

**Gemeinde Schäftarn**

**Landkreis München**

## **Einfacher Bebauungsplan Nr. 53**

**„Winklweg“**

gemäß § 13a BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 24.11.2021

geändert: 23.02.2022

Planfertigung:

### **AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Bearbeitung: Dipl. Ing. Belinda Reiser

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ...</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten .....</b>	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>Fließender und ruhender Verkehr / Erschließung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>7</b>

## 1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Beim Winklweg im Ortsteil Ebenhausen handelt es sich um einen ca. 100 m langen Stichweg, der von der Straße „Anwänden“ nach Norden abzweigt und am Ende in einen kleinen Wendehammer mündet. Erschlossen wird ein Allgemeines Wohngebiet, dessen Grundstücke bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut sind.

Aufgrund der engen Erschließungsverhältnisse sowie der Lage auf einer Kuppe bzw. am Hang sollen im Rahmen eines Einfachen Bebauungsplans die grundlegenden Rahmenbedingungen zur verträglichen Nachverdichtung geregelt werden.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

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.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs liegt, die festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und aufgrund der bestehenden Bebauung keine Umweltbelange berührt sind (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 5), wendet die Gemeinde Schäftarn den § 13a BauGB an. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

### 3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets; Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 06.2021

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ebenhausen und umfasst ausschließlich die unmittelbar an den Winklweg angrenzenden Wohngebäude auf Grundstücken mit ausreichender Größe, die eine Nachverdichtung zulassen würden. Die Gebäude Winklweg 1 und 3 sind aus diesem Grunde nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da die vorhandene Bebauung in Kombination mit den länglichen, schmalen Grundstücken keine Nachverdichtung zulässt.

Das 6.890 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt auf einer Geländekuppe, so dass insbesondere die östliche Bebauung in ostexponierter Hanglage liegt. Die im Geltungsbereich liegenden westlichen Grundstücke weisen dagegen eine deutlich geringere Neigung auf.

Die Gebäude sind in der Regel zweigeschossig, nur ganz im Nordwesten befindet sich ein eingeschossiger Bungalow.

Kennzeichnend für diese Wohngegend ist der meist alte Baumbestand aus standortgerechten Laubbäumen wie z.B. Eichen, Buchen und Hainbuchen. Teilweise sind auch Nadelbäume wie Kiefern oder Fichten anzutreffen.

Insgesamt weist das Wohngebiet einen sehr hohen Durchgrünungsgrad auf.

## 4 PLANUNGSKONZEPTION

### 4.1 Allgemeines

Das Wohngebiet ist bereits vollständig gebaut. Nachdem die Bausubstanz in den meisten Fällen noch relativ gut ist, besteht der baurechtliche Regelungsbedarf vorrangig im Hinblick auf mögliche Anbauten oder Aufstockungen des Bestands. Die Gemeinde Schäftarn besitzt eine Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahr 2020, in dem bereits die wesentlichen Vorschriften zur baulichen Gestaltung verankert sind. Weiterhin sind die kommunale Stellplatz- und Abstands und Baumschutzsatzung im Rahmen eines Bauantrags zu beachten.

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

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

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden so vorgesehen, dass der erhaltenswerte Baumbestand nicht überbaut werden kann. Ansonsten werden die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen erfasst sowie potentielle Räume für eine verträgliche Nachverdichtung.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baugebiet liegt die aktuelle GRZ zwischen 0,10 und 0,16. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 sollen Nachverdichtungen zugelassen werden, die für das vorliegende Planungsgebiet noch verträglich sind. Abweichende Bestimmungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nicht getroffen.

#### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird über die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Diese liegt im Planungsgebiet bei 2 Vollgeschossen und wird auch in Zukunft so als Maß festgesetzt, um eine Überhöhung der Kuppenlage zu verhindern.

#### Grundstücksteilungen / Mindestgrundstücksgrößen

Um einer Zersiedlung durch Grundstücksteilungen vorzubeugen, wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. Diese entspricht den im Gemeindegebiet durchschnittlichen Grundstücksgrößen und berücksichtigt einen ausreichenden Durchgrünungsgrad.

#### Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Wohngebäude beschränkt. Dies erfordert auch die nur sehr enge Erschließungsstraße, die eine deutliche Steigerung der aktuellen Anwohnerzahl in Folge des dann ansteigenden fließenden und ruhenden Verkehrs nicht vertragen würde.

