

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 0092/06/BL

Rechtskräftig seit 31. 10. 2007

Gemeinde  
**Schäftlarn**  
Landkreis München

Exemplar für Bauleitplanung / Bauvollzug d.  
Landratsamtes München

Bebauungsplan Nr. 43  
Nördliche Schorner Straße  
in Hohenschäftlarn

Plandatum:

15.11.2006

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Vorbemerkung
2. Berücksichtigung der Umweltbelange
3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben

PV

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Uhlandstraße 5  
80336 München

## 1 Vorbemerkung

Der Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB für das Gebiet wurde am 13.10.2004 gefasst.

Die Fläche umfasst – zum Stand der Planung 2005 – folgende Flurnummern:

243/Teil und 767/Teil: Verkehrsflächen

90 und 90/1: dörflich geprägtes Bauland

93/5, 396/1 und 398/Teil: landwirtschaftlicher Außenbereich.

Die Flur Nr. 93/5 ist im ortsnahen südlichen Teil mit landwirtschaftlichen Nutzbauten bebaut.

Auf Flur Nr. 396/1 befindet sich ein ergeschossiges, leer-gefallenes, ehemaliges technisches Zweckgebäude der Post (heute Privatbesitz).

Die Fläche ist entsprechend der obigen Gliederung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 24.10.2001 enthalten.

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans war nach dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre beschlossen worden.

Satzungsbeschluss erfolgte am 10.10.2007.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und durch Entscheidung des Verwaltungsgerichts bestätigt worden.

Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke am nördlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn regeln. Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und zur Ordnung des Gebiets war die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das Gebiet ist etwa 0,79 ha groß. Das Gelände stellt eine sehr bewegte Hanglage dar. Auf den Flur Nrn. 93/5 und 398/Teil befindet sich erhaltenswerter Bestand an großen heimischen Laubbäumen (Eichen, Eschen, und Bergahorn).

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind teilweise mit baulichen Anlagen bebaut. Privilegierte landwirtschaftliche Nutzbauten befinden sich auf der Flur Nr. 93/5. Sie sind zur landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flur Nr. 93 und 101 zugehörig. Ein ergeschossiges ehemaliges technisches Zweckgebäude für Sendeanlagen der Deutschen Post befindet sich auf Flur Nr. 396/1.

Auf den Flur Nrn. 90 und 90/1 befinden sich zwei kleinere Wohngebäude, die als Bestand erhalten bleiben sollen.

Die Schorner Straße ist bis auf Höhe der Flur Nr. 90 als öffentliche Straße gewidmet. Anschließend erfolgt eine Widmung als Feldweg hinaus in die Feldflur.

Der Feldweg überwindet den Höhenunterschied zwischen steilen Böschungen. Die beidseitig vorhandenen Großbäume stellen landschaftlich und für das Ortsbild in eindrucksvoller Weise torartig den Übergang in den landwirtschaftlichen Außenbereich dar.

Der Boden besteht aus eiszeitlich verursachten geologischen Gemengelagen. Eine Versickerungsfähigkeit ist nur teilweise und sehr begrenzt gewährleistet.

Für die zum bebauten Ortsgebiet zugehörigen Flur Nrn. 90 und 90/1 sind das Maß der Nutzung, die Bauweise, die bauliche Gestaltung sowie die Anforderungen an Stellplätze und Grünordnung festgesetzt. Hier soll sich für den baulichen Zusammenhang mit dem Dorf Hohenschäftlarn eine sich einfügende Bebauung auch für die Zukunft ergeben. Die Art der baulichen Nutzung regelt sich hierbei gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO.

Für die davon abgegrenzten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke regelt sich eine Nutzung oder Bebauung gemäß dem Privilegierungstatbestand gemäß § 35 BauGB. Aufgrund der Topographie (Hangkante – Böschung zur Landschaft) und des sehr wertvollen Bestandes an Großbäumen, wurden die Grundstücke 93/5 und 396/1 in den Bebauungsplan einbezogen.

Die bauliche Gestaltung dieser streng zu privilegierenden landwirtschaftlichen Nutzgebäude wurde ebenfalls in den Festsetzungen berücksichtigt. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich aus der Existenz des leer stehenden Post-Technik-Gebäudes auf Fl. Nr. 396/1 kein Baurecht gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ableiten lässt.

Der Hohenschäftlerner Ortsrand ist an dieser Stelle von besonders wertvollem Baumbestand geprägt. Aus diesem Grund ist der Gemeinde die Erhaltung und der Schutz dieser Situation ein besonderes Anliegen.

Die Sicherung der ordnungsgemäß auszuübenden Landwirtschaft, die Abwehr von Zersiedelung und die Erhaltung rechtmäßigen Baubestands sind wichtige Aspekte dieser Planungen. Die Erhaltung des reizvoll bewegten Geländes und die große Bedeutung der Landwirtschaft für die ordnungsgemäße Kultur der Rodungsinsel sind ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, welche als Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB in der Begründung (Pkt. 6) dokumentiert ist.

