

Gemeinde

# Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Auenstraße

**Rechtskräftige Ausfertigung**

**Aktenzeichen:** 4.1-0057/2017/BL

**Rechtskräftig seit** 06.04.2018

**Exemplar für Bauleitplanung / Bauvollzug des  
Landratsamtes München**

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,

80335 München

pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-49

Bearb.:

Kastrup/Dörr/Pfannmüller/Goetz

Plandatum

21.03.2018

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG .....	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
4.	Geltungsbereich .....	5
5.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	5
6.	Planinhalte.....	5
6.1.	Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise.....	5
6.2.	Bauliche Gestaltung.....	6
6.3.	Garagen und Stellplätze .....	6
6.4.	Erschließung, ruhender Verkehr .....	6
6.5.	Einfriedungen .....	7
6.6.	Klimaschutz, Klimaanpassung .....	7
6.7.	Grünordnung .....	8
6.8.	Artenschutz .....	8
6.9.	Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung .....	10
6.10.	Wasserwirtschaft.....	10
6.11.	Denkmalschutz .....	10
7.	Immissionsschutz .....	10
8.	Flächenbilanz .....	11
9.	Alternativen.....	11
10.	Verwirklichung der Planung.....	11
11.	Umweltbericht .....	11

## Teil A BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schäftlarn beabsichtigt mit vorliegendem Bebauungsplan die Nachverdichtung und städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes rund um die Auenstraße. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Hohenschäftlarn und umfasst die beidseitig der Auenstraße vorhandenen Baugrundstücke. Das Gebiet ist bisher unbeplant, lediglich für den Straßenraum liegt der Bebauungsplan (Strassenführungsplan) Nr. 21 für die Straßenzüge Oberdorf, Kirchberg und Auenstraße der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 08.12.1986 vor. Dieser tritt außer Kraft und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Zweck der Planung ist es insbesondere, den Strukturwandel in der Landwirtschaft städtebaulich verträglich zu gestalten und von gemeindlicher Seite vorausschauend zu begleiten. Insbesondere geht es um den Erhalt eines dörflichen Ortsbildes auch wenn die dorftypische Landwirtschaft entfällt und überwiegend durch eine Wohnnutzung ersetzt wird. Die Beibehaltung der Kubaturen ehemaliger Hofstellen ist eine Form, wie die Gemeinde dorftypische Element mit neuen Nutzungsanforderungen in Einklang bringen will.

Anlass der Planaufstellung ist darüber hinaus die Absicht, auf dem Flurstück Nr.126, Gemarkung Schäftlarn eine familien- und seniorengerechte Wohnanlage herzustellen. Die Gemeinde Schäftlarn hat sich diese Planung einer privaten Eigentümergemeinschaft zu Eigen gemacht. Unter Berücksichtigung der lokalen städtebaulichen und gestalterischen Eigenart der näheren Umgebung soll die Planung ermöglicht werden.

### 2. Verfahren

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche überschreitet nicht den Schwellenwert (20.000 m<sup>2</sup>) des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB und es 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. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist größtenteils bereits bebaut.

### Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Be-

bauungsplan (Strassenführungsplan) Nr. 21 für die Straßenzüge Oberdorf, Kirchberg und Auenstraße der Gemeinde Schäftlarn, am 08.12.1986 als Satzung beschlossen. Dieser tritt mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft und wird ersetzt. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 32 „Hirtenweg“, Gem. Schäftlarn, in Kraft getreten am 21.10.2005, an.

### **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 Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung.

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

#### *A I 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

Da das Gebiet bereits erschlossen und größtenteils bebaut ist, erfolgt hier keine Neuausweisung von Flächen. Eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung ist somit gewährleistet.

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).

#### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und größtenteils bebaut. Es handelt sich demnach um eine Innentwicklung. Hohenschäftlarn verfügt über einen S-Bahnhaltepunkt. Somit ist eine Siedlungsentwicklung mit Anschluss an den schienegebundenen ÖPNV gegeben.

#### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 126, 129, 131, 135, 135/2, 275/10, 275, 275/13, 275/4, 275/5 und 275/9 in Hohenschäftlarn, Gemarkung Schäftlarn.