### Gestaltungsvorgaben

Im Bebauungsplan werden bezüglich der Gestaltung der Gebäude nur dafür Festsetzungen aufgenommen, wo der Bestand von der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftarn (ÖBV) abweicht und weiter zugelassen werden soll. Dies betrifft vorrangig die zulässige Dachneigung, die im Bestand bereits bei einigen Gebäuden niedriger ist als die in der ÖBV vorgesehenen 18°.

Über die Festsetzung der Firstrichtung wird im stärker geneigten Gelände eine hangparallele Situierung der Baukörper gewährleistet, während im flacheren Teilbereich eine variable Firstrichtung zugelassen wird.

### Situierung der Baukörper im Gelände

Für die Situierung der Baukörper in das Gelände ist § 3 der ÖBV heranzuziehen. Demnach darf das natürliche Gelände nicht verändert werden. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25cm über der natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen. Abweichungen von diesen Vorgaben in Hanglagen werden in § 3 Abs. 3 der ÖBV formuliert.

Um eine harmonische Einbindung neuer Baukörper in das Bestandsgelände auch in Verbindung mit der benachbarten Bebauung zu gewährleisten, ist im Rahmen eines Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darin sind u.a. die geplante Situierung der Baukörper im Gelände sowie eventuell erforderliche Geländemodellierungen darzulegen. Der Bebauungsplan enthält dazu einen entsprechenden Hinweis.

## **4.3 Fließender und ruhender Verkehr / Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt, wie oben bereits beschrieben über den Winklweg. Dieser hat eine Breite von 6 m, wobei die Fahrbahn zur Mischnutzung ohne seitlich abgegrenzten Gehweg ausgebildet ist. Zudem wird eine Seite der Straße zur Parkierung genutzt. Im Süden fällt das Gelände relativ steil ab, so dass der Mündungsbereich Winklweg / Anwänden insbesondere bei winterlichen Straßenverhältnissen eine Gefahrenstelle darstellt. Der Winklweg weist dadurch weder in Bezug auf den ruhenden noch auf den fließenden Verkehr weitere Kapazitäten auf. Deshalb soll über die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten dazu beigetragen werden, dass die aktuellen Probleme nicht weiter verschärft werden.

Da aktuell kein geeigneter Grunderwerb im Anschluss an die Straße möglich ist, kann die aktuelle Situation nicht verbessert werden. Um zukünftig im Veräußerungsfall ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde erwirken zu können, wird im Bebauungsplan angrenzend an den Wendehammer nach Süden die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche um 2 bzw. 3m erweitert. Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Grundbesitzer dadurch kein Verkaufszwang entsteht. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde kann erst im Veräußerungsfall ausgeübt werden.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

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

## 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 Schäftarn-Ebenhausen / Hohenschäftarn 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 auf einer End- oder Seitenmoräne aus der Würmzeit. Daraus entwickelten sich vorwiegend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden.

Das Wohngebiet ist 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. Bei baulichen Erweiterungen sind dadurch nur geringe Teile von Wiesen oder Rasenflächen betroffen. Dadurch verbleiben ausreichende Freiflächen im Planungsgebiet erhalten, 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 auf einer Kuppe ist zudem nicht mit oberflächennahen Grundwasser zu rechnen. In wie weit Hangschichtwasser vorliegt, ist vom Baubewerber zu prüfen.

Im Bereich der Hanglagen ist bei Starkregen mit schnell abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude vor eintretendem Oberflächenwasser ausreichend zu schützen (z.B. druckwasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten).

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 Grund-

wasserneubildungsrate 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 insbesondere in den westlichen Randbereichen durch alten Baumbestand geprägt, der von den Planungen aber nicht betroffen ist. Die Erweiterung der Baufenster betrifft vorrangig bereits baulich veränderte Flächen oder Wiesen bzw. Rasen. Für siedlungsbegleitende Tierarten ergibt sich durch die vorliegende Planung keine Veränderung, da keine Eingriffe in potentielle Lebensraumstrukturen stattfinden. 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 Schattenspender mit positiver Wirkung auf das lokale Kleinklima.

Nachdem die für das Klima bedeutenden 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 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 23.02.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider