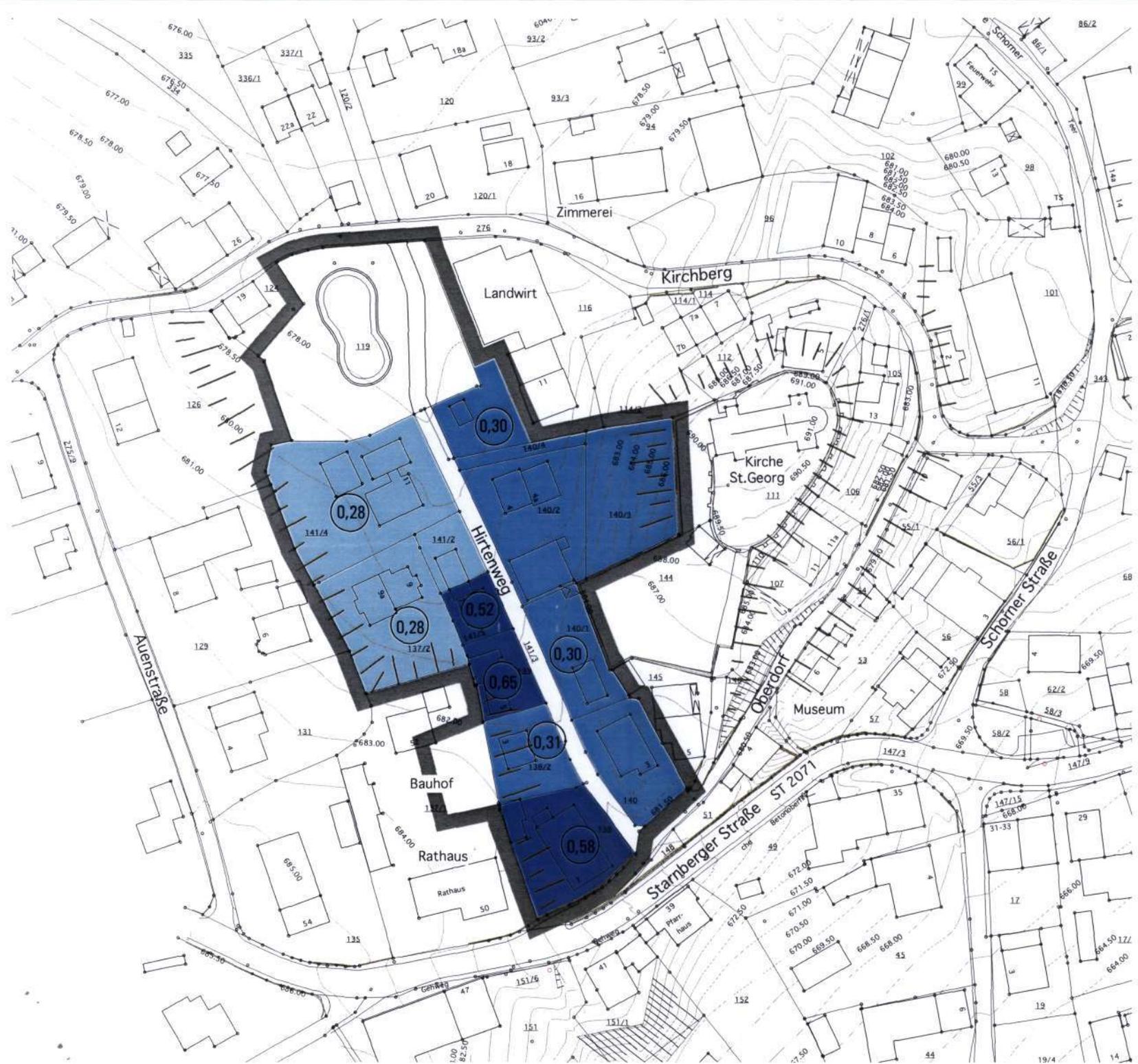
Schäftlarn

Bebauungsplan Hirtenweg

Städtebauliche
Rahmenbedingungen

Karte 5: Planungs- u. Baurecht

-  Geltungsbereich des
Bebauungsplans
-  Baudichte 0,2-0,29
-  Baudichte 0,3-0,49
-  Baudichte 0,5-1,0
-  0,54
Überschlägig ermittelte
Baudichte (GFZ) z.B. 0,54

