

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bauleitplan

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

Mohseni

QS: Martin

Aktenzeichen

SAN 2-56

Datum

25.06.2025
04.03.2025 (erneuter Entwurf)
23.10.2024 (erneuter Entwurf)
15.11.2023 (Entwurf)
14.12.2022 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

1. Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „An der Aufkirchner Straße II“ in der Gemeinde Hohenschäftlarn verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Aufkirchner Straße zu steuern. Dabei sollen sowohl die vorhandenen als auch künftig zulässigen Nutzungsstrukturen im Plangebiet planerisch gefasst und aufeinander abgestimmt werden. Dabei findet die naturräumliche Lage auf einem Höhenrücken besondere Berücksichtigung, die eine sensible Herangehensweise an bauliche Entwicklungen erfordert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 14.917 m² und schließt die Grundstücke mit den Flurnummern 217, 219, 220, 222/4, 222, 223 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 230 (Aufkirchner Straße), alle in der Gemarkung Hohenschäftlarn, ein. Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 an.

Ziel der Planung ist es, die Bebauung entlang der Aufkirchner Straße zu ordnen und durch eine maßvolle Verdichtung weiterzuentwickeln. Dabei soll zugleich der Übergang zur natürlichen Hangkante mit ihrem prägenden Bewuchs bewahrt werden.

Die gegenständliche Planung steht in Bezug zu den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 42. Der vorliegende Plan sieht durch die Fortschreibung der im Bebauungsplan Nr. 42 verankerten städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen sowohl den Erhalt wertvoller Grünstrukturen als auch eine nachhaltige bauliche Entwicklung vor.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse der wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur untersucht.

Die vorliegende Planung betrifft ausschließlich die Bestandssicherung bestehender Bebauung, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Der Boden ist größtenteils anthropogen überprägt und in bebauten Bereichen durch Versiegelung nur von geringer Bedeutung; im südlichen Hangbereich sind die Bodenfunktionen trotz Eingriffe teilweise noch intakt und daher von mittlerer Bedeutung. Da keine neuen Eingriffe erfolgen, ergeben sich keine Veränderungen oder Auswirkungen auf das Schutzgut Boden oder Fläche.

Das Plangebiet weist zwar eine mittlere Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Wasser auf, insbesondere im Hinblick auf Hang- und Schichtwasser. Es befinden sich jedoch keine besonders schützenswerten Wasserbereiche darin. Da die Planung lediglich der Bestandssicherung dient, sind keine Veränderungen oder negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Das Gebiet besitzt eine mittlere Empfindlichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser, insbesondere durch mögliches Hangaustritts- und Schichtwasser, das bauliche Vorkehrungen wie wasserdichte Keller oder geeignete Entwässerungskonzepte erfordern kann. Da jedoch keine neuen Flächen beansprucht werden, sind keine Veränderungen oder negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Der Geltungsbereich weist durch vorhandenes Grünland und Gehölzflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für Luftqualität, Mikroklima, Klimaschutz und Klimaanpassung auf, da diese Flächen zur Kaltluftbildung, CO₂-Bindung, Luftreinigung und Regenwasseraufnahme beitragen. Da keine neuen Flächen in der Planung versiegelt werden, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima; vielmehr soll der Erhalt der klimatisch wertvollen Gehölzflächen langfristig gesichert werden.

Das Gebiet weist nur geringe Bedeutung für Artenvielfalt und Biotoptyp auf, da die Bauzeile und Gärten überwiegend von häufigen Arten genutzt werden; jedoch besitzen Gehölzbestände im Hangbereich potenziellen Wert als Lebensraum. Da die Planung lediglich den Bestand sichert, entstehen keine negativen Auswirkungen auf Arten, Biotope oder das Landschaftsbild. Vielmehr trägt die Festsetzung der bestehenden Bauzeile und der Erhalt von Gehölz- und Gartenflächen zur langfristigen Sicherung ökologisch wertvoller Strukturen sowie der prägenden, unbebauten Hangkante bei.

Da im Geltungsbereich keine Erholungsflächen vorhanden sind und es sich um ein gut durchlüftetes Bestandswohngebiet handelt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch; auch die Luftqualität bleibt unverändert, da kein zusätzlicher Verkehr entsteht. Hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter sind weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler betroffen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegung wurde gemäß § 4a BauGB zweimal wiederholt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Die Eigentümerin des Grundstücks Aufkirchner Straße 23 hat die Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan Nr. 57 abgelehnt, da kein Einklang mit den formulierten Planungszielen gesehen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück hinsichtlich der topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten deutlich vom übrigen Planungsgebiet unterscheidet und eher den westlich angrenzenden, nicht einbezogenen Bereichen entspricht. Aufgrund des gemäßigten Gefälles und der fehlenden schützenswerten Vegetation – abgesehen vom kartierten Biotop an der Grundstücksgrenze – wurde entschieden, das Grundstück mangels planerischer Erfordernisse aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.
- Die Eigentümer der Grundstücke Aufkirchner Straße 19 und 19a hatten Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 57 erhoben, da sie sich durch die geplanten Maßnahmen massiv in ihren Eigentumsrechten hatten eingeschränkt gefühlt. Sie hatten in der Festsetzung einer Gartenzone im Hangbereich mit restriktiven Auflagen einen unverhältnismäßigen Eingriff in die private Nutzung ihres Grundstücks gesehen, der einer Enteignung gleichkäme. Die bereits bestehenden Stützmauern waren ihrer Ansicht nach notwendig gewesen und hätten gegebenfalls erneuert werden müssen. Zudem hatten sie eine Ungleichbehandlung gegenüber Nachbargrundstücken beklagt.

