



## BEKANNTMACHUNG

### über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 57 „An der Aufkirchner Straße II“ in Hohenschäftlarn gemäß den §§ 3 Abs. 2, 4a Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „An der Aufkirchner Straße II“ in Hohenschäftlarn betreffend der Grundstücke Fl. Nrn. 217, 219, 220, 222/4, 222, 223 (Aufkirchner Str. 13 bis Aufkirchner Str. 21a) beschlossen. Am 23.10.2024 hat der Gemeinderat die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gewürdigt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4a Abs.3 BauGB bestimmt. Nun wird nochmals eine erneute Auslegung gem. §§ 3 Abs.2, 4a Abs.3 BauGB aufgrund einiger Planänderungen durchgeführt.

Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist die städtebauliche Entwicklung der bestehenden sowie künftig zulässigen Nutzungsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Situation planerisch zu ordnen. Zu diesem Zweck sollen Festsetzungen zu der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Stellung baulicher Anlagen sowie von Gestaltungsvorgaben getroffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist:



Der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitete Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 57 "An der Aufkirchner Straße II" Hohenschäftlarn in der Fassung vom 04.03.2025 mit Begründung in der Fassung vom 04.03.2025 und Umweltbericht in der Fassung vom 04.03.2025 sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom

**12.03.2025 bis einschließlich 28.03.2025**

auf der Homepage der Gemeinde Schäftlarn unter <https://www.schaeftlarn.de/Oeffentliche-Bekanntmachungen> veröffentlicht. Zudem können die Planunterlagen auf dem Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>) eingesehen werden.

Zusätzlich wird eine öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn, Starnberger Straße 50, Bauverwaltung, während der Öffnungszeiten (Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag, 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mittwoch auch von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr), ermöglicht. Die Vereinbarung eines Termins wird hierbei telefonisch unter 08178-9303-32 oder -46 empfohlen.

Während dieser Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Sie sollen – in elektronischer Form – übermittelt werden (hier bitte folgende E-Mail verwenden: [bauverwaltung@schaeftlarn.de](mailto:bauverwaltung@schaeftlarn.de)). Bei Bedarf können diese auch auf anderem Weg (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden.

Gem. den §§ 4 a Abs. 3 Satz 3 und 4 a Abs. 3 Satz 2 HS 2 BauGB wird eine Verkürzung der Auslegungsfrist auf 2 Wochen und eine inhaltliche Beschränkung auf die geänderten Festsetzungen (rot markiert) bestimmt.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Aufkirchner Straße II“ nebst Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 04.03.2025 mit Angaben zur Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben, zu Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung), zu Abfallerzeugung/-entsorgung/-verwertung, zu eingesetzten Stoffen und Techniken; Merkmale des Untersuchungsraumes, Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand, Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung betreffend der Schutzgüter Boden (Bodenart, Bodenfunktionen), Fläche (Flächenverbrauch, Zerschneidung von Flächen), Wasser (Niederschlagswasser, Hochwasserschutz), Luft und Klima (Luftqualität), Klimaschutz und Klimaanpassung, Arten und Biotope (biologische Vielfalt, Artenvorkommen), Orts- und Landschaftsbild (Qualität als Lebensraum), Mensch (Immissionsschutz, Luftreinigung, Freizeit und Erholung), Kultur- und Sachgüter (Bau- und Bodendenkmäler) und deren Wechselwirkungen
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München vom 07.03.2023 mit Hinweisen zu Gehölzschnittmaßnahmen, zum Vogelschutz und zum Erhalt des vorhandenen Biotops
- Stellungnahme der Fachstelle Grünordnung des Landratsamts München vom 28.03.2023 mit Hinweisen zu den Baumpflanzungen, zu Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich von geschützten Bäumen und generell zum Thema Ersatzpflanzungen
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 13.02.2023 hinsichtlich der Thematik Schicht- und Hangwasser
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München vom 15.07.2024 bezüglich des vorhandenen Biotops
- Stellungnahme der Fachstelle Grünordnung des Landratsamts München vom 02.08.2024 bezüglich geeigneter Schutzmaßnahmen für den vorhandenen Baumbestand
- Stellungnahme der Fachstelle Grünordnung des Landratsamts München vom 03.12.2024 bezüglich der zu verwendenden Pflanzlisten

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG.

