

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 50

Südlich der Schmiedgasse

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 2-53

Bearbeiter: Martin
Berchtold

Plandatum

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
29.01.2025 (Satzungsbeschluss)
15.05.2024 (Entwurf)

21.07.2021 (Satzungsbeschluss)
05.05.2021 (2. Entwurf)
27.01.2021 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| 2.1 | Landes- und Regionalplanung | 3 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.3 | Gebietscharakteristik und Satzungen | 5 |
| 2.4 | Rahmenplanung Ortskern Hohenschäftlarn | 5 |
| 2.5 | Verfahren | 7 |
| 3. | Plangebiet | 7 |
| 3.1 | Lage | 7 |
| 3.2 | Erschließung | 8 |
| 3.3 | Emissionen | 8 |
| 3.4 | Boden und Altlasten | 11 |
| 3.5 | Denkmäler | 12 |
| 3.6 | Wasser | 13 |
| 4. | Planinhalte | 13 |
| 4.1 | Geltungsbereich | 13 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten | 13 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen | 18 |
| 4.4 | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 19 |
| 4.5 | Bauliche Gestaltung | 20 |
| 4.6 | Verkehr und Erschließung | 20 |
| 4.7 | Grünordnung und Artenschutz | 21 |
| 4.8 | Wasserwirtschaft | 22 |
| 4.9 | Klimaschutz, Klimaanpassung | 23 |
| 4.10 | Flächenbilanz | 24 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die beabsichtigten und zusammenhängenden Baumaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nr. 63 und 68. Ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 68 wurde dabei bereits genehmigt, jedoch noch nicht umgesetzt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Strukturen des Ortskerns
- Städtebauliche Ordnung des Quartiers unter Wahrung der Eigenart des Baubereites
- Schaffung maßvoller Verdichtungsmöglichkeiten zur Förderung der Innenentwicklung
- Erhalt und Ergänzung der ortsbildprägenden Grünstruktur, insbesondere entlang der Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, zudem handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.

Gegen den am 23.07.2021 bekannt gemachten BPlan Nr. 50 „südlich der Schmiedgasse“ wurde am 22.07.2022 vor dem BayVGH ein Normenkontrollantrag erhoben. Für den am 23.07.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 50 „südlich der Schmiedgasse“ in Hohenschäftlarn wurde am 24.04.2024 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wird insbesondere die Zuordnung der Festsetzungen zur Grundfläche sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten durch Abgrenzung der konkreten Bezugsflächen ergänzt. Des Weiteren werden untere Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen ergänzt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.06.2023 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.1 *Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*
3.1.1 *Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

(...)

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(...)

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Der Regionalplan für die Region München (14) mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

1.2 (G) *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

1.5 (G) *Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*

1.7 (Z) *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

2.2 (Z) *Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).*

2.3 (Z) *In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsgebieten ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.*

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.1 (Z) *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mittels gegenständlichen Bebauungsplans werden bereits bebaute Flächen überplant. Die Flächen werden einer Nachverdichtung zugeführt, dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn, genehmigt mit Schreiben vom 10.01.2002, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie für die angrenzenden Bereiche Dorfgebiet dar. Lediglich eine östlich angrenzende Fläche, teilweise durch eine landwirtschaftliche Hofstelle bebaut, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Starnberger Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, die Schmiedgasse als wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderweg. Vereinzelte zu erhaltende Bäume sind innerhalb des Plangebiets als Strukturdarstellung enthalten.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung eines Dorfgebiets analog der Darstellung des Flächennutzungsplans kam aufgrund der Bestandssituation sowie der mangelnden Ansiedlungsmöglichkeit nicht in Betracht. Ferner ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Nachgang

zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich möglich.

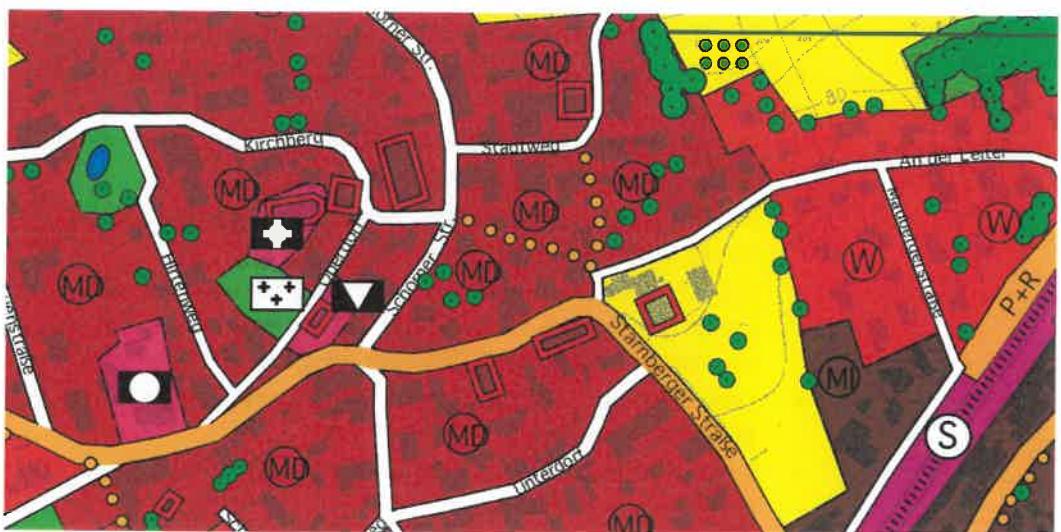


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Gebietscharakteristik und Satzungen

Das Gebiet im Ortskern von Schäftlarn ist bereits bebaut, lediglich zwei größere nicht bebaute Bereiche sind vorhanden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 68 handelt es sich dabei um eine Gartenfläche, auf dem Grundstück Fl.Nr. 63 um einen Parkplatz. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind daher planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) sowie die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) maßgebend.

2.4 Rahmenplanung Ortskern Hohenschäftlarn

Für den Ortskern Hohenschäftlarn wurde im Jahr 2004 durch die Planungsgruppe Hohenschäftlarn eine Rahmenplanung erstellt. Folgende Kernaussagen werden in Bezug auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans getroffen.

Das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche sind durch eine ortskerntypische Nutzungsmischung mit einer überwiegenden Zweigeschossigkeit der Gebäude geprägt, lediglich das Gebäude mit der Hausnummer Schmiedgasse 7 weist eine höhere Geschossigkeit auf. Im Plangebiet sowie im Ortskern von Hohenschäftlarn finden sich überwiegend Satteldächer. Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans befinden sich zudem zwei Gebäude mit Walmdach bzw. Mansardwalmdach. Darunter ist das Gebäude mit der Hausnummer Schmiedgasse 7, welches als ortsbildstörendes Gebäude gewertet wird. Als ortsbildtypischer Bautypus wird dagegen ein langgestreckter, zweigeschossiger Baukörper mit flach geneigtem Satteldach (< 30°) und großem Dachüberstand identifiziert. Im südwestlichen Bereich an der Starnberger Straße sind vier Linden als dominante Einzelbäume gewertet. Ansonsten befinden sich lediglich zwei weitere sonstige Laubbäume (darunter eine Esche) als ortsbildprägender Baumbestand im Plangebiet.

Durch Bewertung des Bestands ergeben sich für das Plangebiet folgende Schwächen:

- Die Schorner Straße wird als Straßenraum mit Gestaltungsmängeln gewertet.
- Die Gebäude entlang der Starnberger Straße weisen eine fehlende Raumprägung auf.
- Die Bereiche entlang der Starnberger Straße sind durch eine hohe Schall- und Schadstoffemission geprägt.
- Bei den Gebäuden mit den Hausnummern Starnberger Str. 28 und 30 wird ein hoher Versiegelungsgrad festgestellt.
- Die Kreuzungen zwischen Starnberg Straße und Schorner Straße bzw. An der Leiten werden im Hinblick auf die Dominanz des motorisierten Verkehrs als räumliche Situation mit Defiziten eingestuft
- Das Gebäude Schmiedgasse 7 wird als Gebäude mit ortsuntypischer Höhenentwicklung eingestuft.
- Das gesamte Plangebiet gilt als Bereich, in dem sich ländlich geprägte Siedlungsstrukturen auflösen.

Folgende Stärken werden für das Plangebiet identifiziert:

- Der nördliche Teilbereich gilt als ortsbildprägende Hangleite
- Die Kreuzung Schorner Straße und Schmiedgasse gilt als räumliche Situation mit positiven Ansätzen, zudem ist von dort eine Blickbeziehung zur Kirche vorhanden.
- Die Schmiedgasse gilt zudem als ländlich geprägter Straßenraum
- Die südliche Gebäudekante von Starnberger Straße 26 gilt i.V.m. mit zwei weiteren Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs als raumprägende Gebäudekante
- Der Gehölzbestand an der Ecke Starnberger Straße und Schorner Straße wird als raumprägend gewertet.

Von besonderer Bedeutung für die Überplanung im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans sind folgende durch den (damaligen) Gemeinderat beschlossene Ziele:

1. *Die Bevölkerungsentwicklung [...] soll zu keiner überhöhten baulichen Verdichtung führen. Die unter Nr. 5 genannten ortsbildprägenden Strukturen sind zu berücksichtigen.*
5. *Die ortsbildprägenden Strukturen [...] sind entsprechend der im Rahmenkonzept dargestellten Größenordnungen und Gestaltung zu erhalten bzw. zu entwickeln.*
6. *Im Rahmen von Um- und Neubauten [...] soll sich die Detailausbildung an den ortstypischen Gestaltmerkmalen des Quartiers orientieren.*

Als für das Plangebiet wesentliche Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung wurden folgende Punkte aufgeführt:

- Die charakteristische Gebäudeform (langgestreckte, zweigeschossige Baukörper mit flach geneigtem Satteldach) soll bei künftigen Neubauten, Ergänzungen und Weiterentwicklungen im Bestand Verwendung finden. Es sollen klare Baukörper mit zusammenhängenden, ruhigen Dachflächen gebildet werden.
- Mit Ausrichtung der Gebäude möglichst nahe an der Straße sollen größtmögliche zusammenhängende private Freiräume entstehen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 68 (Schmiedgasse 7) wurde darüber hinaus eine Bau-

massenstudie durchgeführt. Als Lösungsvorschlag zur weiteren Bebauung wurde neben dem Abriss des ortsuntypisch eingestuften Bestandsgebäudes ein Neubau von zwei, ca. 23 m langen, zweigeschossigen Satteldachbaukörpern mit insgesamt 12 Wohneinheiten vorgeschlagen. Das Konzept wurde gemäß Beschluss des Bauausschuss der Gemeinde vom 16.01.2002 als Grundlage für die weiteren Planungsschritte des Bauherrn beschlossen. Im Jahr 2017 wurde im südlichen Teil des Grundstücks jedoch ein Gebäude mit einer Länge von ca. 32 m genehmigt, mit Anbauten an den Giebelseiten insgesamt ca. 36 m. Für das nördliche Bestandsgebäude wurde darüber hinaus ein Anbau für ein Treppengeschoss genehmigt.

2.5 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB, es erfolgt eine Nachverdichtung des zu überplanenden Bereichs. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen vor.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt zentral nördlich der Starnberger Straße (St 2071), zwischen Schorner Straße und Schmiedgasse. Der S-Bahnhof Hohenschäftlarn ist ca. 240 m entfernt (Luftlinie). Die Flächen des Plangebiets sind weitgehend bebaut, lediglich vereinzelte freie Flächen sind vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs dominiert Wohnnutzung, das Gebäude Starnberger Str. 30 stellt ein gemischt genutztes Gebäude dar (u.a. Gaststätte, Geschäfte, Praxis, Büro). Umliegend schließt ebenfalls bebautes Gebiet an, welches durch Wohnnutzung geprägt ist. Jedoch sind auch vereinzelte Geschäfte, eine Postfiliale sowie mehrere Hofstellen (s. Kapitel 3.3) in der näheren Umgebung vorhanden.



Abb. 2 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.04.2024

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs sowie der umliegenden Bereiche ist durch eine gemischte Bebauungsstruktur geprägt: Neben (ehemaligen) Hofstellen befinden sich auch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet weist ein deutliches Gefälle auf: während im Norden des Geltungsbereichs an der Schmiedgasse/ Schorner Straße eine Höhe von ca. 677 m ü NHN erreicht wird, weist die Starnberger Straße im Osten des Plangebiets eine Höhe von ca. 666 m ü NHN, im Westen eine Höhe von ca. 670 m ü NHN auf.

Im Plangebiet befinden sich keine arten- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Einzelne Gehölze in den Gartenbereich sind über das Plangebiet verteilt. An der Einmündung der Schorner Straße in die Starnberger Straße sind mehrere markante Einzelbäume vorhanden.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung ist bereits vorhanden und erfolgt über die Starnberger Straße (St 2071), die Schorner Straße bzw. die Schmiedgasse. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 904 (Starnberg - Hohenschäftlarn, Bushaltestelle vor Rathaus, ca. 120 m Luftlinie entfernt) in der Starnberger Str. sowie des S-Bahnhof Hohenschäftlarn (ca. 250 m Luftlinie entfernt) gesichert.