#### **5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Gebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Hohenschäftlarn. Im Norden wird es durch die Kirchstraße und im Süden durch die Starnberger Straße (St 2071) begrenzt. Westlich und östlich grenzt bereits bestehende Bebauung an.

Das Gebiet umfasst ca. 14.550 m<sup>2</sup> ist bereits größtenteils bebaut.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab.

#### **6. Planinhalte**

##### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Geltungsbereich noch landwirtschaftlich geprägte Nutzungen vorhanden sind und auch erhalten werden sollen. In ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden soll generell die Möglichkeit offen bleiben, den landwirtschaftlichen Betrieb wiederaufzunehmen. Zudem soll die Möglichkeit bestehen, Handwerksbetriebe anzusiedeln.

Auch im Umfeld des Plangebiets ist noch Landwirtschaft vorhanden. Im Norden grenzt auf der Fl.Nr. 280 eine Hofstelle an den Geltungsbereich an, auf der noch aktive Tierhaltung betrieben wird. Dieser Betrieb soll ebenfalls in seinem Fortbestand gesichert und in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannten Tankstellen und die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Für diese Nutzungen sind geeignetere Standorte im Gemeindegebiet vorhanden.

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, Terrassen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer festgelegten maximalen GRZ ermöglicht. Um ein möglichst homogenes Bild der Baudichte zu erreichen, werden die höchstzulässigen GRZ-Werte in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich aus der zulässigen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Dadurch wird die städtebaulich wirksame Höhenentwicklung begrenzt. Aufgrund der Topographie wurde für jedes Baufenster eine Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. So wird gewährleistet, dass alle Gebäude eine ähnliche Höhe aufweisen und sich die Höhenstaffelung an die Topographie anpasst. Die Begrenzung dient dem Einfügen der neueren Gebäude in die gewachsene Struktur. Durch die geplanten Entwicklungen ist eine deutliche

Überprägung zu erwarten, die durch die v.g. Festsetzungen und den Regelungen zur baulichen Gestaltung gesteuert wird.

Um den dörflichen Charakter zu wahren, sollen im Plangebiet Gebäude unterschiedlicher Kubaturen in einem von Freiflächen geprägten Umfeld entstehen. Der Bebauungsplan lässt daher nur offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zu. Die Bauräume sind mit Blick auf Gestaltungsspielräume für die Bauherren großzügig gefasst, erzeugen aber dennoch eine klare städtebauliche Struktur, die auf eine bauliche Fassung des Straßenraums im Wechselspiel mit Frei- und Gartenflächen abzielt.

## **6.2. Bauliche Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn. 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 20° und eine Maximalneigung 30° festgelegt um die vorhandene Dachlandschaft zu erhalten.

Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend der Bestandsbebauung traufseitig zur Erschließungsstraße festgesetzt. Für Eckgebäude und Anbauten ist eine abweichende Firstrichtung möglich.

Um zu starke Geländeänderungen mit der Folge hoher Stützmauern zu vermeiden, ist die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1 m begrenzt.

## **6.3. Garagen und Stellplätze**

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Schäftlarn.

Für die Maßnahme des kommunalen sozialen Wohnungsbaus im Nordwesten des Plangebietes trifft die Gemeinde abweichende Regelungen zur Stellplatzsatzung.

Dies erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahme gerechtfertigt und trägt dem Umstand Rechnung, dass die Nutzer der Anlage voraussichtlich weniger Bedarf am MIV haben. Abweichend von der Stellplatzsatzung werden für Wohnungen bis 75 qm Wohnfläche je 1 Stellplatz festgelegt. Für Wohnungen mit mehr als 75 qm Wohnfläche werden 2 Stellplätze festgelegt. Außerdem wird für diese Wohnungen auf die Erforderlichkeit der Errichtung einer Tiefgarage verzichtet, um die Kosten für die Baumaßnahme und dementsprechend die späteren Mieten niedrig halten zu können.

Im übrigen Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn.

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgarage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch diese Festsetzungen wird den Bauherren mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze ermöglicht. Für Garagen muss dabei der vorgeschriebene Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

## **6.4. Erschließung**

Das Gebiet wird durch die Auenstraße erschlossen, die im Süden auf die Staatsstraße St 2071 führt. Über die Staatsstraße besteht Anschluss an die Bundesstraße 11 im Osten und die Bundesautobahn A 95 im Westen.