Christian Fürst  
Erster Bürgermeister

Gemeinde

# Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr.57

An der Aufkirchner Straße II

Planung

**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

Bearbeitung

Martin

QS: Goetz

Aktenzeichen

SAN 2-56

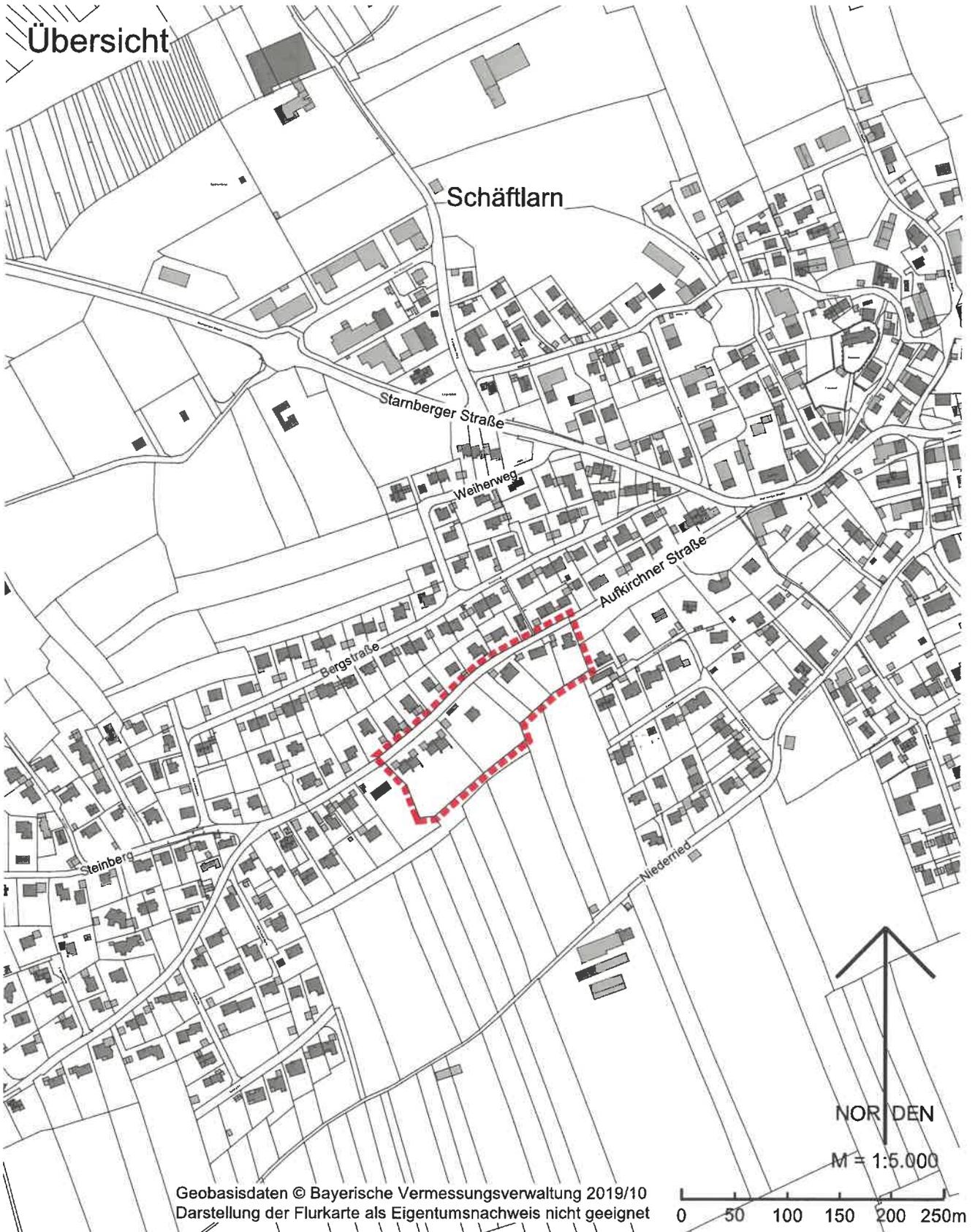
Plandatum

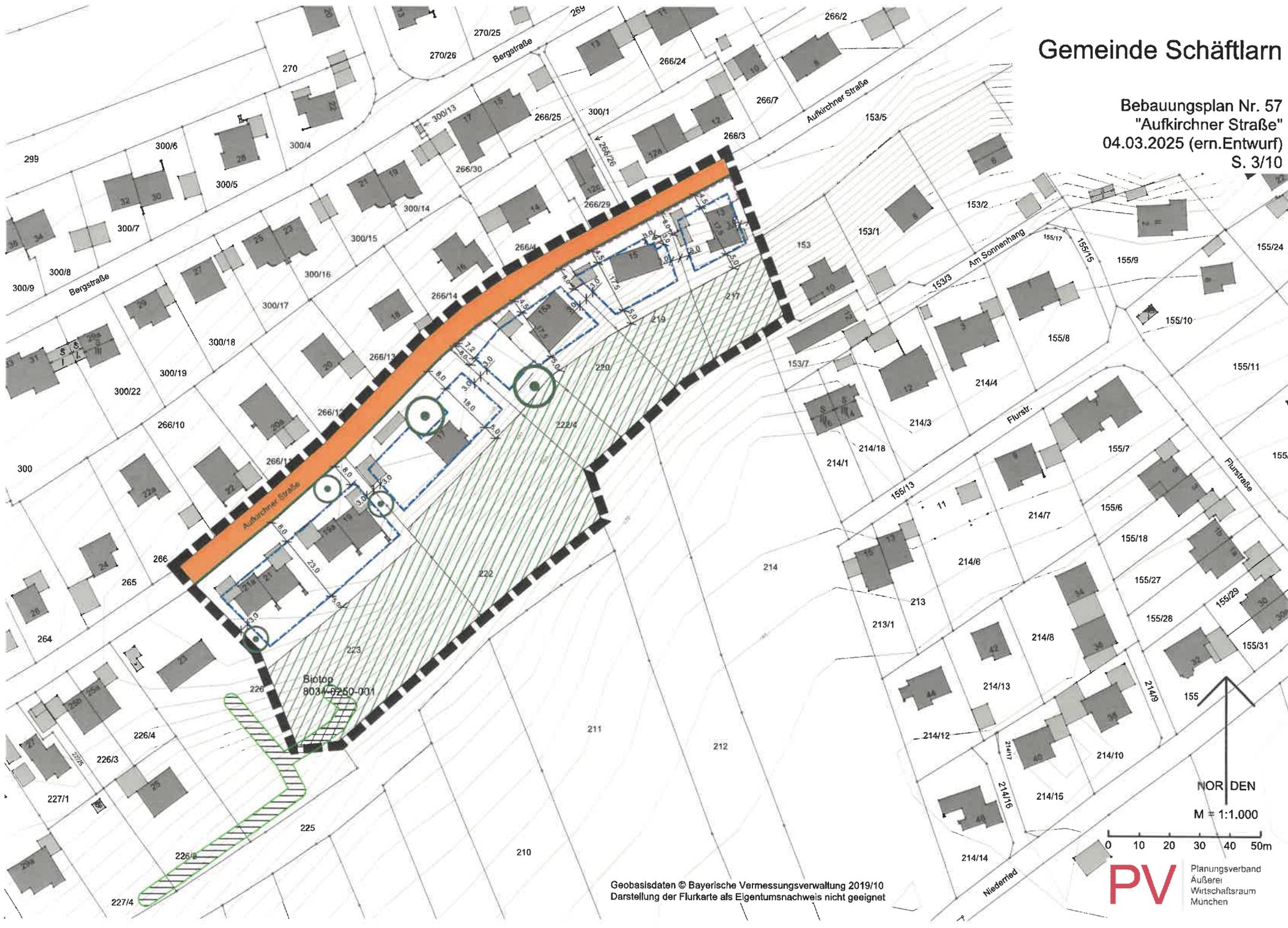
04.03.2025 (erneuter Entwurf)  
23.10.2024 (erneuter Entwurf)  
15.11.2023 (Entwurf)  
14.12.2022 (Vorentwurf)

**Hinweis:** Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in schwarzer Schrift. Ergänzungen/ Änderungen in roter Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [~~Streichung~~] hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

## Satzung

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019/10  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 2.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 2.1.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

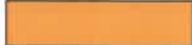
- 2.2  Baugrenze

- 2.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, ~~Vordächer~~, Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,5 m, für Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 5 m **und für Vordächer um bis zu 6,5 m** bis zu einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- 2.3.1  Flächen für Kellergeschosse  
Kellergeschosse sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

### 3 Verkehrsflächen

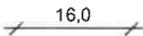
- 3.1  Straßenbegrenzungslinie

- 3.2  öffentliche Verkehrsfläche

- 3.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

### 4 Grünordnung

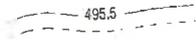
- 4.1  zu erhaltender Baum

- 4.2  In der Gartenzone sind Nebenanlagen unzulässig. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und mit weiteren Bepflanzungen zu ergänzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb von Wurzelbereichen geschützter Bäume und lediglich bis 1,5 m zulässig.
- 4.3 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ersatzpflanzungen für ausgefallene Gehölze sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung vorzunehmen.
- 4.4 **Mindestpflanzqualitäten:**  
Sträucher sind als standortgerechte, heimische Sträucher in der Pflanzqualität versetzte Sträucher 60-100 cm zu pflanzen.  
Für die Mindestpflanzqualitäten für Bäume gilt die Baumschutzverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung, in welcher die Mindestpflanzqualitäten für ausgefallene Bestandsbäume genau definiert sind.
- 4.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
- 5 **Artenschutz**
- 5.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.
- 6 **Bemaßung**
- 6.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1.1.1  Biotop Nr.8034-0250-001 „Hecke am südlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 223 Flurstücksnummer, z.B. 223
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 5 **Abstandsflächen**  
Es gilt die Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung – AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 6 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 **Bauliche Gestaltung**  
Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8 **Baumschutz**  
Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BsSchVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 9.2 Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

- 9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Betula pendula - Sand-Birke  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Ulmus carpinifolia - Feld-Ulme

II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Alnus incana - Grau-Erle  
Alnus spaethii - Purpur-Erle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Pinus sylvestris - Wald-Kiefer  
Populus tremula - Zitter-Pappel  
Pyrus pyraeaster - Wild-Birne  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Salix alba - Silber-Weide  
Sorbus domestica – Speierling

III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):

Acer monspessulanum - Felsen-Ahorn  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Malus sylvestris - Wild-Apfel  
Sorbus aria - Mehlbeere (nicht in beengten Situationen, da Ausfall nach Schnitt)  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
+ heimische Obstbaumarten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne  
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Rosa gallica - Essig-Rose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle-Rose  
Rosa rubiginosa - Wein-Rose

- 9.4 Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Biotop 8034-0250-001 „Hecke am südlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“. Die Funktionen des Biotops dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind zu sichern.

10 Artenschutz

- 10.1 Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotzeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

10.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

## 11 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## 12 Oberflächenwasserbeseitigung

12.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

12.2 Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Merkblatt DWA-A-102 verwiesen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

12.3 Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Die Verluste wichtiger Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen sind abzumildern.

12.4 Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser, auch von Fremdeinzugsgebieten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt. § 37 WHG ist zu beachten. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) dürfen nicht durchgeführt werden, wenn dadurch wild abfließendes Wasser aufgestaut oder schädlich umgelenkt werden könnte.

12.5 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereich vorhanden sein.

## 13 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern

muss. Ggf. sollten Keller, Kellerfenster und Lichtschächte druckwasserdicht ausgebildet werden. Um Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser an Gebäudeöffnungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Fertig-Fußboden und dem geplanten Gelände zu achten.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet oder aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt München mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

#### 14 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Schäftlarn, Starberger Str. 50, 82069 Hohenschäftlarn

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Schäftlarn, den .....

.....  
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom .....) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

4. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den .....

(Siegel)

.....  
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Schäftlarn, den .....

(Siegel)

.....  
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schäftlarn, den .....