3.3 Emissionen

3.3.1 Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Hofstellen

Im Rahmen eines Bauantrags für ein Gebäude ca. 75 m Luftlinien-Entfernung nördlich des Geltungsbereichs wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt (Geruchsimmissionsgutachten für ein geplantes Mehrfamilienhaus – Schorner Str. 13, Hohenschäftlarn durch Accon GmbH vom 05.04.2018). Untersucht wurden dabei die Auswirkungen von zwei naheliegenden Hofstellen auf das geplante neue Gebäude. Da sich diese Hofstellen auch in der Nähe des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans befinden, werden die Ergebnisse im Folgenden dargestellt:

Hofstelle 1:

- Hofstelle 1, welche sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs befindet und eine Luftlinien-Entfernung des nächstgelegenen Stallgebäudes (Hauptstall) zum Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 40 m aufweist, hat im südlichen Teilbereich einen Hauptstall mit 20 Kühen und Rinder (über 2 Jahre) und 10 weibliche Rinder (0,5 bis 1 Jahr) sowie einen angrenzenden Kälberstall mit 10 weiblichen Rindern (0,5 bis 1 Jahr) und 10 Kälber.
- Östlich vor dem Hauptstall befindet sich ein Festmistlager
- Im nördlichen Teil in ca. 115 m Luftlinien-Entfernung zum nächstgelegenen Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Hühnerstall mit 70 Legehennen. Dort findet sich ebenso eine Maissilage.

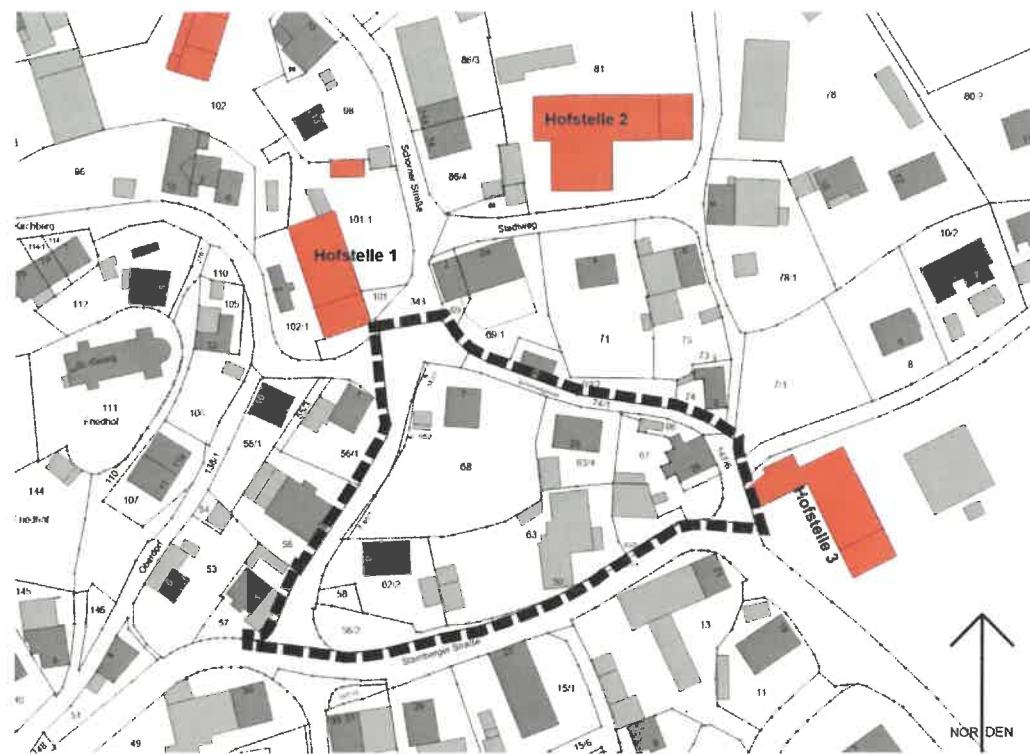


Abb. 3: Plangebiet mit Geltungsbereich und naheliegenden Hofstellen, ohne Maßstab, Quelle: Bayrische Vermessungsverwaltung, Stand 22.10.2019

Hofstelle 2

- Der Hauptstall befindet sich ca. 65 m Luftlinien-Entfernung zum nächstgelegenen Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs.
- Im Hauptstall der Hofstelle 2 befinden sich 48 Kühe und Rinder (über 2 Jahre), 18 weibliche Rinder (1 bis 2 Jahre) und 14 weibliche Rinder (0,5 bis 1 Jahr).
- An der nördlichen Fassade des Hauptstalls der Hofstelle 2 befinden sich zudem 13 Kälber in Kälberiglus
- Weiter nördlich des Hauptstalls (Luftlinien-Entfernung ca. 115 m) befinden sich ein Nebenstall mit 18 Kühen und Rindern (über 2 Jahre), drei Grassilagen (wo von maximal zwei gleichzeitig geöffnet sind), ein Festmistlager sowie eine Güllegrube.
- Gemäß Betreiber wird die Hofstelle innerhalb von zwei bis drei Jahren (Bezugsjahr: 2018) aussiedeln, konkrete Pläne sind bereits vorhanden.

Sonstiges

- Kühe und Rinder einschließlich weiblicher Rinder befinden sich von beiden Hofstellen täglich von Anfang Mai bis Ende Oktober ca. einen halben Tag auf der Weide.
- Das Untersuchungsgebiet ist deutlich durch Winde aus westsüdwestlicher und südlicher Richtung gekennzeichnet.
- Im Hinblick auf die zentrale Lage der Hofstellen sind Gerüche aus der Rinderhaltung im Ortsbereich zu erwarten und aufgrund des historisch gewachsenen Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft als ortsüblich einzuschätzen.

Unter Berücksichtigung beider Hofstellen sind Geruchsimmissionswerte auf das zu untersuchende Gebäude von 15 % bis 22 % zu erwarten. Die Grenzwerte gemäß der einschlägigen Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) werden damit überschritten (Wohn- und Mischgebiete: 10 %, Dorfgebiete: 15 %). Bei Aussiedlung der Hofstelle 2 können die Grenzwerte gemäß GIRL für Dorfgebiete auf der östlich gelegenen Seite des geplanten Neubaus eingehalten werden. An der Westseite ergeben sich Überschreitungen von 1 % bis 6 %.

Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL können landwirtschaftliche Aktivitäten mit entsprechend häufigen Geruchsemisionen in unvermeidlichen Gemengelagen bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Dorf als ortsüblich angesehen werden.