Die Gemeinde Schäftlarn hatte den Bebauungsplan Nr. 57 mit der Notwendigkeit begründet, ortsbildprägende Strukturen wie den steilen Hangbereich südlich der

Aufkirchner Straße zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Der Plan setzt bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB fest, ohne Baurecht zu entziehen, da die Flächen südlich der Baugrenzen ohnehin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die Festlegung einer Gartenzone soll den Hang langfristig vor baulicher Überformung schützen, ohne jedoch ein Betretungsverbot zu bewirken. Auf die Einwände zur Hangstabilisierung wurde eingegangen, indem Stützmauern nun bis zu 1,50 m zulässig sind. Die Ungleichbehandlung mit Nachbargrundstücken wurde mit unterschiedlichen Hangverläufen und planerischen Voraussetzungen begründet.

Von den Behörden sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Das Landratsamt München, SG Naturschutz, stellte in seinen Stellungnahmen fest, dass die Planung der Bestandssicherung keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter hat. Besonders betont wurde der dauerhafte Erhalt des Biotops 8034-0250-001 „Hecke am südlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“, dessen Funktionen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zudem wurde empfohlen, in den Hinweisen auf den Gehölzschnitt das Fällverbot nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie die Prüfung auf Winterquartiere und Nester nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufzunehmen. Entsprechende Hinweise wurden in die Satzung aufgenommen.
- In den Stellungnahmen hat das Landratsamt München, SG Grünordnung kritisiert, dass mehrere Baugrenzen zu nahe an erhaltenswerte Bestandsbäume heranreichen und somit deren Schutz nicht gewährleistet ist. Es wurde gefordert, die tatsächliche Kronengröße darzustellen, die Baugrenzen anzupassen und den Schutzabstand gemäß DIN 18920 (mindestens Kronentraufe plus 1,5 m) einzuhalten. Auch sollte die Festsetzung von Gehölzerhalt und -nachpflanzung präzisiert werden, inklusive konkreter Pflanzqualitäten und eines vollständigen Verzichts auf versiegelte Flächen wie Kunstrasen oder Kies innerhalb unbebauter Grundstücksbereiche. Zudem wurde eine Aktualisierung der baumschutzbezogenen Regelwerke angeregt.
Die Gemeinde Schäftlarn erklärte, dass keine exakte Vermessung aufgrund fehlender Daten und privater Eigentumsverhältnisse vorliegt. Baumstandorte und Kronengrößen wurden symbolisch auf Basis von Luftbildern dargestellt und als „zu erhalten“ festgesetzt, Baugrenzen wurden angepasst. Folgende Inhalte sind zusätzlich als textliche Festsetzungen ergänzt: Bauliche Eingriffe in Wurzelbereiche sind unzulässig, Pflanz- und Erhaltungsgebote wurden konkretisiert, Ersatzpflanzungen wurden gemäß der Baumschutzverordnung vorgeschrieben, Pflanzenliste ist ergänzt und die Pflanzqualitäten für Sträucher und Bäume wurden definiert.
- In den vier Stellungnahmen des Landratsamts München, SG Bauen, wurde bemängelt, dass die Planzeichnung nicht dem angegebenen Maßstab entspricht und Festsetzungen unklar bzw. rechtlich nicht sauber formuliert sind. Die Regelungen zur Überschreitung der Baugrenzen sollten nach Art und Umfang differenziert werden, die Gartenzone klar auf den Ausschluss von Nebenanlagen begrenzt werden. Es wurde empfohlen, bei großflächigen Kellergeschossern eine versickerungsfähige Gestaltung vorzusehen. Zudem ist auf die zum 01.10.2025 in Kraft tretende Neuregelung der Stellplatzpflicht in der BayBO hingewiesen.
Die Gemeinde Schäftlarn hat in ihrer Antwort auf die Stellungnahmen des Landratsamts München, SG Bauen, zahlreiche Anregungen übernommen und Anpassungen vorgenommen. Die Überschreitung der Baugrenzen wurde differenziert geregelt und die unklare Festsetzung zur Gartenzone klar auf den Ausschluss von

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bezogen. Die Regelung zu Kellergeschossen wurde nicht in Bezug auf Versiegelungsgrad beschränkt, da dieser Aspekt auf die Bauantragsebene verlagert wurde. die Gemeinde kündigt eine überarbeitete Stellplatzsatzung an, lässt aber den dynamischen Verweis im Bebauungsplan bestehen.

- Das Wasserwirtschaftsamt München ist darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Hanglage Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein sollten. Diese Stellungnahme wurde als Hinweis aufgenommen.
- Die Bayernwerk Netz GmbH hat keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben, sofern ihre Versorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Sie hat auf bestehende betriebliche Einrichtungen im Plangebiet sowie auf einzuhaltende Schutzzonen hingewiesen. Diese Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

4. Alternative 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.

Gemeinde

18. JULI 2025

Schäftlarn, den

.....
Christian Fürst

Christian Fürst, Erster Bürgermeister