(Siegel)

.....  
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

Gemeinde

# Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 57

An der Aufkirchner Straße II

Planung

**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

Bearbeitung

Martin

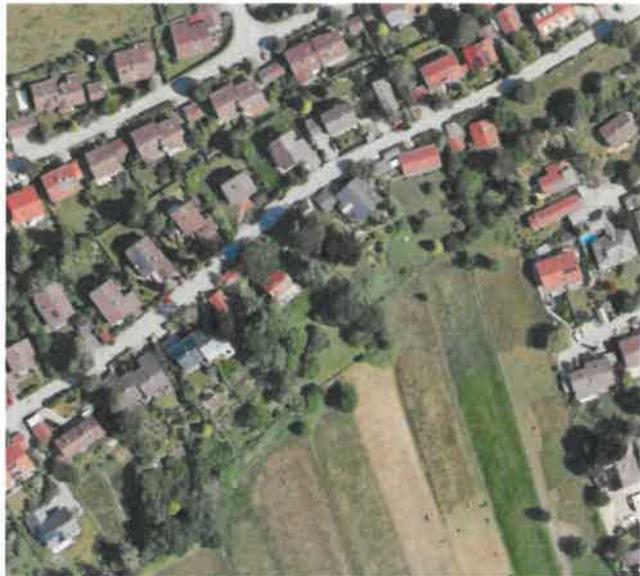
QS: Goetz

Aktenzeichen

SAN 2-56

Plandatum

04.03.2025 (erneuter Entwurf)  
23.10.2024 (erneuter Entwurf)  
15.11.2023 (Entwurf)  
14.12.2022 (Vorentwurf)



## Begründung

**Hinweis:** Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in schwarzer Schrift. Ergänzungen/ Änderungen in **roter Schrift** gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch ~~[Streichung]~~ hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Flora/ Fauna.....	4
2.5	Boden.....	5
2.6	Denkmäler.....	5
2.7	Wasser.....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
5.1	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	10
5.4	Bauliche Gestaltung .....	10
5.5	Verkehr und Erschließung .....	11
5.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	11
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
5.8	Altlasten, Bodenschutz.....	14
5.9	Flächenbilanz .....	14
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>14</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat am 15.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 57 „An der Aufkirchner Straße II“ in Hohenschäftlarn aufzustellen. Es wird die Zielsetzung verfolgt, die städtebauliche Entwicklung der bestehenden sowie künftig zulässigen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Situation planerisch zu ordnen. Das Plangebiet liegt südlich der Aufkirchner Straße und befindet sich auf einem Höhenrücken, von dem aus ein weiterer Blick nach Süden möglich ist. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zur Aufkirchner Straße hin auf dem Höhenrücken, sind aber gerade in den südlichen Bereichen als Teil des Hanges wahrnehmbar und weisen einen z.T. starken Bewuchs mit Großbäumen auf.

Östlich des Plangebietes, ebenfalls südlich der Aufkirchner Straße schließt der Bebauungsplan Nr. 42 an, welcher bereits die dort vorhandene Grünfläche mit ihrem beginnenden Hangbereich sichert.

Das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist somit, die Bebauung entlang der Aufkirchner Straße zu stärken und zu ordnen und gleichzeitig den Hang mit seinem Bewuchs zu schützen und somit die Ziele des bestehenden Bebauungsplans Nr. 42 (östlich des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung) fortzuführen und mit einer maßvollen Bebauung in Einklang zu bringen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn, südlich der Aufkirchner Straße und weist eine Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> auf. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 217, 219, 220, 222/4, 222, 223, ~~226~~ sowie ein Teilfläche des Grundstücks 230, alle Gemarkung Hohenschäftlarn.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, welcher etwa 25 m bis 40 m über dem südlich gelegenen Talraum liegt und als Teil einer würmeiszeitlichen Moräne etwa parallel zum Einschnitt des Isartals verläuft. Von der Aufkirchner Straße aus ist ein weiterer Blick nach Süden möglich. Gleichfalls ist die Hangkante von der gesamten Tallage und der gegenüberliegenden Eiszeitmoräne sichtbar.

Östlich des Plangebietes, ebenfalls südlich der Aufkirchner Straße schließt der bestehende Bebauungsplan Nr. 42 an, welcher bereits die dort vorhandene Grünfläche mit ihrem beginnenden Hangbereich sichert.

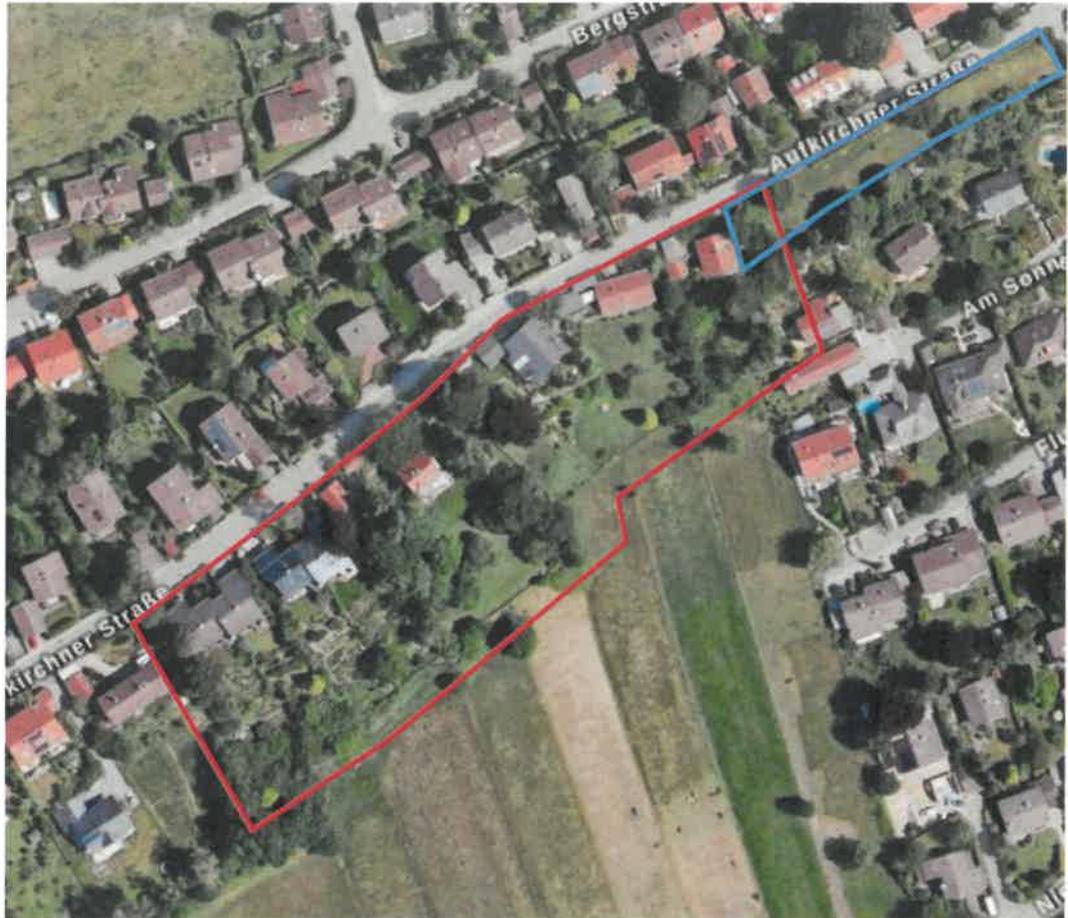


Abb. 1 Plangebiet (rot) und Umgriff BP Nr. 42 (blau), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.2022

## 2.2 Nutzungen

Im Plangebiet und im näheren Umfeld befindet sich überwiegend Wohnnutzung. Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut, die Größe der einzelnen Häuser ist jedoch stark heterogen und reicht von einem Einzelhaus mit knapp 107 m<sup>2</sup> Grundfläche bis zu 180 m<sup>2</sup> Grundfläche. Ebenfalls sind im Plangebiet 2 Doppelhäuser vorhanden.

## 2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Aufkirchner Straße.

## 2.4 Flora/ Fauna

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Allerdings befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebiets ein kartiertes Biotop (Biotophaupt Nr. 8034-0250-001). Es handelt sich hierbei um „eine Hecke am südlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“.