Folgerungen für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans

Die Abstände der landwirtschaftlichen Emissionsquellen zu den Bestandsgebäuden im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans sind deutlich größer. Zudem wirken sich die festgestellten Windverhältnisse mit einer deutlichen Häufigkeit von Winden aus westsüdwestlicher und südlicher Richtung positiv aus. Für den nördlichen Bereich des Plangebiets in der Nähe zu Hofstelle 1 sowie der wegfallenden Hofstelle 2 wird damit von einer Einhaltung der Grenzwerte gemäß GIRL für Dorfgebiete ausgegangen.

Des Weiteren befindet sich östlich des Geltungsbereichs eine weitere Hofstelle (3) mit Mastrindern. Dort befindet sich zudem ein Festmistlager. Der Abstand zum Stall bzw. zum Festmistlager zum nächstgelegenen Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans beträgt ca. 25 m Luftliniendistanz.

Aufgrund der Ortsüblichkeit des historisch gewachsenen Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft werden die vorhandenen Geruchsemisionen als ortsüblich gewertet. Besondere Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Bestandssituation der naheliegenden Wohngebäude, ergeben sich für den Bebauungsplan nicht. Eine gegenseitige Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen wird vorausgesetzt. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen der benachbarten bzw. naheliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen ist zu rechnen, diese sind zu tolerieren.

3.3.2 Lärm an Hauptverkehrsstraßen

Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße 2071 ist eine Vorbelastung des Standorts durch Lärm gegeben, der südliche Teil des Plangebiets ist betroffen. Bei den Gebäuden entlang der Starnberger Straße werden gemäß dem gemittelten Immissionspegel LDEN teils Werte über 60 bis 65 dB (A) erreicht, einzelne Fassaden grenzen an den Pegelbereich über 65 bis 70 dB(A) an. In der Nacht liegen die Gebäude entlang der Starnberger Straße gemäß Pegelraster LN_{Night}, liegen im Bereich über 50 bis 55 dB(A), einzelne Südfassaden im Bereich über 55 bis 60 dB(A).

Aufgrund der nahegelegenen Staatsstraße 2071 ist daher mit deutlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets, zu rechnen.



Abb. 4: Lärm an Hauptverkehrsstraßen (gemittelter Immissionspegel) – Pegelraster LDEN, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas (23.11.2020)



Abb. 5: Lärm an Hauptverkehrsstraßen (nachts) – Pegelraster LNight, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas (23.11.2020)

3.3.3 Sonstige

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Pfarrkirche St. Georg ist mit Geräuschimmissionen, insbesondere durch Glockenläuten, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

3.4 Boden und Altlasten

Die Böden im Plangebiet sind einerseits bereits versiegelt und andererseits im Rahmen von Gartennutzungen anthropogen überprägt.

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.

3.5 Denkmäler

3.5.1 Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet liegt im Kernbereich des bereits im 8. Jh. urkundlich genannten Hohenschäftlarn. In unmittelbarer Nähe im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg befindet sich das Bodendenkmal D-1-8034-0152 (untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde). Weitere Bodendenkmäler, insbesondere die zur früh- bis hochmittelbaren Kirche gehörenden Siedlungsspuren sind daher im Planungsgebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG.

3.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mehrere Baudenkmäler vorhanden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der zu beachtenden Ortsgestaltungssatzung ist von keinen Beeinträchtigungen der Baudenkmäler auszugehen. Ggf. sind Bauvorhaben mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.



Abb. 6 Boden- und Baudenkmäler im näheren Umfeld des Bebauungsplans, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand 30.04.2021

3.6 Wasser

Innerhalb des Plangebiets liegen weder Oberflächengewässer noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete (gem. IÜG - Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern). Zudem liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen. Aufgrund der teilweise deutlichen Hanglage sowie des geringen Retentionsvermögens der Böden ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit oberflächig ablaufendem Wasser zu rechnen, welches auch von außerhalb des Plangebiets (Fremdeinzugsgebiet) abfließen kann.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 18.04.2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdiestes 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.

4. Planinhalte

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne Nr. 16 für den Bereich „An der Leiten und Maubergerstraße“ i.d.F. vom 25.06.1997 sowie Nr. 21 „Für die Strassenzüge Oberdorf, Kirchberg und Auenstraße der Gemeinde Schäftlarn“ i.d.F. vom 25.06.1997. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine Überplanung von Sichtdreiecken der betroffenen Bebauungspläne.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Anforderungen an die bauliche Gestaltung von Gebäuden werden durch die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) geregelt.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 58, 58/2, 62/2, 63, 63/4, 63/5, 66, 67, 68 und 343/2 sowie die Straßengrundstücke Fl.Nr. 68/1, 68/2, 343 TF, 74/1 und 147,6, alle Gemarkung Schäftlarn. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.736 m².

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde das vorhandene Nutzungsmaß im Sinne einer Baurechtserhebung erhoben. Dazu wurden die Grundflächen (GR) und Grundflächenzahlen (GRZ) der Haupt- und Nebengebäude des Bestandes aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Da die digitale Flurkarte nicht die ebenfalls GR bzw. GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet, können die ermittel-

ten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte. Zur Abschätzung der gesamten vorhandenen versiegelten Bereiche wie Terrassen und Zuwege oder Zufahrten wurden diese Bereiche anhand des Luftbilds ermittelt.

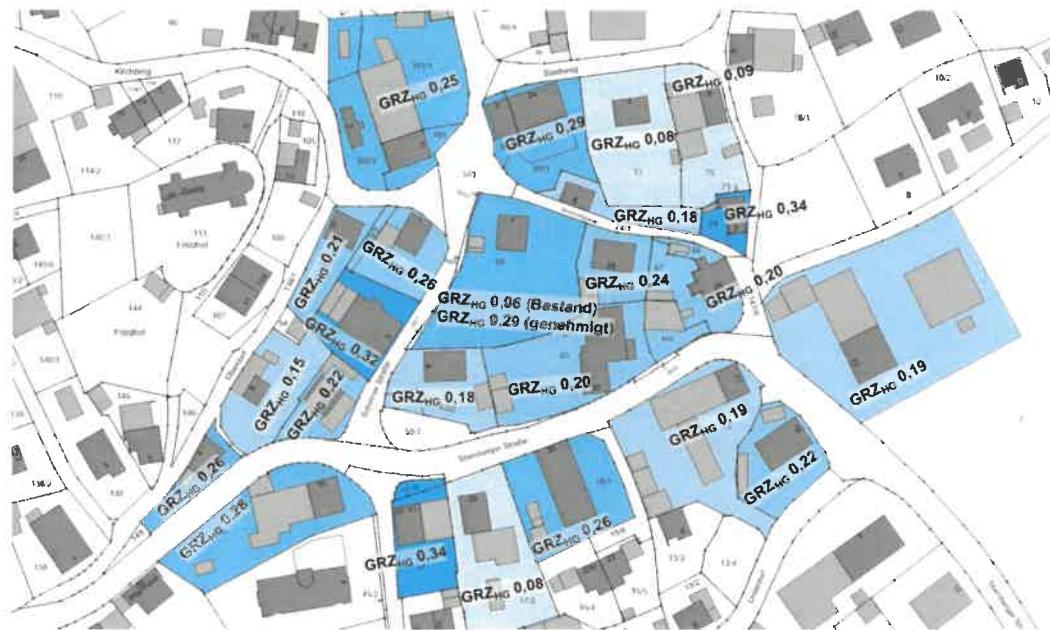


Abb. 7: GRZ der Hauptgebäude im Plangebiet sowie angrenzender Bereich, ohne Maßstab,
Quelle Hintergrundkarte: Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 10/2019

Des Weiteren wurden die vorhandenen Gebäudebreiten und -längen (der Hauptbaukörper) sowie die Höhenentwicklung analysiert. Bzgl. der Gebäudebreiten ist festzustellen, dass diese für das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche bei durchschnittlich 10,7 m liegt, die Spannweite liegt dabei zwischen 6,2 m und 14,7 m. Die Gebäude Längen betragen dort durchschnittlich 19,1 m (zwischen 9,9 m und 36,7 m). Jedoch ist dabei anzumerken, dass bei ehemaligen sowie aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen die Maße – insbesondere die Gebäude Länge – gegenüber anders genutzten Gebäuden erhöht sind. Während die durchschnittliche Gebäudebreite von nicht landwirtschaftlichen Hofstellen auf 10,1 m sinkt, beträgt die durchschnittliche Gebäude Länge lediglich 14,2 m.

Die Geschossigkeit der Gebäude ist weitgehend homogen und beträgt zwei Geschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss. Die Bebauungsstruktur kennzeichnet sich somit durch eine Mischung aus größeren und kleineren Gebäuden. Die Gebäude mit großen Kubaturen sind i.d.R. (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und setzen sich mit dem Stalltrakt gestalterisch von sonstig genutzten Gebäuden ab. Die deutlich längeren Gebäude dieses speziellen Gebäudetyps können somit nicht ohne weiteres als Maßstab für sämtliche Bebauungen innerhalb des Plangebiets dienen.

Darüber hinaus wurden zur detaillierten Analyse des genehmigten Bestands die Bauakten von mehreren Gebäuden innerhalb des Plangebiets ausgewertet. Die Ergebnisse bilden damit die Grundlage für die bestandsorientierenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

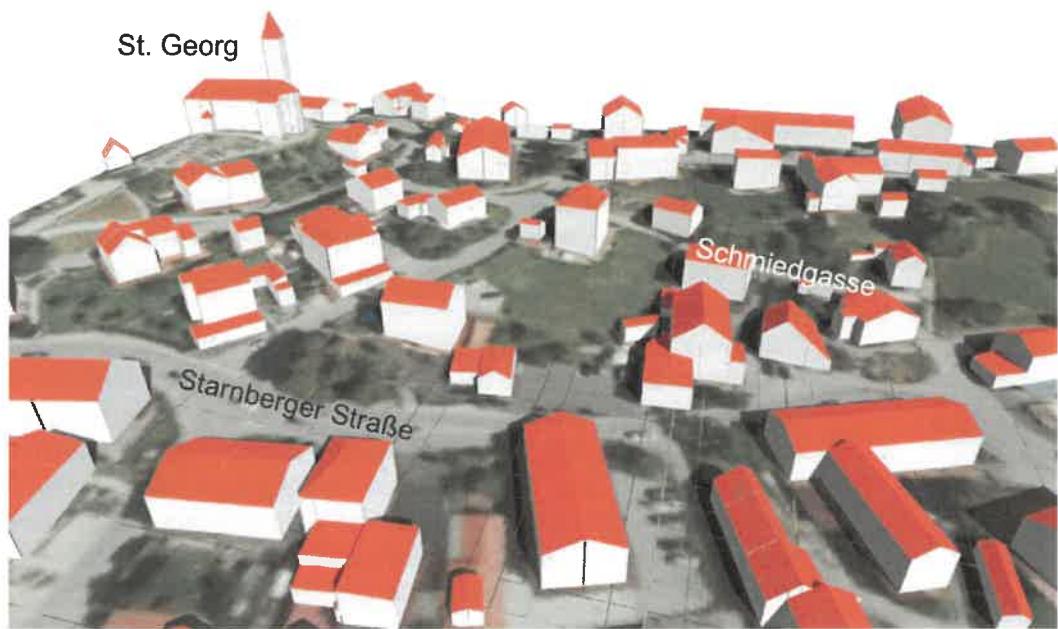


Abb. 8: 3D Darstellung des Plangebiets sowie angrenzender Bereich, ohne Maßstab,
Quelle: LoD2 (Level of Detail) - Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand
04/2019

Zulässige Grundfläche (GR) und Gesamt-Grundfläche

Als Ergebnis der Bestandsanalyse lässt sich feststellen, dass die Baudichten im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen sehr heterogen sind. Die Spanne der Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptgebäude (Bestand und genehmigt), liegt zwischen 0,08 und 0,34, durchschnittlich bei 0,22.

Im Plangebiet beträgt die Gesamt-GRZ der Hauptgebäude 0,24, inklusive Nebengebäude 0,31 (jeweils ohne Kellergeschosse).

Die Grundstücksgrößen weisen ebenfalls deutliche Unterschiede auf. Die Spannweite liegt zwischen 253 m² und 3.639 m². Mit Ausnahme der Starnberger Str. 22 wurden stets die Grundstücke als Grundlage verwendet, bei dem Gebäude Starnberger Str. 22 (Grundstück Fl.Nr. 7) wurde lediglich das Baugrundstück betrachtet.

Die absolute Größe von Hauptgebäuden ist analog zu den Grundstücken unterschiedlich ausgeprägt. Die Spannweite liegt hier zwischen 73 m² und 686 m². Die großen Hauptgebäude stellen insbesondere die Hofstellen von landwirtschaftlichen Gebäuden (teilweise aufgegeben bzw. umgenutzt) dar.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bestehende bzw. genehmigte Bebauung gesichert werden, eine Baulücke auf dem Grundstück Fl.Nr. 63 soll einer Nachverdichtung zugeführt werden. Geringfügige untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur sollen in geordneten Bahnen eingeräumt werden. Dabei soll es vermieden werden, bestehendes Baurecht gemäß genehmigten Baugenehmigungen zu schmälern.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur wird eine Grundfläche festgesetzt. Größere vorhandene und bereits genehmigte Baukörper werden entsprechend beachtet und spiegeln die dörflich gewachsenen Strukturen wieder: Ein

Nebeneinander der kleinteiligen Bebauungsstruktur mit einer Durchsetzung von wenigen größeren Gebäudeköpfen wird somit gesichert. Dachüberstände mit geringer Tiefe können im Hinblick auf die Überplanung der Bestandssituation, deren geringem städtebaulichen Gewicht sowie der dadurch geringen zusätzlichen Versiegelung die zulässige Grundfläche ausnahmsweise überschreiten.

