

Gemeinde

**Schäftlarn**

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 60

„Östlich der Münchner Straße“

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:Kastrup

Aktenzeichen

SAN 2-59

Plandatum

19.11.2025 (Entwurf)



**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	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	4
2.5	Emissionen	4
2.6	Flora/ Fauna	4
2.7	Boden	5
2.8	Denkmäler	6
2.9	Wasser	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Auslegungsfrist	11
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
5.5	Bauliche Gestaltung	14
5.6	Verkehr und Erschließung	15
5.7	Immissionsschutz	16
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	18
5.10	Altlasten, Bodenschutz	19
5.11	Flächenbilanz	19
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b>	<b>20</b>

### Anlage

Schalltechnische Untersuchung, Fa. Accon Bericht-Nr. ACB-ACB-1025-256312/02 vom  
14.10.2025

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anknüpfend an die Klausurtagung im Februar 2023 hat der Gemeinderat am 29.03.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Östlich der Münchner Straße“ gefasst.

Nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wurde u.a. der Bereich östlich der Münchner Straße in Hohenschäftlarn mit der Zielsetzung der Sicherung des Bestands bzw. einer geordneten Nachnutzung von gewerblichen Flächenpotentialen in nächster Nähe zu Wohngebieten näher betrachtet.

Das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist somit die Innenentwicklung des Gebietes mit Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung, Anpassung und städtebauliche Neuordnung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Gemeinde Schäftlarn, im Ortsteil Hohenschäftlarn. Es liegt östlich der Münchener Straße, die zugleich den Geltungsbereich nach Westen hin abgrenzt.

Der Geltungsbereich betrifft die Grundstücke Fl. Nr. 1115, 1152, 1149/3, 1149/2, 1148/2, 1148/10, 1147/2, 1147/3, 1147/4 und 1147/5 (Gemarkung Schäftlarn) und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Grundstücke sind verkehrlich erschlossen. Das Gelände steigt nach Osten leicht an.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.07.24

## **2.2 Nutzungen**

Die Nutzungen der Grundstücke im Geltungsbereich sind aktuell sehr heterogen. Entlang der Münchner Straße befinden sich Wohnnutzungen wie auch gewerbliche Nutzungen und eine Tankstelle. Zudem befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs das „Knott-Areal“, eine ehemalige, derzeit leerstehende, gewerbliche Fläche. Im südwestlichen Bereich grenzt in zweiter Reihe an die Münchner Straße ein ehemaliges Hotel (Hotel Atlas), welches derzeit mit Zwischennutzungen belegt ist.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich alle im Privatbesitz.

## **2.4 Erschließung**

Die Flächen im Plangebiet sind alle über die Münchner Straße bzw. teilweise über die Benediktstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

## **2.5 Emissionen**

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Münchner Straße (B11) wie auch zur Bahnstrecke wurden die schalltechnischen Immissionen durch ein Gutachten ermittelt und bewertet. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Accon Schall, Bericht-Nr. ACB-1025-256312/02 vom 14.10.2025), welche der Begründung als Anlage beiliegt. Die Ergebnisse haben Einfluss auf die Planung genommen.

## **2.6 Flora/ Fauna**

Der Bayernatlas stellt für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Schutzgebiete und keine Ökoflächen dar.

National- und Naturparke, Naturschutzgebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und gesetzl. gesch. Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich.

400 m östlich des Plangebiets befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet und ein Regionaler Grünzug.