Für den Einmündungsbereich der Auenstraße auf die St 2071 sind die nachrichtlich übernommenen Anfahrtsichtdreiecke zu beachten, die von sichtbehindernden Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und dgl. von mehr als

0,80 m über Fahrbahnniveau freigehalten werden müssen. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist die Straßeneinsicht nach Osten jedoch eingeschränkt. Hohenschäftlarn verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt. Dieser ist ca. 670m vom Plangebiet entfernt

Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist über die vorhandenen Leitungsnetze im öffentlichen Straßenraum gesichert. Die Kapazitäten sind für die geplante Nutzung ausreichend, vgl. hierzu Kap. 6.10.

### 6.5. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sichern die vorhandene, nahezu einheitliche Gestaltung und entwickeln somit Möglichkeiten die individuelle Prägung des Gebietes fortzuführen.

### 6.6. 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, 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 im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen zum 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)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich der eines S-Bahnhaltes und einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, gute Versorgung des täglichen Bedarfes vor Ort, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO <sub>2</sub> -Emissionen

### 6.7. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist der Erhalt von Bäumen mit Wirksamkeit für das Orts- und Straßenbild sowie deren Ergänzung durch Pflanzgebote. Darüber hinaus soll der Gehölzbestand aus artenschutzrechtlichen Gründen substantziell erhalten werden.

### Artenschutz

#### Vorbemerkung

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

Beim Plangebiet handelt es sich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet im Ortsinneren von Hohenschäftlarn mit einzelnen Baulücken und gering genutzten Grundstücken. Das Plangebiet ist relativ gut durchgrünt und grenzt im Nordosten an eine extensive innerörtliche Freifläche.

Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 09.07.2013 wurde an der südlichen Grenze des Plangebietes eine Fledermaus der Gattung Pipistrellus kartiert. In der katholischen Pfarrkirche wurden zwei Einzelhangplätze des Großen Mausohrs im First nachgewiesen. Am Giebelbalken eines nicht weit entfernten Gebäudes wurde ebenfalls ein Mausohr gesichtet.

#### Untersuchungsergebnisse

Eine Begehung des Plangebietes am 27.01.2017 von etwa 1,5 Stunden ergab zwei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich des Vorhabens. Darüber hinaus gibt es zahlreiche potenzielle Habitatstrukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse.

Im vorhandenen Gehölzbestand fanden sich keine Nester oder Baumhöhlen und –

spalten. Die Gehölze sind relativ vital. Tot- und Altholz sind kaum vorhanden. Erhebliche negative Auswirkungen auf Gehölze bewohnende Arten können ausgeschlossen werden, zumal durch die grünordnerischen Festsetzungen der Gehölzbestand substantziell erhalten wird und angenommen werden kann, dass die Eingriffe sukzessive und kleinflächig auf verschiedene Baugrundstücke verteilt stattfinden. Die vorhandenen Gebäude wurden auf Lebensraumstrukturen untersucht. An Holzverschalungen, Fensterläden, Fassadenöffnungen und Dachüberständen bieten sich zahlreiche Spalten- und Höhlenquartiere für Fledermäuse sowie Möglichkeiten für Vögel, geschützte Brutplätze zu errichten.



Holzverschalungen und Spalten



Fensterläden

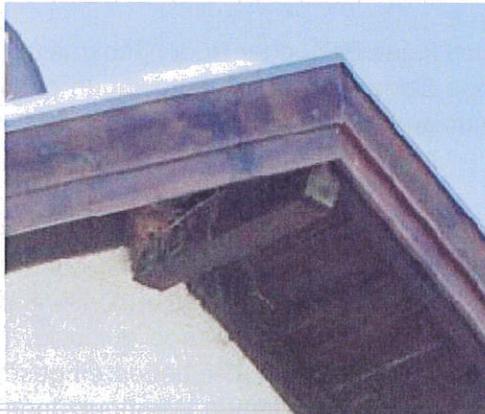


Öffnungen in Fassaden

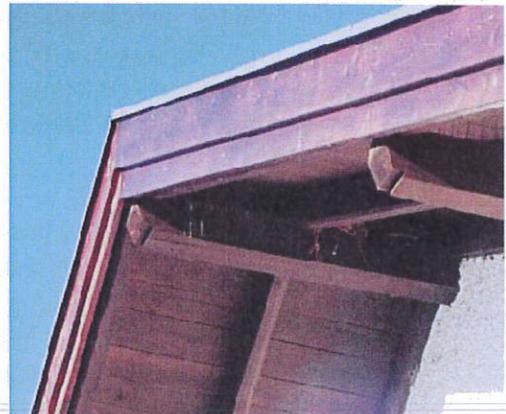


Dachüberstände

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten:



