

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

Bearbeitung

Martin

QS: Goetz

Aktenzeichen

SAN 2-56

Plandatum

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



## Begründung

## 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	7
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
5.1	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.4	Bauliche Gestaltung	9
5.5	Verkehr und Erschließung	10
5.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	10
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung	12
5.8	Altlasten, Bodenschutz	13
5.9	Flächenbilanz	13
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b>	<b>13</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 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 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-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 weiter 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 Naturschutzgebiets. Allerdings befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebiets ein kartiertes Biotop (Biotoptyp Nr. 8034-0250-001). Es handelt sich hierbei um „eine Hecke am südlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“.



Abb. 2 Plangebiet (rot) mit Biotoptkartierung, 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 was-

sersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen. Aufgrund der teilweise deutlichen Hanglage sowie des geringen Retentionsvermögens der Böden ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit oberflächig ablaufendem Wasser zu rechnen, welches auch von außerhalb des Plangebiets (Fremdeinzugsgebiet) abfließen kann.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 04.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdiestes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

### 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 (Gesamtforschreibung) 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 Hauptsiedlungsbe reichen 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 Grundstücksgrößen 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 Festlegung einer Zone

für mögliche Kellergeschosse ordnet sich diesem Ziel unter. Mögliche Kellergeschosse, die außerhalb der Hauptgebäude unter der Geländeoberfläche liegen, sind mit einer Deckschicht und Begrünung zu versehen, soweit die Flächen nicht z.B. für Erschließung verwendet werden (entwurfsabhängig).

Die südliche Begrenzung 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 Schäflarn 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 aus gegangen 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 Schäflarn 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 Bauwerken 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 oberflächig 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 anzuseigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### 5.5.3 Energieversorgung

Im überplanten Bereich befinden sich betriebliche Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen sind nicht zu beeinträchtigen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

## 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 Bebau-

ungsplan 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 dürfen. 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 Altabumbestände. 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-Senkungsfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
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	Verwendung wasserundurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus

(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	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 Energien  (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmennetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch 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 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.

Gemeinde

Schäflarn, den ..... 18. JULI 2025 .....

Christian Fürst, Erster Bürgermeister