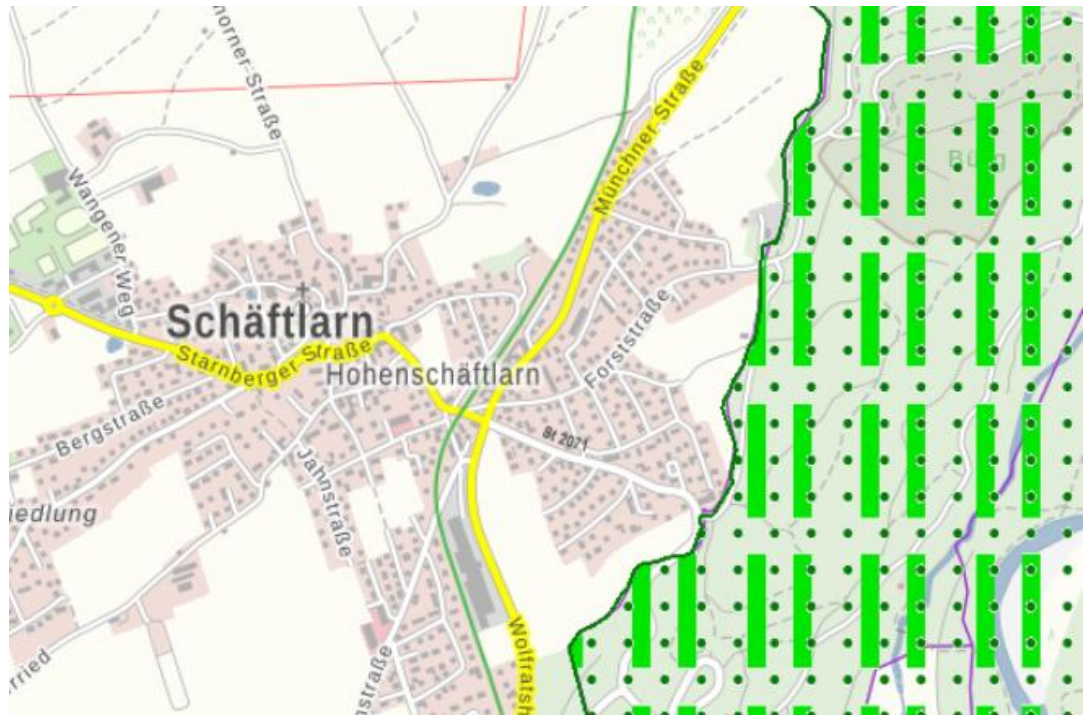


Abb. 2 LSG, Regionaler Grünzug, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.07.24

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich entlang der Münchner Straße umfangreicher Bewuchs mit Großbäumen.

## 2.7 Boden

### 2.7.1 Bodenaufbau

Für den Geltungsbereich gibt die Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, Bayern-Atlas fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an.