Abb. 2 Plangebiet (rot) mit Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.2022

## 2.5 Boden

### 2.5.1 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.

## 2.6 Denkmäler

### 2.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 11 im Teil C der Satzung hingewiesen.)

## 2.7 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 Heilquellenschutzgebiete lie-

gen 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 oberflächlich ablaufendem Wasser zu rechnen, welches auch von außerhalb des Plangebiets (Fremdeinzugsgebiet) abfließen kann.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 04.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes 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.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### *3 Siedlungsstruktur*

##### *3.1 Flächensparen*

*(G) Flächensparende 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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 Hauptsiedlungsbereichen 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 gegenständlichem Bebauungsplan werden bereits bebaute Flächen überplant. Die Flächen werden einer Nachverdichtung zugeführt, dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn, genehmigt mit Schreiben vom 18.06.2001 und am 15.02.2002 bekannt gemacht, stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und im südlichen Randbereich Grünfläche sowie Schutz- und Leitpflanzungen für den regionalen Klimaschutz dar.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets (blau), ohne Maßstab

Da der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 4. Städtebauliches Konzept

Es handelt sich bei der Siedlung um die Aufkirchner Straße um ein ruhiges Wohngebiet mit größtenteils Einzelhäusern, welche auf großzügigen Grundstücken stehen mit z.T. altem Baumbewuchs. Das städtebauliche Gefüge ist als aufgelockert zu beschreiben.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Hangrücken südlich der Aufkirchner Straße und die Grundstücke sind allesamt ausschließlich straßenbegleitend im nördlichen Bereich mit Wohnhäusern bebaut. Es handelt sich bei allen Grundstücken um Hanggrundstücke, die im südlichen Bereich, direkt nach der Bebauung z.T. sehr stark nach Süden abfallen.

Es handelt sich um Einzelhäuser, im westlichen Bereich befinden sich zwei Doppelhäuser. Bis auf ein schmales Grundstück sind alle Grundstücke bebaut. Die Grundstücksgößen reichen von 915 m<sup>2</sup> bis 4.497 m<sup>2</sup>, wobei eine Bebauung der Grundstücke aufgrund des starken Gefälles nur im nördlichen Teil möglich ist.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, welcher etwa 25 m bis 40 m über dem südlich gelegenen Talraum liegt. Von der Aufkirchner Straße aus ist ein weiter Blick nach Süden möglich. Gleichfalls ist die Hangkante von der gesamten Tallage und der gegenüberliegenden Eiszeitmoräne sichtbar.

Dies zum Anlass genommen soll mittels vorliegendem einfachen Bebauungsplans die bestehende, straßenbegleitende Bauzeile festgeschrieben werden und gleichzeitig Möglichkeit innerhalb dieses Gefüges zur Nachverdichtung gegeben werden. Der Hangbereich mit seinem Bewuchs soll ebenfalls gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, ebenfalls wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet. 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.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Bebauung der Grundstücke auf die nördlichen Grundstücksbereiche zu konzentrieren und im Umkehrschluss die übrigen Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest, die sich am vorhandenen Bestand orientieren und gleichzeitig Raum für Nachverdichtung und gestalterische Flexibilität bieten. Die Baugrenzen halten im westlichen Bereich des Plangebiets einen 8 m breiten Streifen als Vorgartenzone frei, der sich im östlichen Verlauf auf 4,5 m reduziert. Die Baugrenzen nehmen somit die Linie der bestehenden Bebauung auf und bilden zur Aufkirchner Straße eine klare Abgrenzung. Der Straßenraum kann somit in seinem grünen Erscheinungsbild durch die prägende Vorgartenbegrünung erhalten bleiben. Die südli-

che Begrenzung der der Baugrenzen orientiert sich am Baubestand und begrenzt die Weiterentwicklung der Bebauung zum Schutz des Hangbereichs. Insgesamt entstehen Baufenster, die den Baubestand aufnehmen, zusätzlich Flexibilität und Raum für Nachverdichtung bieten und das Konzept der einzeiligen Bebauung entlang der Aufkirchner Straße festschreiben. Für die nordöstlichen Grundstücke (Hausnummern 13-15a) wurde zudem eine straßenseitige Zone zur Errichtung von Kellergeschoßen die die Baufenster überschreiten festgelegt. Die vorher benannten Bestandsgebäude liegen deutlich näher an der Straße als die westlich anschließenden und somit lassen die Baugrenzen in nördlicher Richtung weniger Flexibilität zu. Die Bestandssituation soll daher gesichert werden und hinsichtlich der besseren Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf Kellergeschoße hier mehr Flexibilität gegeben werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung und soll den bestehenden Charakter der Siedlung langfristig erhalten.

Es wird entsprechend der Umgebungsbebauung und des Bestands die offene Bauweise festgesetzt.

#### Abstandsflächen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung – AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gegenständlicher Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB, also der umgebenden Bebauung. Durch eine relativ heterogene Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude kann von einer zulässigen bergseitigen Wandhöhe von 4,80 m ausgegangen werden, welche ebenfalls in einer Baugenehmigung (Aufkirchner Straße 13) festgeschrieben ist. Ebenfalls befindet sich die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bei den Bestandsgebäuden in etwa auf Straßenniveau und ist somit auch bei Neubauten auf dieser Höhe anzusiedeln.

### **5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **5.4 Bauliche Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 5.5 Verkehr und Erschließung

### 5.5.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig verkehrlich und technisch über die Aufkirchner Straße erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

### 5.5.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung 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 oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA m 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. 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.

## 5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Plangebiet sind große Teile der Grundstücke aufgrund ihrer starken Hangneigung unbebaut und durch Bewuchs wie Hecken und Großbäume geprägt. Diese Gartenbereiche sollen geschützt und erhalten werden. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan auf Grundlage des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eine Gartenzone als zentralen Punkt des Konzeptes vor, in der Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sind und in der die Zulässigkeit sämtlicher Nebenanlagen ausgeschlossen wird mit dem Ziel, den Hangbereich zu sichern und den Bewuchs zu stärken. Die Nutzung als Gartenbereich hingegen ist weiterhin zulässig, ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen in Verbindung mit Stützmauern zur Sicherung des Hangs.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke verfügen alle über ein im Norden an der Aufkirchner Straße angesiedeltes Baufeld, in dem Hauptgebäude wie auch Nebenanlagen zulässig sind. Außerhalb dieses Baufeldes im gesamten nördlichen Bereich der Grundstücke bis ca. 25-35 m Richtung Süden sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen sämtliche Nebenanlagen zulässig. Nach diesem Abstand beginnt bei den meisten Grundstücken das Gefälle des Hangs, dessen Freihaltung dieser Bebauungsplan sichert. Es bleibt somit ausreichender Spielraum auf den jeweiligen

Grundstücken im nördlichen Bereich Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser zu errichten. Da bei den im Geltungsbereich liegenden westlichen Grundstücken bis Flurnummer 223 der Hang erst weiter südlich beginnt steil abzufallen und sich somit ein größeres, ebenes Plateau im nördlichen Bereich ergibt, beginnt die Gartenzone entsprechend weiter südlich.

Die Ersatzpflicht bei Ausfall von Gehölzen soll ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen und dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung tragen und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt. Die Ersatzpflicht bezieht sich darüber hinaus auf die Festlegungen der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn.

Die Ersatzpflicht bei Ausfall wird durch eine Artenliste, **welche dem Standort in der Münchner Schotterebene angepasst ist**, konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung von Baugrenzen und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten (s. B. Umweltbericht).

#### 5.6.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel 5.2) verwiesen.

#### 5.6.3 *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 konkreten 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 dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Flächen durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf die wertgebenden Altbaumbestände. Die Planung schreibt die bestehende Bauzeile südlich der Aufkirchner Straße fest und setzt darüber hinaus Bestandsbäume in diesem Bereich als zu erhalten fest. Die vorhandenen Gartenbereiche mit ihrem Bewuchs und ihrer Qualität als Lebensraum und Habitat sollen langfristig gesichert und erhalten werden (Weiteres, siehe Umweltbericht / Kapitel 3.5). Von einer Verschlechterung gegenüber dem Bestand ist nicht auszugehen, im

Gegenteil schafft der Bebauungsplan die Möglichkeit einer besseren Absicherung der Baumbestände.

Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m zulässig. Dies sichert die Durchgängigkeit für Kleintiere.