Da das Maß der Nutzung im bebauten Bereich des Bebauungsplans unter 0,3 liegt und alle Fragen, die im amtlichen Leitfaden zur Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) in der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ aufgeführt sind, mit „ja“ beantwortet werden können (Vorhabenstyp, Schutzwert Arten und Lebensräume, Schutzwert Boden, Schutzwert Wasser, Schutzwert Luft/Klima und Schutzwert Landschaftsbild), entsteht aus Sicht der Gemeinde trotz Flächeneinschätzung der frei erhaltenen landwirtschaftlichen Flächen als Flächen höherer Bedeutung für Natur und Landschaft, kein weiterer Ausgleichsbedarf durch diesen Bebauungsplan.

Sonstige Belange des Umweltschutzes die in § 1 Abs. 7 BauGB als zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes durchgeführt sind, wie das Wirkungsgefüge von Landschaft und biologischer Vielfalt, Schutzgebiete, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Vermeidung von Emissionen, Möglichkeiten der Energieeinsparung, Übereinstimmung mit Landschaftsplan und sonstigen Fachplänen, Erhaltung der Luftqualität und des Klimaaustauschs sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

Die Hinweise zum Bebauungsplan erfüllen die Erfordernisse sonstiger Träger öffentlicher Belange (z. B. Vermessungswesen, Wasserwirtschaft, Bodendenkmalpflege, Landespflege und Naturschutz usw.) welche nicht direkt durch das BauGB zu ordnen sind.

Aus fachlicher Sicht erscheint die bestehende Situation ökologisch und umweltbezogen stabil. Ein wichtiges Planungsziel, die Erhaltung des baumbestandenen Ortsrands als landwirtschaftlicher Außenbereich, ist hieraus direkt abzuleiten.

Da der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen aufwerfen soll, sind keine gegenwirkenden Maßnahmen geplant.

Die Ausübung der festgesetzten ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung kann in ortsüblichem Umfang je nach Jahreszeit auch an Sonn- und Feiertagen mit Lärm-, Geruchs- und Schallemissionen verbunden sein.

### 3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Eine öffentliche Auseinandersetzung fand statt hinsichtlich der Nicht-Bebaubarkeit des Außenbereichsgrundstücks 396/1. Die Gemeinde wurde in ihrer Rechtsauffassung vom Verwaltungsgericht bestätigt. Die bauliche Entfaltung des Bestands 90 und 90/1 wurde ortsverträglich gesichert.

Die Behörden hatten – bei grundsätzlicher Zustimmung – Anregungen zur Ergänzung der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zur Art der Nutzung, zur Wasserwirtschaft und Landwirtschaft und zu den Hinweisen des Bebauungsplans beigebracht, die in die Abwägung eingeflossen sind und berücksichtigt werden konnten.

Auch die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Datum vom 10.10.2007 beschlossen.

### 4 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Rahmenvorgaben, der Zielsetzung und des räumlichen Geltungsbereich kommen keine Alternativen in Betracht.

Die Durchführung des Bebauungsplans soll die ganzheitliche Qualität des Ortsrands sichern und eine maßvolle nachhaltige bauliche Stabilisierung des baulichen Bestands gewährleisten. Ein Verzicht auf den Bebauungsplan hätte zu einer Aufsiedlung des bisherigen landwirtschaftlich definierten Außenbereich führen können, zu einer Zerstörung der landwirtschaftlichen und ökologischen Qualität und sogar als Initialzündung zum Ansatz einer an dieser Stelle in jeder Hinsicht unerwünschten Siedlungsentwicklung. Der geringe Umfang des Bebauungsplans ist hier wegen des damit zu verbindenden Präzedenzfalles nicht Problemindernd ins Feld zu führen.

### 5 Zusätzliche Angaben

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des BauGB, der BauNVO, der PlanZO sowie der „Planungshilfen für die Bauleitplanung – P 04/05“ des Bay. Innenministeriums erarbeitet. Die Angaben zur Umweltprüfung wurden zum Stand 10.10.2007 zusammengestellt. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sowie Schwierigkeiten sonstiger Art sind derzeit nicht zu erkennen.

Die Überwachung (Monitoring) der Durchführung des Bauleitplans, auch hinsichtlich bisher nicht vorhersehbarer Entwicklungen auf die Umwelt wird von der Gemeinde Schäftlarn und vom Landratsamt München erfolgen.

Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt gewahrt. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft durch den Bauernverband und die zuständige Fachbehörde.

Schäftlarn, den 10.10.2007

  
Dr. Ruhdorfer  
1. Bürgermeister