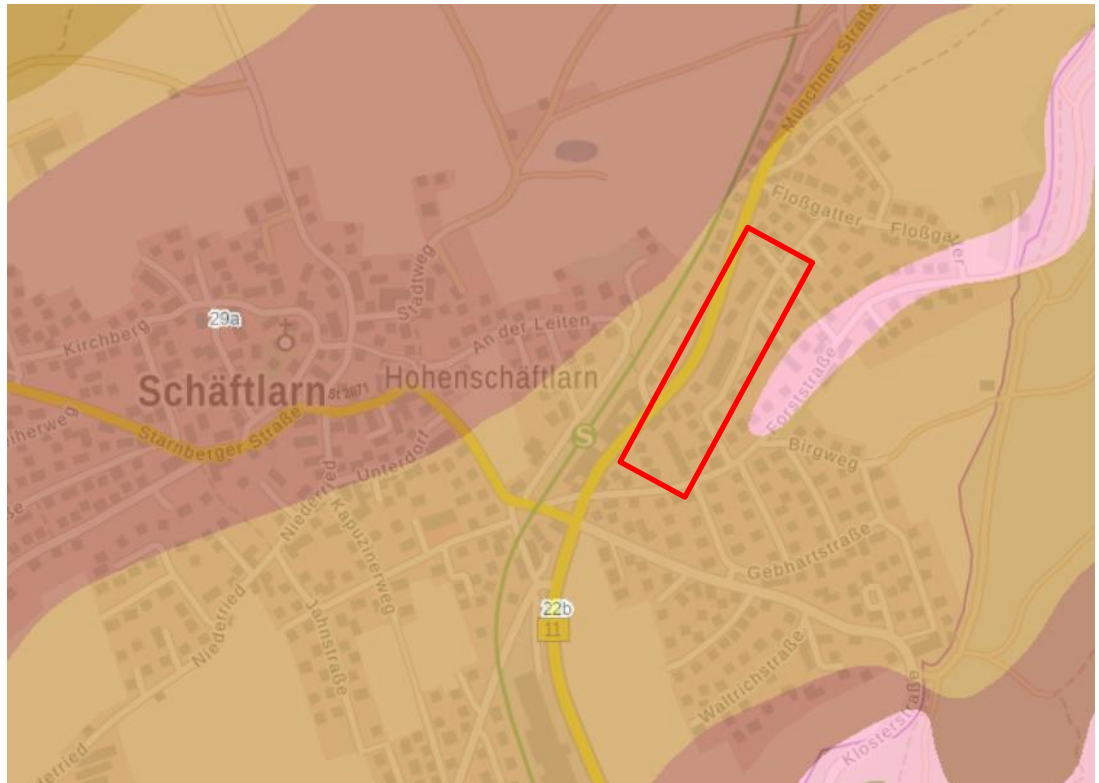


Abb. 3 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.07.2024

### 2.7.2 Versickerungsfähigkeit

Dieser Bodentyp hat gemäß den Erläuterungen zur standortkundlichen Bodenkarte von Bayern eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen. Nach aktuellem Stand wird von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ausgegangen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers über Versickerung oder Verrieselung.

### 2.7.3 Altlasten

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

Das Grundstück Flurnummer 1149/3, auf dem sich eine Tankstelle befindet, ist im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind der Gemeinde keine weiteren Flächen bekannt, die durch Auffüllungen oder bekannte Altlasten belastet sind.

## 2.8 Denkmäler

.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 im Teil C der Satzung hingewiesen.)

## 2.9 Wasser

### 2.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 02/2017) 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.

### 2.9.2 Wassersensibler Bereich

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 liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Nach den Angaben zur Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" des Umweltatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) verlaufen zwei potentielle Fließwege bei Starkregen mit starken Abfluss durch den Geltungsbereich. Zudem befinden sich eine Geländesenke und Aufstaubereiche bei Starkregen im Süden des Plangebiets. Ortskundigen sind jedoch keine Überschwemmungen in diesem Bereich bekannt.