## 5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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.

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-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich

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, nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
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 Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch

Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
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

## 5.8 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 5.9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Grundstücksfläche für Bebauung	6.644	41
Gartenzone	6.619	48
Verkehrsfläche (Fuß-, Radweg und Grünstreifen)	1.654	11
<b>Geltungsbereich</b>	<b>14.917</b>	<b>100</b>

## 6. Verwirklichung der Planung

Es ist mit Hangaustrittswasser und Schichtwasser zu rechnen. Diese erfordern ggf. besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, wie z.B. wasserdichte Kellergeschosse oder eine angepasste Gründung von Gebäuden. Ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen, mit dem Zweck der Trockenlegung von Baugruben, stellen eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauwasserhaltungen müssen stets so erfolgen, dass das Grundwasser oder das Fließgewässer, in das eingeleitet werden soll, nicht verunreinigt oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass sich die Problematik andernorts nicht verschärft, z.B. indem die austretenden Schichtwasserquellen durch Bautätigkeit in tieferen Schichten unterhalb des geplanten Baugebietes anfallen, negative Auswirkungen auf andere Quellbereiche entstehen oder der Abfluss von Niederschlagswasser an der Oberfläche zum Schaden Dritter verändert wird. Hierzu ist entweder sicherzustellen, dass Ka-

pazitäten des Regenwasserkanals nicht erschöpft sind, der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist oder ausreichend Fläche für die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt wird. In problematischen Fällen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Gemeinde

Schäftlarn, den .....

.....

Gemeinde

# Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 57

An der Aufkirchner Straße II

Planung

**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

Bearbeitung

Martin

QS: goe

Aktenzeichen

SAN 2-56

Plandatum

04.03.2025 (erneuter Entwurf)  
23.10.2024 (erneuter Entwurf)  
15.11.2023 Entwurf  
29.11.2022 Vorentwurf



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes .....	3
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	5
1.4	Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung .....	9
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt .....</b>	<b>9</b>
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens .....	10
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	10
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	10
2.4	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung).....	11
2.5	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	11
2.6	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	11
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>11</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	11
3.2	Schutzgut Fläche.....	13
3.3	Schutzgut Wasser .....	13
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt.....	15
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	16
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	17
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
3.9	Wechselwirkungen .....	19
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>19</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung .....	19
5.2	Ausgleich.....	20
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>23</b>

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung der bestehenden sowie künftig zulässigen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Situation planerisch zu ordnen. Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, welcher etwa 25 m bis 40 m über dem südlich gelegenen Talraum liegt. Von der Aufkirchner Straße aus ist ein weiter Blick nach Süden möglich. Gleichfalls ist die Hangkante von der gesamten Tallage und der gegenüberliegenden Eiszeitmoräne sichtbar.

Die Ziele des bestehenden Bebauungsplans Nr. 42 (östlich des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung) sollen fortgeführt und mit einer maßvollen Bebauung in Einklang gebracht werden.

Dies zum Anlass genommen soll mittels vorliegendem einfachen Bebauungsplans die bestehende, straßenbegleitende Bauzeile festgeschrieben werden und gleichzeitig Möglichkeit innerhalb dieses Gefüges zur Nachverdichtung gegeben werden. Der Hangbereich mit seinem Bewuchs soll ebenfalls gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

In der gegenständlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche mittels der Festsetzung von Baugrenzen sowie zur Bauweise getroffen. Zudem wird eine Gartenzone festgesetzt, welche die Hangbereiche und ihren Bewuchs sichern soll.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1,8 ha auf und liegt am südwestlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn, südlich der Aufkirchner Straße.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Grundstücksfläche für Bebauung	6.644	41
Gartenzone	6.619	48
Verkehrsfläche (Fuß-, Radweg und Grünstreifen)	1.654	11
<b>Geltungsbereich</b>	<b>14.917</b>	<b>100</b>

## 1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

### **Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen**

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm
- Wasserrahmenrichtlinie der EU
- Wasserhaushaltsgesetz
- Abwasserverordnung
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

### **Schutzgebiets-Verordnungen**

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

### **Übergeordnete Planungen**

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München / Oberland
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### **Fachplanungen**

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Gewässerentwicklungsplan

## 1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.*

## 5 Wirtschaft

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1 Natur und Landschaft

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

### 1.3.2 Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

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 I Natürliche Lebensgrundlagen*

##### *1. Natur und Landschaft*

##### *1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung*

*1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region*

- für die Lebensqualität der Menschen*
- zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- zum Schutz der Naturgüter*

*zu sichern und zu entwickeln.*

*In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München*

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmen Erholungsgebiete*
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- die klimafunktionalen Zusammenhänge*

*zu berücksichtigen.*

*Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.*

*Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.*

## *B II Siedlung und Freiraum*

### *1 Allgemeine Grundsätze*

#### *1 Leitbild*

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

*1.4 (Z) Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.*

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

*1.6 (G) Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen 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)*

*2.1 (G) Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. [...]*

*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 Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.*

### *3 Siedlungsentwicklung und Mobilität*

*3.1 (Z) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.*

*3.2 (Z) Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.*

### *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.*

*4.4 (Z) Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.*

*4.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.*

#### 4.6.1 (Z) Regionale Grünzüge dienen

Der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs

Der Gliederung der Siedlungsräume

Der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. [...]

#### 1.3.3 Flächennutzungsplan von Schäftlarn mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Stand vom 24.10.2001 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche sowie im südlichen Bereich Grünfläche und Schutz- und Leitpflanzungen wie Bestandsbäume dar. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Biotop.



Abb. 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schäftlarn mit Plangebiet

#### 1.3.4 ABSP Landkreis München

Das Plangebiet ist bereits straßenbegleitend bebaut und die Planung schafft darüber hinaus kein weiteres Baurecht. Vielmehr sichert die Planung die vorhandenen Grünstrukturen und greift somit in keine Ziele oder Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München ein.

#### 1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung

Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
Fachgesetz, Richtlinie, technischem Regelwerk, Norm, Verordnung	Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen
<b>Landesentwicklungsprogramm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Flächensparen</li> <li>– Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>– Vermeidung von Zersiedelung</li> <li>– Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine weitere Flächeninanspruchnahme durch gegenständliche Planung begründet</li> <li>– bedarfsgerechte Überplanung eines Gebietes für das bereits Baurecht besteht</li> <li>– Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers</li> <li>– Freihaltung sensibler Bereiche (Hangbereich) von Bebauung, Erhalt von Grünstrukturen</li> </ul>
<b>Regionalplan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>– Ressourcen schonende Siedlungsstruktur</li> <li>– bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung</li> <li>– Erhalt landschaftsprägender Strukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Freihaltung sensibler Bereiche (Hangbereich) von Bebauung, Erhalt von Grünstrukturen</li> <li>– Konzentration baulicher Anlagen auf den bereits bebauten Bereich, Verdichtung</li> <li>– bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland</li> <li>– Freihaltung sensibler Bereiche (Hangbereich) von Bebauung</li> </ul>
<b>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung eines bereits vorhandenen Wohnbaugebiets ausschließlich im Bereich von bereits bestehender Bebauung unter Berücksichtigung der Grünstrukturen und Landschaftsbestandteile</li> </ul>

## 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Be-

schaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt? Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung keine Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase zugrunde. Derzeit können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

## 2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter.

**Baubedingt** ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Erholungsnutzung.

**Betriebsbedingt** ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen.

## 2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der Vorgaben für Bauausführung und Betrieb der zulässigen Nutzungen ist mit keinen schweren Unfällen zu rechnen.

## 2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Art des Vorhabens ist mit keiner Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben auszugehen

## **2.4 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)**

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Durch den Bewohner- und Besucherverkehr ist mit Luftverunreinigungen in Form von Luftschadstoffen, klimarelevanten Gasen und Staubaerosolen sowie Geräuschbelastungen zu rechnen. Die Emissionen werden jedoch als typisch für ein Wohngebiet gewertet und sind ohnehin bereits im Bestand vorhanden.

## **2.5 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung**

In den geplanten und bereits bestehenden Wohnräumen fällt Abfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist bereits gesichert.

## **2.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Im Rahmen von bestehenden und geplanten Parkplatznutzungen ist ein gewisses Risiko von Unfällen gegeben, es kommen Kfz-Betriebsflüssigkeiten wie Öl, Kühlmittel und Benzin bzw. Diesel zum Einsatz. Informationen über eingesetzte Baumaterialien sind nicht bekannt. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

# **3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben? Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

### **Abgrenzung des Untersuchungsraumes:**

Der Untersuchungsraum ist begrenzt auf den Umgriff des Bebauungsplans. Es gibt keine Auswirkungen auf Schutzgüter außerhalb des Geltungsbereichs.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

## **3.1 Schutzgut Boden**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

**Beschreibung:**

Gemäß der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, im BayernAtlas befindet sich im Bereich des Plangebiets der Bodentyp 29a, Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne des Isar-Loisach- und Lechgeltschers, carbonatisch, kalkalpin geprägt).