Für den Bauraum 1 wird für ein bestehendes Kellergeschoß westlich des in der digitalen Flurkarte dargestellten Hauptgebäudes eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt, ein gesonderter Bauraum für Kellergeschosse ist hier zur Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt.

Des Weiteren dürfen Kellergeschosse die Baugrenzen des Bauraums 2 überschreiten und unter den dort zulässigen Terrassen liegen. Darüber hinaus begrenzt eine zusätzliche Grundfläche deren Ausmaß. Das bereits genehmigte Vorhaben wird somit berücksichtigt. Die Baugrenzen dürfen hierfür überschritten werden – die Überschreitung wird durch Art und Umfang konkretisiert, die Geringfügigkeit manifestiert sich insbesondere durch die unterirdische Ausprägung des Gebäudeteils sowie deren teilweise Lage unterhalb von Terrassen. Ferner ist ohnehin eine Tiefgarage im Anschluss des Bauraums zulässig.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die durchschnittliche GRZ der Hauptgebäude (ohne Kellergeschosse) von 0,24 im Bestand auf 0,28 erhöht. Eine untergeordnete Erweiterungsmöglichkeit mittels Terrassen und Balkone wird zusätzlich eingeräumt. Die gesonderte Regelung für die Bauräume 1, 2 und 7 berücksichtigt den bereits genehmigten Bestand bzw. die gegenwärtigen Anforderungen an Wohnraum unter Beachtung der dort verdichteten Bebauung. Insgesamt wird somit eine GRZ der Hauptgebäude mit Terrassen und Balkone von 0,32 eingeräumt.

Zur Begrenzung der Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes wird zusätzlich eine prozentuale und grundstücksbezogene Überschreitung der Grundfläche festgesetzt, die auch sämtliche in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen umfasst und die somit die maximal zulässige Grundfläche bzw. die im Bebauungsplan vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten begrenzt.

Beispielsweise für den Bauraum 4 ergibt sich bei einer Grundfläche von 165 qm (150 qm nach A Ziff. 2.1 plus 10 v.H. = 15 qm nach A Ziff. 2.2) und einer Überschreitungsmöglichkeit gem. A Ziff. 2.5 von 250 v.H. eine Maximalüberschreitung der Grundfläche von 247,5 qm, so dass insgesamt eine Fläche von 412,5 qm (GR 165 + Überschreitungsmöglichkeit) überbaubar ist. Die Überschreitungen orientieren sich dabei an einer Grundflächenzahl von 0,75. Im Hinblick auf die Bestandssituation mit einer großen zu erhaltenden Gartenfläche wird bei der Starnberger Straße 26 ein GRZ-Wert von 0,55 zugrunde gelegt. Bei der Starnberger Straße 30 (Grundstück Fl.Nr. 63 und 63/5) sowie der Schmiedgasse 7 (Grundstück Fl.Nr. 68) ist aufgrund der dort vorhandenen bzw. genehmigten versiegelten Flächen sowie der geplanten Tiefgarage eine höhere Versiegelung zulässig. Die zentrale Lage im Ortskern von Schäftlarn sowie die bestehende Versiegelung werden somit berücksichtigt.

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Schäftlarn mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – insbesondere die Bewahrung des prägenden Ortsbildes sowie der Eigenart des Baugebiets – so wichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine übermäßige

Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Schäflarn bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der getroffenen Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Gemeinde Schäflarn sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

Zulässige Wandhöhe bzw. Firsthöhe und Höhe des Erdgeschosses

Als Grundlage der Höhenfestsetzungen wurden die Bestandshöhen erfasst. Dies erfolgte durch Auswertung von Bauakten, der LoD2-Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (LoD: Level of Detail) sowie durch die Planungen der Vorhaben innerhalb des Plangebiets. Gegenüber den Bestandshöhen wurde bei den Festsetzungen ein geringer Spielraum aufgeschlagen. Zur topographisch angepassten Bebauung sowie einer eindeutigen Bestimmung wurde der Bezugspunkt individuell zur angrenzenden Straße festgesetzt, und entsprechend eingemessen.

Für das bestehende und bereits genehmigte Gebäude auf Grundstück Fl.Nr. 68 sowie für die Nachverdichtungsmöglichkeit auf Grundstück Fl.Nr. 63 sind zur Berücksichtigung der Topographie die Höhen des Erdgeschosses festgesetzt.

Zur Ermöglichung einer Umnutzung des bestehenden Gebäudes auf der Fl.Nr. 63/5 wird neben einer Baugrenze eine Firsthöhe festgesetzt, die dort deutlich unterschiedlich vorhandenen Wandhöhen wären nicht geeignet, die Höhe zweckmäßig zu begrenzen. Dahingehend wird gemäß dem Bestand festgesetzt, dass nur Satteldächer mit entsprechender Dachneigung zulässig sind. Folglich wäre auch bei einer ggf. beabsichtigten Neuerrichtung des Gebäudes die bisherige Kubatur maßgebend, deutlich davon abweichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Mit Festsetzung der Wandhöhe bzw. Firsthöhe und teilweise der Höhe des Erdgeschosses wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert und der prägende Charakter des Gebietes bewahrt. Das prägende Ortsbild wird dabei unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten sowie der umliegenden Bebauung berücksichtigt. Diesbezüglich wird auch die Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen begrenzt.

Die entsprechenden Festsetzungen zur Wandhöhe bzgl. des oberen Bezugspunkts sind flexibel für sämtliche Dachformen formuliert. Gemäß Ortsgestaltungssatzung sind zwar nur Satteldächer zulässig, Abweichungen wären jedoch grundsätzlich möglich.