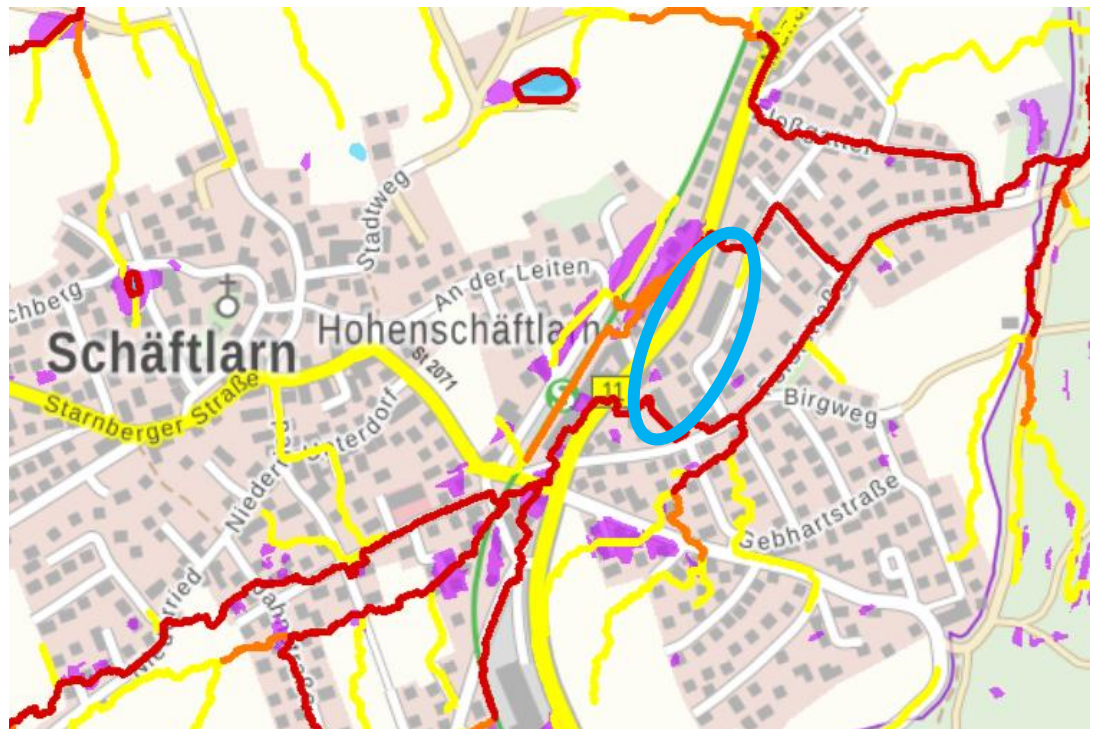


Abb.4 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.07.2024



### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

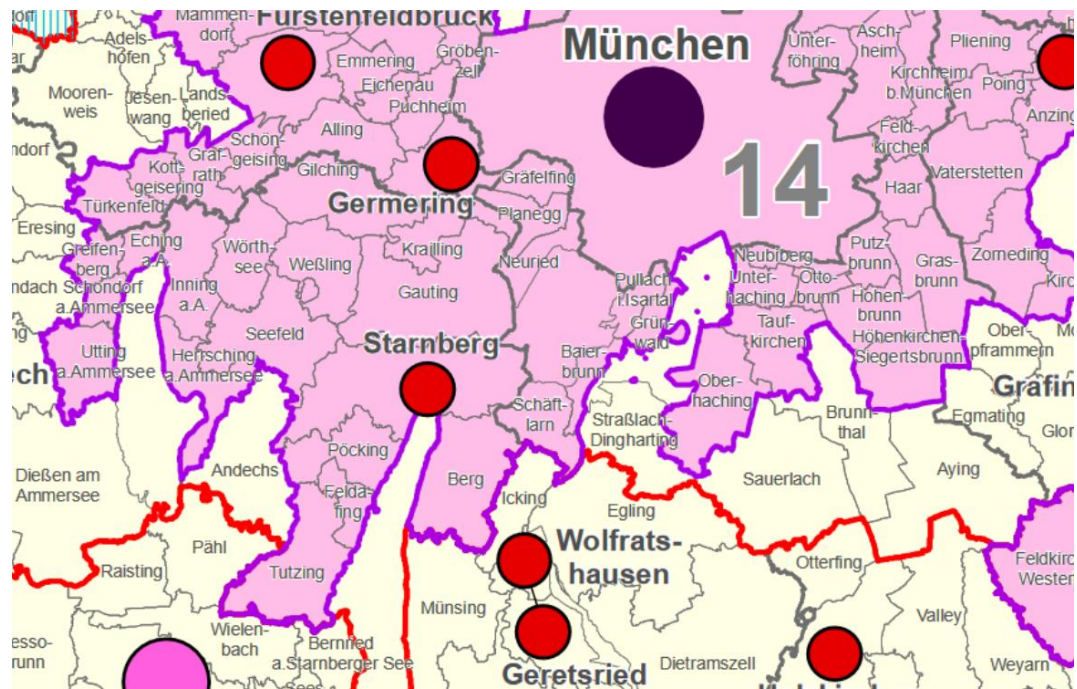


Abb. 5 Strukturkarte LEP Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.11.2022

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Schäftlarn ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, dem „Verdichtungsraum“ zugeordnet.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam, im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten, zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (vgl. Grundsatz 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume).

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.



ben.

(vgl. Grundsatz 2.2.7 Entwicklung Ordnung der Verdichtungsräume)

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 in zentraler Ortslage, die zudem in direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr liegen, überplant. Die Flächen werden einer Nachverdichtung zugeführt, dem Ziel der organischen Siedlungsentwicklung in Nähe des öffentlichen Nahverkehrs sowie dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

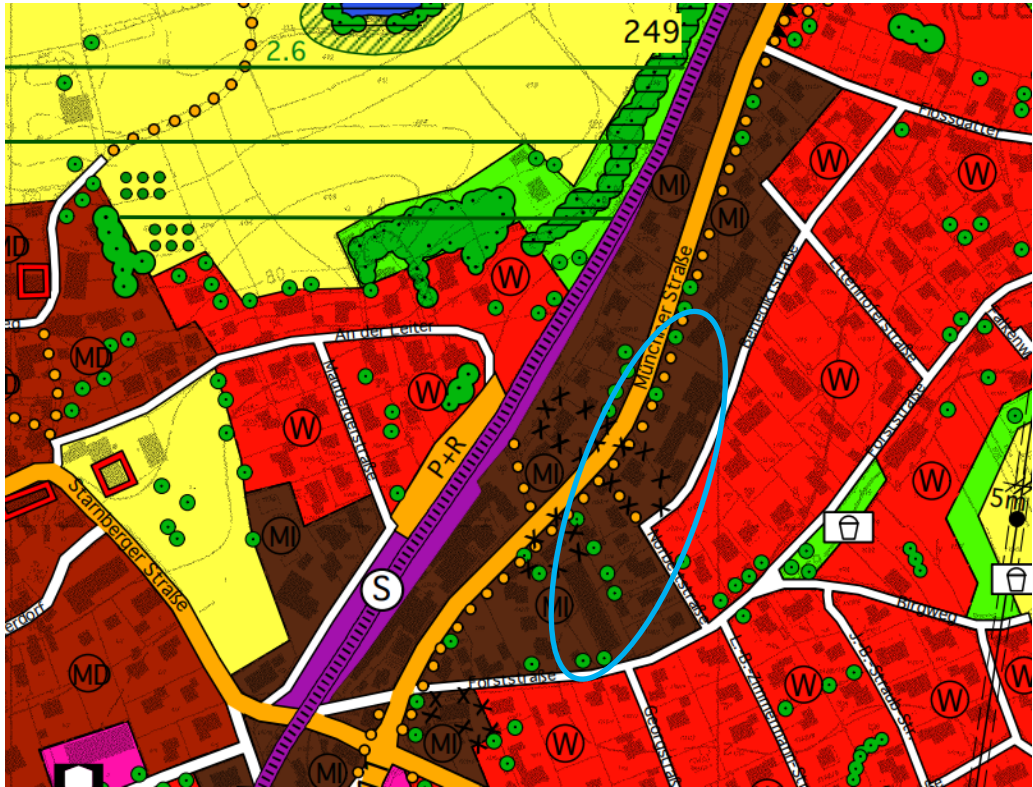


Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Plangebiet (blau), ohne Maßstab, Stand 15.02.2002

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 24.10.2001) ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt. Entlang der Münchner Straße verläuft ein Fußweg mit Durchwegung zur Benediktstraße (gepunktete Linie). Zudem ist der Bereich um die bestehende Tankstelle als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets, eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Gewerbegebiets weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.3 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