Abb. 3 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg, Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover, mit Plangebiet in blau

Bei der Bodenart handelt es sich um einen mittel- bis tiefgründigen, meist sandig-lehmigen Moräneverwitterungsboden mit lehmig-tonigem Bt-Horizont. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen auf.

Die Fläche wird derzeit als Wohnbauland mit Hausgartennutzung unterschiedlicher Intensität im Hangbereich genutzt.

**Bewertung:**

Es handelt sich über anthropogen überprägten Boden.

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind die Bodenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Diese Böden haben lediglich eine geringe Bedeutung.

Im südlichen Hangbereich handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden, je nach Intensität der Gartennutzung veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergibt sich keine Veränderung bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### 3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

#### **Beschreibung:**

Entlang der Aufkirchner Straße im Rahmen des Plangebiets besteht eine nord- und südlich einzeilige Bebauung mit Wohnhäusern. Südlich der Bauzeile, welche sich auf einem Höhenrücken befindet, schließen sich weitläufige Hanggrundstücke mit Gartennutzung, südlich im Talraum landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

#### **Bewertung:**

Die bestehende Bebauung an der Aufkirchner Straße erfolgte nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens. Die vorhandenen Wohngebäude reihen sich einseitig entlang der Erschließungsstraße auf. Eine zweite Gebäudezeile Richtung Süden fehlt.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche:**

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Sicherung des Bestandes. Es wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, dadurch werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Planung sichert vielmehr die noch vorhandenen Freiflächen im Hangbereich. Somit ergibt sich keine Veränderung bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

### 3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

#### **Beschreibung:**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Bereich des Hanges ist mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist bei starken Niederschlägen mit Hangabflusswasser von oberhalb der bestehenden Bauflächen zu rechnen.

**Bewertung:**

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt befinden sich nicht im Plangebiet.

Hangaustrittswasser / Hangabflusswasser:

Hangaustrittswasser und Schichtwasser erfordern ggf. besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, wie z.B. wasserdichte Kellergeschosse oder eine angepasste Gründung von Gebäuden. Ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen, mit dem Zweck der Trockenlegung von Baugruben, stellen eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauwasserhaltungen müssen stets so erfolgen, dass das Grundwasser oder das Fließgewässer, in das eingeleitet werden soll, nicht verunreinigt oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass sich die Problematik andernorts nicht verschärft, z.B. indem die austretenden Schichtwasserquellen durch Bautätigkeit in tieferen Schichten unterhalb des geplanten Baugebietes anfallen, negative Auswirkungen auf andere Quellbereiche entstehen oder der Abfluss von Niederschlagswasser an der Oberfläche zum Schaden Dritter verändert wird. Hierzu ist entweder sicherzustellen, dass Kapazitäten des Regenwasserkanals nicht erschöpft sind, der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist oder ausreichend Fläche für die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt wird. In problematischen Fällen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Das Plangebiet weist somit eine mittlere Empfindlichkeit und Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

**3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

**Beschreibung:**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im nördlichen Bereich entlang der Aufkirchner Straße eine einzeilige Bebauung, an die sich südlich der Hangbereich mit Hausgärten anschließt, welche zum Teil mit Großbäumen und Gehölz- und Heckenstrukturen bestanden sind.

Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

**Bewertung:**

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern.

Grünflächen und Kaltluftabflussbahnen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Grünland fungiert als Fläche für die Kaltluftproduktion. Durch die vorliegende Topografie mit Geländesprung kann kalte Luft in den niedrig gelegenen Talraum abfließen und so klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und kühlerem Umland entstehen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO<sub>2</sub> und N<sub>2</sub>O.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen der Klimaanpassung kann Grünland eine wichtige Bedeutung haben. In seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet kann es Belastungsklimaten entgegenwirken und die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern durch eine gute Aufnahmefähigkeit von großen Mengen Niederschlagswassers. Gegen andere extreme Wetterereignisse wie Trockenheit und Stürme ist es relativ unempfindlich.

Gehölzflächen wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aus aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften.

Gehölzflächen haben hohe Bedeutung bezüglich der Bindung von Treibhausgasen.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Im Gegenteil ist es Ziel der Planung, die vorhandenen Gehölzflächen mit ihrer positiven Funktion für die Luftreinhaltung und den Klimaschutz langfristig zu sichern und zu erhalten.

**3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

**Beschreibung:**

Im Geltungsbereich befindet sich das kartierte Biotop Nr. 8034-0250 „Hecke am südöstlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“. Die Beschreibung gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) lautet:

*„Die Hecke grenzt ein Grundstück nach Süden hin ab und liegt auf einem mäßig steilen Hang (Neigung ca. 25°). Sie ist für das Landschaftsbild prägend.*

*Der auf der Grundstücksgrenze dichten Hecke sind immer wieder Strauchgruppen vorgelagert, so dass die Breite zwischen 2 und 5 m schwankt. Am Hangfuß grenzen*

*eine Fettwiese sowie eine Weide an. Nach innen zum Garten hin wird die Hecke geschnitten, so dass keine Säume entstehen können.*

*Baumschicht: Junge Bäume, dicht ein- bis zweireihig auf der Grundstücksgrenze. Neben Esche und Birke (Stammdurchmesser 20 cm) auch Spitzahorn, Vogelkirsche, Sommerlinde sowie Kastanie und Obstbäume.“*

Die Hausgärten sind darüber hinaus teilweise von hohen Altbäumen und Gehölzen bestanden.

#### **Bewertung:**

Das Plangebiet weist im Bereich der Bauzeile und der Hausgärten nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Die Gärten im Hangbereich sind je nach Intensität der Nutzung naturnah gestaltet und weisen daher eine unterschiedliche Qualität als Lebensraum und Habitat auf. Die vorhandenen Gehölzbestände kommen als Lebensraum für geschützte Vogelarten infrage. Aufgrund der Ortsnähe ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Gehölzflächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären, weit verbreiteten Arten als Lebensraum genutzt.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope. Die Planung schreibt die bestehende Bauzeile südlich der Aufkirchner Straße fest und setzt darüber hinaus Bestandsbäume in diesem Bereich als zu erhalten fest. Die vorhandenen Gartenbereiche mit ihrem Bewuchs und ihrer Qualität als Lebensraum und Habitat sollen langfristig gesichert und erhalten werden.

### **3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

#### **Beschreibung:**

Das Plangebiet wird dem Landschaftssteckbrief 5102, Münchner Ebene mit Isar zugeordnet.

#### **Landschaftssteckbrief 5102:**

Die Münchener Ebene fällt von etwa 600 m im Süden auf ca. 500 m ü. NN im Norden zur Isar hin ab. Diese durchzieht den nördlichen Teil der Landschaft in einer bis zu 2 km breiten Aue, die sich in die wärmzeitlichen Schotter eingetieft hat. Entlang der durch Längs- und Querbauwerke ausgebauten Isar zieht sich ein geschlossener Waldgürtel, der noch vielerorts Auwaldcharakter hat. Außerhalb des Auenbereichs befinden sich nur noch Reste der ehemals verbreiteten Heide und Niedermoore so-

wie der Lohwaldbestände, da der größte Teil der Landschaft ackerbaulich genutzt wird. Die meisten Bäche sind begradigt oder verrohrt.

Die Ackernutzung ist vorherrschend, wobei Getreideanbau dominiert.