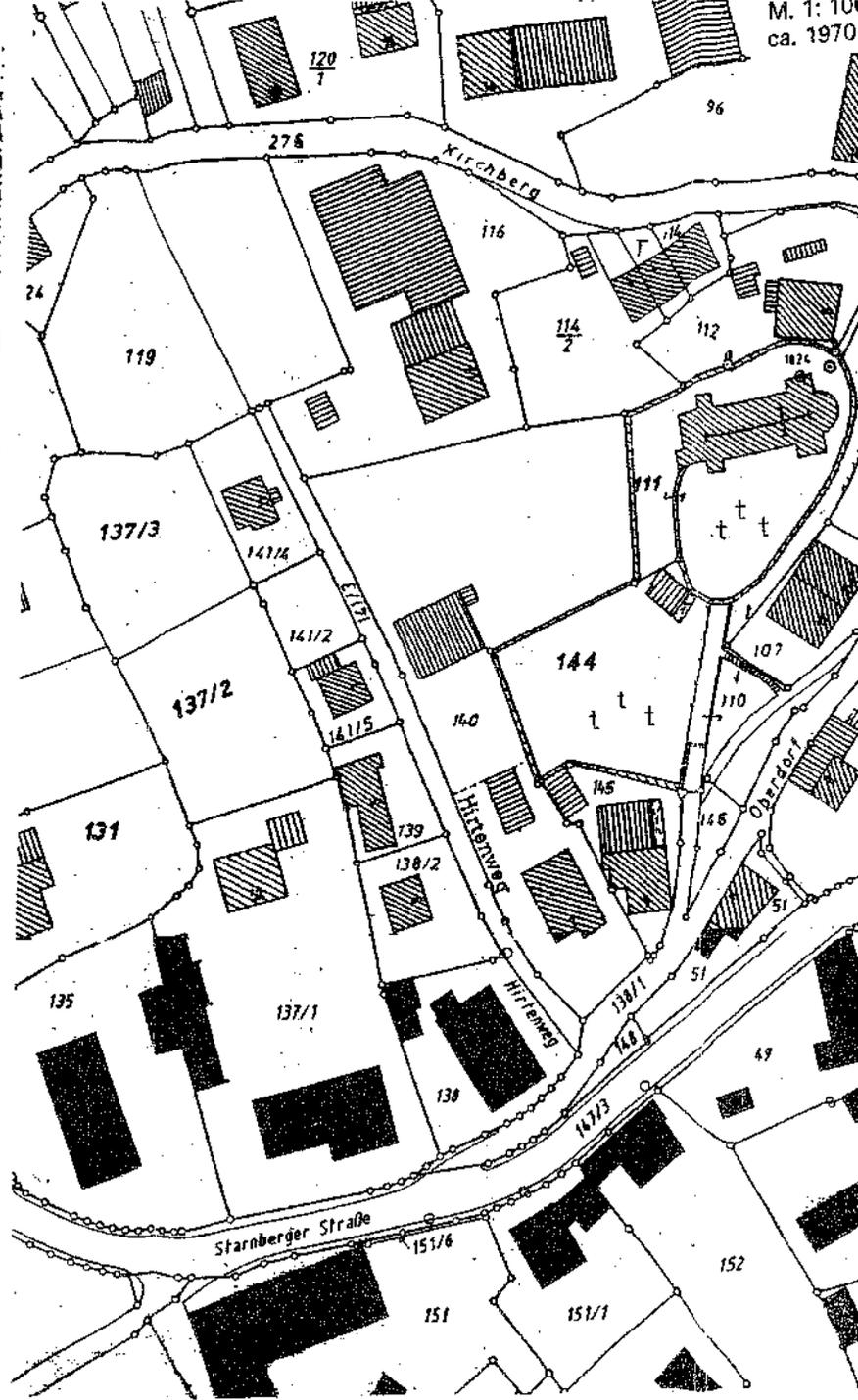
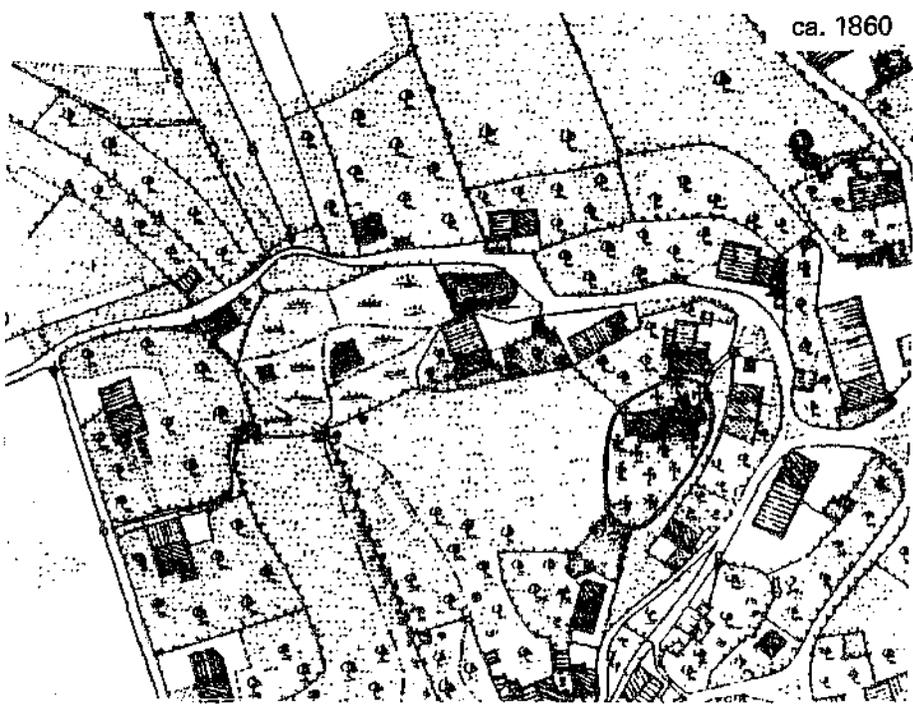
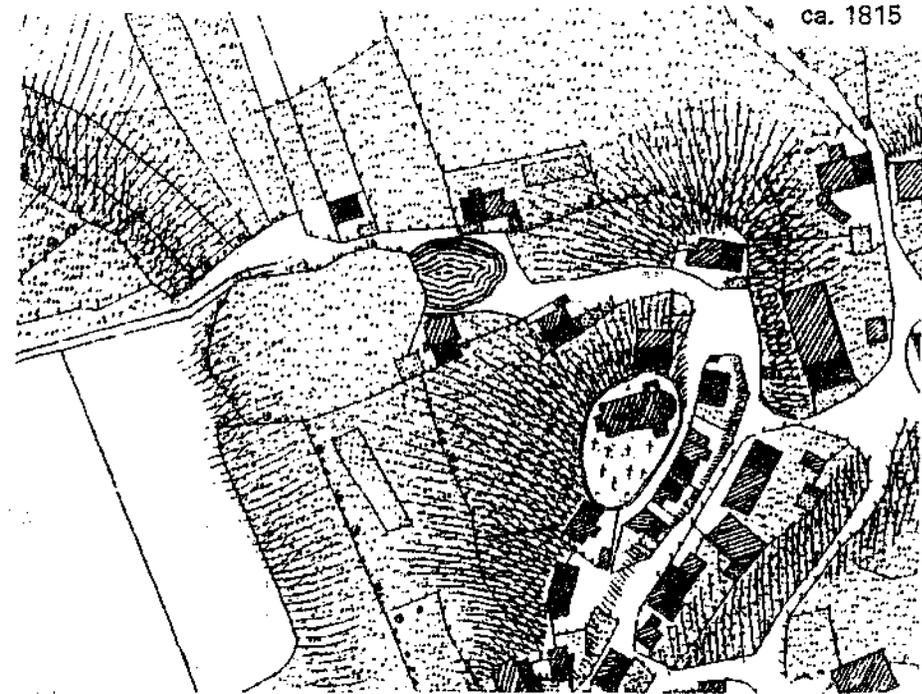


M. 1: 1500

19.01.2005

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

610-41/2-24



Schäftlarn

Bebauungsplan Hirtenweg

Städtebauliche
Rahmenbedingungen

Karte 6: Geschichtliche
Ortsentwicklung

19.01.2005
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

610-41/2-24

Schäftlarn

Bebauungsplan Hirtenweg

Städtebauliche
Rahmenbedingungen

Karte 7: Flächenberechnungen

-  GR - Hauptgebäude
-  GR - Nebengebäude und Garage mit ihrer Zufahrt
-  Öffentliche Grünfläche
-  Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün

M. 1: 1500

19.01.2005

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

610-41/2-24