Zulässige Wohneinheiten

Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude berücksichtigt die im Bestand vorhandenen bzw. genehmigten Wohnungen und ermöglicht eine der Umgebung angepassten Bebauungsdichte in zentraler Lage. Auch hinsichtlich der erforderlichen Zahl der herzustellenden Stellplätze in Bezug auf die Zahl der Wohnungen je

Wohngebäude ist eine Begrenzung dergleichen auch in Bezug auf den Grad der Versiegelung städtebaulich sinnvoll.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Zur Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten im Hinblick auf das zu bewahrende Ortsbild sichern die Baugrenzen den Bestand. Untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Balkone, Außentreppen und Dachüberstände dürfen diese jedoch in geringem Umfang ausnahmsweise überschreiten - ein ausreichender Abstand von Terrassen und Balkonen zu Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen gewährleistet einen ausreichenden Sozialabstand bzw. bewahrt das vorhandene Ortsbild. Die gesonderte Regelung für Terrassen im Bauraum 1 und 2 berücksichtigen den Bestand bzw. das bereits genehmigte Vorhaben. Für ein bestehendes Kellergeschoss ist ein gesonderter Bauraum festgesetzt.

Über den Bestand hinaus werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 68 ein bereits genehmigter Anbau (Bauraum 1) sowie ein weiteres genehmigtes Vorhaben (Bauraum 2) und auf dem Grundstück Fl.Nr. 63 ein Baufenster zur Nachverdichtung (Bauraum 7) festgesetzt.

Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise und der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen i.V.m. der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie der Wandhöhen erreicht. Zur Ermöglichung der Umnutzung des Bestandsgebäudes wird auf der Fl.Nr. 63/5 eine Grenzbebauung festgesetzt (Bauraum Nr. 5). Zur Sicherung des Bestandes wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Fl.Nr. 66 (Starnberger Str. 26, Bauraum 4) ebenso eine Grenzbebauung festgesetzt. Dort wird zudem davon ausgegangen, dass die Grundstücke Fl.Nr. 66 und 67 im Hinblick auf die dortige Nutzungseinheit miteinander verschmolzen werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen richten sich überwiegend nach der Satzung über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung – AFS).

Abbildung 9 zeigt die Abstandsflächen der Bestandsgebäude sowie bereits genehmigter Vorhaben (Hauptbaukörper ohne erdgeschossige Anbauten und Dachaufbauten). Dafür Maßgebende Wandhöhen (WH), Giebelhöhen (GH) bzw. Dachhöhen (DH) entsprechen den Höhen gem. der LoD2 Daten des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern. Die Angaben für die Gebäude in Bauraum 1 und 2 sind den genehmigten Planungen vom 11.01.2017 entnommen. Für Bauraum 7 wurde ein Gebäude mit der maximal zulässigen Grundfläche (B: 10 m, L: 12 m) und Wandhöhe gemäß Bebauungsplan sowie maximaler Dachneigung gem. örtlicher Bauvorschrift angenommen. Festzustellen ist, dass die Abstandsflächen einiger Gebäude nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitungen sind teilweise geringfügig (im Osten und Westen der Starnberger Str. 28, im Osten der Schorner Str. 4, im Süden der Schmiedgasse 7). Weitere Überschreitungen sind deutlich ausgeprägt (im Norden der Schorner Str. 4, zw. der Starnberger Str. 30 sowie dem sog. Schlachthaus). Bzgl. der Starnberger Str. 30 ist festzustellen, dass Abstandsflächenübernahmen nach Norden auf dem Grundstück Fl.Nr. 63/4 sowie nach Westen auf dem Grundstück Fl.Nr. 68 vorhanden sind. Die Abstandsflächensituation spiegelt die gewachsenen Strukturen im Ortskern wider.



Abb. 9: Prüfung ausgewählter Abstandsfächen der Hauptbaukörper gem. AFS ($H = 0,65$) im Plangebiet (grün: Abstandsfäche liegt auf Baugrundstück; rot: Abstandsfächen liegen auf benachbartem Grundstück bzw. überlappen sich) inkl. Detail zu Abstandsfächen einer Außentreppe (Außentreppe: violett schraffiert; Abstandsf.: violette Fläche), ohne Maßstab, Quelle Hintergrundkarte: Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 10/2019

Für die betroffenen Bereiche der Bauräume 1, 2, 3, 5, 6 und 8 werden daher die Abstände über die Baugrenzen sowie die Wandhöhe bzw. Firsthöhe definiert. Zusätzlich sind für Bauraum 5 die Abstandsfächen für eine dort zulässige Außentreppe mittels Bebauungsplan geregelt. Die Umnutzung des Bestandsgebäudes kann somit erfolgen. Im Bereich der abweichend getroffenen Regelungen kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist, da die Gebäude im Bestand vorhanden sind und sich keine Anhaltspunkte für eine mangelnde Belichtung und Belüftung erkennen lassen. Der ausreichende Sozialabstand ist in der historisch gewachsenen Bebauung gegeben.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn. Die Lage von offenen Stellplätzen ist frei wählbar. Garagen inkl. Carports und Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Zur Begrenzung der Versiegelung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind diese nur in gewissem Umfang zulässig. Maßgebend sind dabei die vorhandenen Nebenanlagen. Die ortsangepasste Höhenentwicklung von Nebenanlagen wird durch Festsetzung der Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen gesteuert.

Zur Errichtung einer Tiefgarage sind neben entsprechenden Flächen auch Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung festgesetzt. Der Höhenunterschied im Bereich des Tiefgaragen-Baufelds steht einer Bebauung mittels Tiefgarage nicht entgegen. Neben einer mehrgeschossigen Tiefgarage ist hier u.a. auch eine Rampe innerhalb der Tiefgarage möglich. Der Abstand des Tiefgaragenbauraums zur östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 63/4 entspricht dem bereits genehmigten

Vorhaben. Die festgesetzte durchwurzelbare Bodenüberdeckung einer Tiefgarage sichert eine angemessene Eingrünung.

Zur Minimierung von Auswirkungen durch Versiegelungen sind für Zufahrten und Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

4.5 Bauliche Gestaltung

Ergänzend zur Regelung der Dachform sowie -neigung innerhalb des Bauraums 5 (s. Kapitel 4.2) werden abweichend von der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in der Fassung vom 22.04.2020 Regelungen zu Zwerchgiebel aufgenommen. Die Abweichungen von der ÖBV gelten jedoch nur innerhalb des Bauraums 2 und gewährleisten die Umsetzung des bereits genehmigten Vorhabens. Auch die festgesetzten Abweichungen von der ÖBV bezwecken eine ruhige und geordnete Dachlandschaft im Sinne des vorhandenen Ortsbildes.

Ferner wird bei Bauraum 2, 7 und 8 eine Firstrichtung festgesetzt. Trotz inhomogener Firstrichtungen der Umgebungsbebauung prägen die Gebäude innerhalb der vorher genannten Bauräume den Straßenraum maßgeblich durch ihre Stellung zum öffentlichen Raum entlang der Starnberger Straße.