Das Isartal stellt einen Hauptwanderkorridor aufgrund seiner Standort - und Strukturvielfalt dar. Hier finden sich neben den Auwaldresten, Auenbäche, kleinflächige Magerrasen, Brennen, Streuwiesen und Quellzonen am Fuß der Isar-Hangkante. Außerdem sind die Niedermoorbereiche und die Heiden als großes zusammenhängendes Magerrasengebiet mit landesweiter Bedeutung zu nennen. Problematisch stellt sich für die Landschaft der hohe Siedlungsdruck des Großraums München dar.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, welcher etwa 25 m bis 40 m über dem südlich gelegenen Talraum liegt und als Teil einer würmeiszeitlichen Moräne etwa parallel zum Einschnitt des Isartals verläuft. Von der Aufkirchner Straße aus ist ein weiter Blick nach Süden möglich. Gleichfalls ist die Hangkante von der gesamten Tallage und der gegenüberliegenden Eiszeitmoräne sichtbar. Die Hangkante ist teilweise von großen Altbäumen bestanden. Die Gärten im Hangbereich sind je nach Intensität der Nutzung naturnah gestaltet.

#### **Bewertung:**

Der Geltungsbereich ist mit der im Plangebiet befindlichen Hangkante prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Die bestehende Bebauung befindet sich auf dem Höhenrücken, die Hangkante ist frei von baulichen Anlagen. Die Hangkante dient zudem als Übergang in den südlich gelegenen Talraum mit freier Landschaft.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Vielmehr schreibt die Planung die bestehende Bauzeile südlich der Aufkirchner Straße fest und setzt darüber hinaus Bestandsbäume in diesem Bereich als zu erhalten fest. Die vorhandenen Gartenbereiche mit ihrem Bewuchs und ihrer Qualität als Lebensraum und Habitat sollen langfristig gesichert und erhalten werden. Die bestehende, das Orts- und Landschaftsbild prägende Hangkante wird somit gesichert und langfristig von Bebauung freigehalten.

### **3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### **Beschreibung:**

Erholung: Das Plangebiet liegt auf einem Höhenrücken und beinhaltet hauptsächlich private Grundstücksflächen mit einer Bauzeile entlang der Aufkirchner Straße und südöstlich daran anschließende Grünbereiche mit Gartennutzung.

Von den südlich an die Gartenbereiche angrenzenden Grünflächen handelt es sich um landwirtschaftlich wenig genutzte Flächen. Die Flächen werden als Pferdekop-

pen genutzt. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten.

Luftreinhalteung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinhalteung werden im Plangebiet nicht überschritten.

**Bewertung:**

untergeordnet

Erholung: Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert.

Luftreinhalteung: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Übergang in die freie Landschaft.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch:**

Erholung: Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert.

Luftreinhalteung: Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, was lediglich in seiner Form festgeschrieben wird, wird kein erhöhter Individualverkehr generiert. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch nicht erhöht.

Daher ergeben sich bei vorliegender Planung keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und dessen Nahbereich vorhandene oder vermutete Bau- und Bodendenkmäler zu beachten.

**Beschreibung:**

keine Betroffenheit:

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

**Bewertung:**

Baudenkmal:

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes.

Baudenkmäler spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung.

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist unzulässig.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:**

keine Betroffenheit:

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

**3.9 Wechselwirkungen****Beschreibung:**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

**Prognose:**

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben. Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

**4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt, könnte bei Nichtdurchführung der Planung es zu vermehrter Bautätigkeit im Hangbereich durch Realisierung einer zweiten Bauzeile kommen. Der Grünbestand könnte somit reduziert werden und die markante Hangkante überformt werden.

**5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen****5.1 Vermeidung und Minimierung**

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung von Baugrenzen und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
  - Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
  - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
  - Empfehlung zu Regenrückhalteeinrichtungen, z.B. Zisternen
  - Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
  - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- 
- Ortsrandeingrünung

## 5.2 Ausgleich

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Sicherung des Bestandes. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Sicherung des baulichen Bestandes und der Grünstrukturen handelt, ergeben sich aufgrund der Topografie keine sinnvollen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Alternative.

## 7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund keine weiteren Eingriffe durch Planung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

## 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es keine erheblichen Auswirkungen gibt.

## 9. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zielsetzung verfolgt, die städtebauliche Entwicklung der bestehenden sowie künftig zulässigen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Situation planerisch zu ordnen. Das Plangebiet liegt südlich der Aufkirchner Straße und befindet sich auf einem Höhenrücken, von dem aus ein weiter Blick nach Süden möglich ist. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zur Aufkirchner Straße hin auf dem Höhenrücken, sind aber gerade in den südlichen Bereichen Teil des Hanges und weisen einen z.T. starken Bewuchs mit Großbäumen auf.

Das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist somit, die Bebauung entlang der Aufkirchner Straße zu stärken und zu ordnen und gleichzeitig den Hang mit seinem Bewuchs zu schützen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund ~~18.070~~ 14.917 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen rund ~~7.450~~ 6.644 m<sup>2</sup> auf die Grundstücksflächen für Bebauung, ~~4.920~~ 1.654 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen ~~8.700~~ 6.619 m<sup>2</sup> auf die Gartenzone.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt, sind bei Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Gemeinde

Schäftlarn, den .....

.....  
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

## 10. Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMLU (1997) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises München vom Februar 1997

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.11.2014

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2016): **Entwurf des Regionalplans** Region München, Region 14, Gesamtfortschreibung mit Stand vom Dez. 2016

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND (2015): **Regionalplan** Region Oberland, Region 17, in Kraft getreten am 01.09.1988, letzte Fortschreibung 17.10.2015

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN (2015): **Regionalplan** Region Südostoberbayern, Region 18, in Kraft getreten 1988, letzte Fortschreibung 24.03.2015

### zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

### zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayGLA (1980) Bayerisches Geologisches Landesamt: Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern 1:25.000, 8136 Holzkirchen, Dez. 1980

BayLfD (2017) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 08.06.2017

BayLfL (2013) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 27.06.2013

BayLfU (2011 / 2012 / 2013) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung  
[http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/datenhaltung\\_datenbereitstellung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/datenhaltung_datenbereitstellung/index.htm), Stand: 14.11.2011 (ED) 09.07.2013 (M) 19.11.2012 (LL)

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web),  
<http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 05.05.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete,  
[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: 29.03.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden,  
<http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 29.03.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand 29.03.2017

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“

BfN (2012) Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief 5100 Münchener Forste, [https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/list.html?tx\\_isprofile\\_pi1%5Blandesland%5D=2&tx\\_isprofile\\_pi1%5BbackPid%5D=13857&cHash=a37298adf7b22523a22dab93f92fdc46](https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/list.html?tx_isprofile_pi1%5Blandesland%5D=2&tx_isprofile_pi1%5BbackPid%5D=13857&cHash=a37298adf7b22523a22dab93f92fdc46), Stand: 01.03.2012



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0001/2023/BL  
Schäftlarn  
Ihr Schreiben vom: 11.01.2023  
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/Re  
München, 07.03.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-  
Fax: 089 / 6221-

Zimmer-Nr.:

1. **Gemeinde Schäftlarn**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

**Bebauungsplan Nr. 57**  
für das Gebiet **Aufkirchner Straße II**

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:  
24.02.2023

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten  
Mo. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 - 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2276  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN-DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Bei der Planung handelt es sich um eine Sicherung des Bestandes, die mit keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter einhergeht. Begrüßt wird, dass eine Zone zur Sicherung der garten- und naturnahen Bereiche am Hang eingerichtet wird. Das Blotop 8034-0250-001 wird somit geschützt und ist auch weiterhin dauerhaft zu erhalten.  Wir empfehlen, Nr. 10.1 der Hinweise wie folgt zu formulieren: Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
	Gez.  _____
	Anlagen



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

51

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0001/2023/BL  
Schäftlarn  
Ihr Schreiben vom: 11.01.2023  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 28.03.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 6221-

F 1.59

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Schäftlarn**

Bebauungsplan Nr. 57  
für das Gebiet Aufkirchner Straße II  
in der Fassung vom 14.12.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: 03.03.2023

**2. Stellungnahme**

Zu A 4.1

Wenn die in der Planzeichnung dargestellten Bäume erhalten werden sollen, ist die tatsächliche Größe der Baumkrone darzustellen und die Lage mittels Maßangaben zu konkretisieren. In allen fünf Fällen reichen die Baugrenzen zu dicht an die als zu erhalten dargestellten Bestandsbäume heran.

Abgrabungen dürfen gemäß DIN 18920 erst in einem Abstand des vierfachen Stammumfangs erfolgen, bei einem nicht geschnittenen Baum kann auch die Kronentraufe plus 1,5 m als Schutzbereich herangezogen werden.

Wir raten dringend um Überprüfung und Anpassung der Baugrenzen.