Nordseitiger Giebel des Gebäudes auf Flurstück 275/5



Südseitiger Giebel des Gebäudes auf Flurstück 275/5

Vermutlich handelt es sich um Nester des Gartenrotschwanzes. Ansonsten konnten im Plangebiet keine Spuren wie beispielsweise Verfärbungen an der Fassade von Körperfett oder Kotspuren entdeckt werden.

### **6.8. Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung**

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 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 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:

- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regenrückhalteeinrichtungen, z.B. Zisternen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung der Wohnstraßen

### **6.9. Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung wird über die Gemeindewerke Schäftlarn sichergestellt. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über Versickerung auf den unversiegelten Flächen.

Aufgrund von Hang- bzw. Schichtenwasser ist zu empfehlen, Keller, Lichtschächte wasserdicht auszuführen.

### **6.10. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht.

## **7. Immissionsschutz**

Nordöstlich, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich ist auf Flur Nr. 280 ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung vorhanden. Durch die Bauaufstellung wird eine Nachverdichtung ermöglicht und ein Heranrücken schützenswerter Nutzungen an das Stallgebäude zulässig. Dadurch könnten die Erweiterungsmöglichkeiten des Tierhaltungsbetriebes eingeschränkt werden. Allerdings ist festzustellen, dass durch bestehende Wohnnutzungen östlich des Stallgebäudes an der Straße „Kirchberg“ mit einer Entfernung von 26 m zur Stallaußenwand, bereits eine Einschränkung besteht. Durch die Lage im Osten, ist davon aus-

zugehen, dass bei den meisten Wetterlagen eine Betroffenheit von evtl. Geruchsemissionen besteht.

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan befinden sich südlich des Stallgebäudes in mind. 40 m Entfernung. Es ist deswegen davon auszugehen, dass eine zusätzliche Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des tierhaltenden Betriebes auszuschließen ist, zumal in einem Dorfgebiet auch der Wohnnutzung eine höhere Immissionstoleranz abverlangt wird.

### 8. Flächenbilanz

	in m <sup>2</sup>	in %
Geltungsbereich	14.553	100
Verkehrsfläche	914	6,3
Private Grünfläche	434	3,0
MD	13.205	90,7
<i>Davon</i>		
- Grundflächen der Hauptgebäude	2.892	21,9
- Grundflächen der Hauptgebäude + der zulässigen Überschreitungen für Wintergärten, Balkone, Terrassen und Außentreppen	3.760	28,5
- Grundflächen der Hauptgebäude + der zulässigen Überschreitungen für Wintergärten, Balkone, Terrassen und Außentreppen + der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	7.268	55,0

### 9. Alternativen

Bei alternativen Planungen wurden die Anzahl und Stellung der Gebäude variiert um ein verträgliches Maß der Nachverdichtung zu erreichen. Der vorliegende Entwurf orientiert die Ausrichtung der Baufenster an der Stellung der Bestandgebäude.

### 10. Verwirklichung der Planung

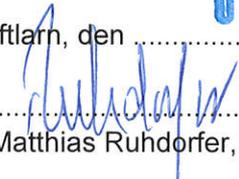
Der Geltungsbereich ist bereits erschlossen. Weitere erforderliche Maßnahmen zur Erschließung (evtl. Gehweg, Ver-/und Entsorgung Neubauten) erfolgen auf der Basis nachfolgender ingenieurtechnischer Planungen, für die der Bebauungsplan die bodenrechtlichen Voraussetzungen schafft.

### 11. Umweltbericht

Auf Grund der baurechtlichen Situation des geplanten Baugebiets wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Gemeinde:

Schäftlarn, den 04. April 2018

  
.....  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