Das geplante Gebäude in Bauraum 2 prägt trotz rückwärtiger Lage in zweiter Reihe zur Starnberger Straße durch die ansteigende Topographie in seiner erhöhten Lage und in seinen Dimensionen den öffentlichen Raum stark.

Ebenfalls spannt das Gebäude im Bauraum 8 einen öffentlichen Raum nach Süden hin mit Straßenaufweitung und Grünanlage auf, der durch eine Giebelständigkeit des Gebäudes zur Starnberger Straße verloren ginge.

Das geplante Gebäude in Bauraum 7 hin folgt der Ausrichtung des Straßenverlaufs mit dem First ebenfalls, fasst so den Straßenraum und fungiert als Bindeglied zwischen den Bestandsgebäuden aus Bauraum 8 und 6. Zudem ordnet es sich mit dem Straßenverlauf parallel laufendem First dem gegenüberliegenden Denkmal Starnberger Straße Nr. 25 in seiner Erscheinung städtebaulich und gestalterisch unter.

4.6 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung ist bereits vorhanden und erfolgt über die Starnberger Straße (St 2071), die Schorner Straße bzw. die Schmiedgasse. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Schmiedgasse ist dabei teilweise nur als Fußweg ausgewiesen, dies ist entsprechend festgesetzt. Dahingend ist zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 63/4 (Starnberger Str. 28) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück Fl.Nr. 63 festgesetzt. Eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze des Bauraums 5 für eine Außentreppe wird dabei beachtet. Die tatsächliche Erschließungssituation des Grundstücks über die Starnberger Straße wird somit berücksichtigt.

Die prägende, begrünte Fläche an der Einmündung der Schorner Straße in die Starnberger Straße ist als Straßenbegleitgrün i.V.m. zu erhaltenden Bäumen gesichert. Die dort festgesetzten öffentlichen Parkplätze entsprechen ebenfalls dem Bestand. Eine Ein- und Ausfahrt zum Grundstück Fl.Nr. 62/2 über die Eingrünungsflächen ist nicht zweckdienlich und daher unzulässig. Ebenso ist eine Ein- und Aus-

fahrt nahe des Einmündungsbereichs in die Staatsstraße 2071 des östlichen Plangebiets unzulässig. Ferner ist eine Tiefgaragenzufahrt für eine gemeinsame Tiefgarage der Bauvorhaben in den Bauräumen 1, 2 und 7 über die Starnberger Straße herzustellen. Eine Zufahrt von der Schorner Straße soll aufgrund der dort beengten Straßenverhältnisse nicht erfolgen.

Zur Optimierung der beengten Verkehrssituation der Schorner Straße wird diese entlang des Grundstücks Fl.Nr. 62/2 auf eine Breite von 6,0 m verbreitert (derzeit min. ca. 5,1 m). Entsprechende Flächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 62/2 werden daher im Sinne von Vorkaufsrechtsflächen aufgenommen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (entlang Grundstück Fl.Nr. 68) erfolgten bereits Grundstücksänderungen (Fl.Nr. 68/1 und 68/2). Gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt06) wird die Schorner Straße als Wohnstraße klassifiziert. Im Hinblick auf die beengte Situation wäre somit eine Gehwegbreite von 1,5 m (dörflicher Charakter, geringes Fußgängeraufkommen, vorhandene alternative fußläufige Verbindungen) sowie einer Fahrgassenbreite von 4,5 m möglich. Mit einer Fahrgassenbreite von 4,5 m kann der fließende Verkehr mit ausreichendem Platzbedarf am ruhenden Verkehr vorbeigeführt werden, der erforderliche lichte Raum gemäß RASt06 kann somit eingehalten werden.



Abb. 10 Schorner Straße, aufgenommen von Starnberger Straße am 31.01.2019, ohne Maßstab

4.7 Grünordnung und Artenschutz

Grünordnung

Für das Ortsbild prägende Bäume werden zum Erhalt festgesetzt und tragen mit weiteren zu pflanzenden Bäumen zur Begrünung des Straßenbildes bei, weitere Pflanzbindungen zur Durchgrünung des Gebiets und zur Entwicklung eines ansprechenden Erscheinungsbilds. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung des Quartiers. Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, sind entsprechende Mindest-Gesamtvolumina des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Begrünung von Stützmauern berücksichtigen die topographische Integration von Vorhaben in die Umgebung.

Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürfen. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

4.8 Wasserwirtschaft

Aufgrund der teilweise deutlichen Hanglagen ist bei Starkregenereignissen mit oberflächig ablaufendem Wasser zu rechnen, auch von Fremdeinzugsgebieten. Daher sind Gebäude so auszubilden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Es ist zu vermeiden, dass bauliche Vorhaben oder Geländeänderungen zu einer Abflussverschärfung führen.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Nutzung 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 oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Abmilderung des Verlusts von wichtigen Bodenfunktionen durch geplante Flächenversiegelungen sind folgende Hinweise zu beachten (vgl. DWA-M 153, S. 10-11):

- Gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV)
- Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen neben den Fahrbahnen zur Erhöhung der Verdunstung und zur Versickerung anlegen
- Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah ausbilden und lebende Baustoffe verwenden

- gering verschmutzte Verkehrsflächen durch Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen wie zum Beispiel Pflaster ohne Fugenverguss, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw. durchlässig gestalten (Beispiele: Spiel- und Anliegerstraßen, Innenhöfe, wenig benutzte Park und Stellplätze, Grundstückszufahrten),
- breitflächiges Versickern über bewachsene Seitenstreifen an Straßen, Wegen oder Plätzen,
- Überleiten des Regenwassers durch einfache Rinnen und Gräben auf nicht unmittelbar benachbarte Bodenbereiche zur Rückhaltung und Verdunstung in Teichen und Pflanzenbeeten oder zur Versickerung in Grünanlagen,
- zentrale Versickerungsanlagen einrichten, wenn ein dezentrales Versickern nicht möglich ist, ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann geschieht dies am besten oberirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden und Gräben, um Rückhalt, Verdunstung und Versickerung zu fördern,
- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Beispiele: Bewässerung in Gärten, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe). 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.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen

(► http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm).

4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkungsfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

4.10 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

| Flächennutzungen | ca. Flächenangabe in m ² | in % |
|--|-------------------------------------|------------|
| Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün und Parkplatz) | 1.839 | 24 |
| Sonstige Flächen davon festgesetzte GR für Hauptgebäude (ohne Keller) zusätzliche Fläche für Terrassen u. Balkone insgesamt überbaubare Grundstücksfläche | 5.897 1.670 241 4.441 | 76 |
| Geltungsbereich | 7.736 | 100 |

Gemeinde

Schäftlarn, den

30. JAN. 2025

Christian Fürst, Erster Bürgermeister