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Auf Flur-Nr. 223 stellt sich die Frage, warum nicht der straßennahe Baum in der Nordwest-Ecke und der sehr große Baum im Westen mit etwa 26 m Entfernung an der Westgrenze entlang von der Straße aus gemessen erhalten werden sollen und stattdessen ein kleinerer Baum direkt an der Baugrenze festgesetzt wird.

Der Erhalt der beiden Bäume im Nordosten und Osten wird befürwortet, ist aber mit der Lage der Baugrenze so nicht zu realisieren. Die Bäume sind an die Bestandsgebäude angepasst, wenn nun größer gebaut wird, ist der Erhalt zweifelhaft bis unmöglich.

Im Vergleich mit dem Luftbild fällt auf, dass der zu erhaltende Einzelbaum auf Flur-Nr. 222 eine deutlich größere Krone als dargestellt aufweist und die Baugrenze dementsprechend eine deutlich größere Aussparung braucht, damit der Baum erhalten werden kann. Bei diesem Baum lohnt sich die größere Aussparung bestimmt.

Auf Flur-Nr. 222/4 befindet sich der größte Baum, der auch als zu erhalten festgesetzt ist, gemäß Luftbild leider zur Hälfte innerhalb der Baugrenze. Wenn dem so ist, ist der Erhalt unwahrscheinlich.

Auf Flur-Nr. 220 sollte der straßennahe Baum im Nord-Osten als zu erhalten festgesetzt werden.

#### Zu A 4.2

Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen von 0,5 m in Wurzelbereichen von zu erhaltenden Bäumen sind diese in Gefahr. Wir empfehlen daher folgende Textänderung:

*In der Gartenzone sind sämtliche baulichen Anlagen unzulässig. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und mit weiteren Bepflanzungen zu ergänzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb von Wurzelbereichen geschützter Bäume bis max. 0,5 m zulässig.*

#### Zu A 4.3

Hier empfehlen wir die Nachpflanzungen näher zu bestimmen.

Textvorschlag:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzqualitäten gemäß A 4.4).

#### Zu A 4.4

Hier könnte die Mindestpflanzqualität für Strauchpflanzungen ergänzt werden.

*Sträucher sind als standortgerechte, heimische Sträucher in der Pflanzqualität versetzte Sträucher 60-100 cm zu pflanzen.*

#### Zu A 4.5

Diese Festsetzung eignet sich sehr gut, um an erster Stelle direkt nach A 4 Grünordnung zu stehen.

Textvorschlag:

*Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.*



7

WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Schäftlarn  
<Gaisbauer@schaefflarn.de>

Ihre Nachricht      Unser Zeichen      Bearbeitung +49 (89) 21233-  
2-4622-ML 24-4205/2023      Datum  
13.02.2023

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Planentwurfs zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Aufkirchner Straße II" in Hohenschäftlarn - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Mit dem genannten Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Ergänzend zu den formulierten Hinweisen hinsichtlich Schicht- und Hangwasser sowie wild abfließendem Wasser sollte unseres Erachtens folgender Passus aufgenommen werden:

**„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Baurat



(6)

Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0001/2023/BL  
Ihr Schreiben vom: 21.06.2024  
Unser Zeichen: 4.4.3  
München, 15.07.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221

Fax: 089 / 6221 44

Zimmer-Nr.:

1. **Gemeinde Schäftlarn**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 57  
Für den Bereich Aufkirchner-Straße II

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

19.07.2024

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1856 04  
SWIFT-BIC PENKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<p>Bitte folgenden Hinweis aufnehmen: Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Biotop 8034-0250-001 „Hecke am südlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“. Die Funktionen des Biotops dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind zu sichern.</p>
	<p>Gez.</p> 
	<p>Anlagen</p>



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0001/2023/BL  
Schäftlarn  
Ihr Schreiben vom: 21.06.2024  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 02.08.2024

Auskunft erteilt

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 6221-

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Schäftlarn**

Bebauungsplan Nr. 57  
für das Gebiet Aufkirchner Straße II  
in der Fassung vom 14.12.2023

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 19.07.2024

**2. Stellungnahme**

Zu A 4.1

Die Baugrenzen sollten alle soweit verschoben, bzw. verkleinert werden, dass sie sich nicht mehr im Kronentraufbereich bzw. im Wurzelbereich des erhaltenswerten Baumbestands befinden. Laut DIN 18920 sollen in der Kronentraufe plus 1,5 m keine Eingriffe stattfinden. Selbst wenn im Baugenehmigungsverfahren zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ein Verbau beauftragt wird, so wird für diesen circa 1,20 m zusätzlicher Raum zur Gebäude-Außenkante im Wurzelbereich des Baumes benötigt. Daher ist es so wichtig, den Bauraum so weit vom Baum weg festzulegen, dass sich auch die Baugrube bzw. der Verbau nicht mehr im Kronentraufbereich des Baumes befindet und bei Baumaßnahmen möglichst wenig Wurzelmasse verloren geht.

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Beim Baum vor Haus Nr. 17 sollte die Baugrenze im Kronenbereich den zu erhaltenden Baumes bis ans Bestandsgebäude verkleinert werden, bei Haus Nr. 21 a wird die Krone von der Baugrenze zu stark beschnitten und auch bei Haus 15 a sollte die Baugrenze noch etwas verkleinert werden.

**Zu C 9.2**

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) hat die neuen „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023, herausgegeben. Diese ersetzen die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4), Ausgabe 1999.

Wir bitten daher um Aktualisierung der Formulierung mit folgendem Textvorschlag:

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten



Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0001/2023/BL  
Schäftlarn  
Ihr Schreiben vom: 02.12.2024  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 03.12.2024

Auskunft erteilt

E-Mail: [@lra-m.bayern.de](mailto:poststelle@lra-m.bayern.de)

Tel.: 089 6221-  
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:  
F

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Schäftlarn**

Bebauungsplan Nr. 57  
für das Gebiet Aufkirchner Straße II  
in der Fassung vom 23.10.2024

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 06.12.2024 bei der Gemeinde 13.12.2024

**2. Stellungnahme**

zu C Hinweise 9.2 könnte noch ergänzt werden:

*Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.*

zu C Hinweise 9.3

Es wird folgende Pflanzenliste für die heimischen Bäume empfohlen:

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet [www.landkreis-muenchen.de](http://www.landkreis-muenchen.de)  
E-Mail [poststelle@lra-m.bayern.de](mailto:poststelle@lra-m.bayern.de)

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE28 7025 0160 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBKDEFF

**Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):**

*Acer platanoides* – Spitz-Ahorn  
*Betula pendula* – Sand-Birke  
*Quercus petraea* – Trauben-Eiche  
*Quercus robur* – Stiel-Eiche  
*Tilia cordata* – Winter-Linde  
*Ulmus carpinifolia* – Feld-Ulme

**Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):**

*Acer campestre* – Feld-Ahorn  
*Alnus incana* – Grau-Erle  
*Alnus spaethii* – Purpur-Erle  
*Carpinus betulus* – Hainbuche  
*Pinus sylvestris* – Wald-Kiefer  
*Populus tremula* – Zitter-Pappel  
*Pyrus pyraeaster* – Wild-Birne  
*Prunus avium* – Vogel-Kirsche  
*Salix alba* – Silber-Weide  
*Sorbus domestica* – Speierling

**Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):**

*Acer monspessulanum* – Felsen-Ahorn  
*Cornus mas* – Kornelkirsche  
*Malus sylvestris* – Wild-Apfel  
*Sorbus aria* – Mehlbeere (nicht in beengten Situationen, da Ausfall nach Schnitt)  
*Sorbus torminalis* – Eisbeere

Es wurden einige geeignete Standort- und Klimaangepasste Bäume ergänzt und einige Bäume herausgenommen, da die letzten Jahre zeigen, dass diese in der Münchner Schotterebene und dem Klimawandel immer schlechter gedeihen.

Die Sortierung nach Endwuchsgrößen soll bei der Auswahl helfen.

Bei den Sträuchern könnten noch ergänzt werden:

*Amelanchier ovalis* – Echte Felsenbirne  
*Berberis vulgaris* – Gemeine Berberitze  
*Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn  
*Rosa gallica* – Essig-Rose  
*Rosa pimpinellifolia* – Bibernell-Rose  
*Rosa rubiginosa* – Wein-Rose