## 4. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Klausurtagung im Februar 2023 hat sich der Gemeinderat mit dem Bestand der innerörtlichen Gewerbeflächen beschäftigt und sich in Folge dessen zur Aufstellung eines Bebauungsplans östlich der Münchner Straße entschlossen. Im gegenständlichen Planbereich befinden sich in zentraler Lage derzeit ungenutzte gewerbliche Flächen, deren Nachnutzung entsprechend städtebaulich geregelt werden soll. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das sog. ehemalige „Knott-Areal“, eine derzeit leerstehende Gewerbebrache. Südlich grenzt eine Tankstelle an das Areal, gefolgt von weiteren, zum Teil in den letzten Jahrzehnten neu errichteten gemischt genutzten Gebäuden mit teilweise Einzelhandels- bzw. gastronomischer Nutzung im Erdgeschoß. Im südlichen Teil des Plangebiets, beginnend in zweiter Reihe der Münchner Straße bis zur Forststraße befindet sich ein langgezogener erdgeschossiger Bau, der ehemals das Hotel Atlas beherbergte und derzeit mit diversen Zwischennutzungen belegt ist.



Abb. 7 Luftbild mit schematischer Darstellung der Nutzung, Quelle Luftbild: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung,



Da die umliegende Bebauung des Plangebiets und auch Teile des Plangebietes selbst durch Wohnnutzung geprägt sind und diese wie auch die gewerbliche Nutzung entlang der Münchner Straße gesichert werden soll, verfolgt die gegenständliche Planung das Ziel, Wohnnutzung an geeigneter Stelle fortzuentwickeln und gleichzeitig den bestehenden Gewerbestandort des ehemaligen „Knott-Areals“ zu sichern. Die bestehenden Grünstrukturen des Grundstücks sollen erhalten und die Erschließung des Grundstücks neu geordnet sowie eine fußläufige Durchwegung geschaffen werden. Insgesamt soll die Planung dazu beitragen, den städtebaulich wichtigen innerörtlichen Bereich östlich der Münchner Straße für Misch- und gewerbliche Nutzungen attraktiv zu halten und gleichzeitig die Möglichkeit bieten, innerörtlichen Wohnraum in bestens angebundener Lage zu schaffen.

## **5. Planinhalte**

Grundsätzlich teilt sich der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung in einen qualifizierten Bebauungsplanteil und in einen einfachen Bebauungsplanteil. Die Abgrenzung erfolgt mittels der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Anlage PlanZVO 15.3, sog. „Knödelinie“). Es gelten unterschiedliche Festsetzungstiefen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt für alle Bereiche (WA 1, WA 2, GE und MU), das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch nur für den qualifizierten Teil (GE und WA 2) festgesetzt. Im einfachen BP richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Im nördlichen Bereich gibt es auf der Flurnummer 1152 eine bestehende Reihenhausbebauung, welche als solche in ihrer Nutzung als Wohnbaufläche gesichert werden soll. Daher wird dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Direkt südlich angrenzend befindet sich das sog. „Knott-Areal“, eine ehemals gewerblich genutzte Fläche mit entsprechendem Gebäudebestand. Diesen Standort möchte die Gemeinde Schäftlarn langfristig als innerörtlichen Gewerbestandort für ortsansässige Betriebe sichern und setzt daher die Art der baulichen Nutzung als Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO fest. Es werden unzulässige Nutzungen definiert, welche die Gemeinde für dieses Grundstück ausschließen möchte, da für diese an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich geeignetere Flächen vorgehalten werden. Um Immissionskonflikte der gewerblichen Nutzung mit der umliegenden Wohnbebauung auszuschließen, wurden immissionsschutztechnische Festsetzungen getroffen, siehe hierzu Punkt 5.9 der Begründung.

Südlich angrenzend entlang der Münchner Straße wird für die Grundstücke mit den Flurnummern 1149/3, 1149/2, 1148/2, 1148/10 und 1147/2 ein urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauGB festgesetzt. Urbane Gebiete ermöglichen eine vielfältige, kleinräumige Mischung zwischen Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen und anderen Einrichtungen. Alle nach § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen werden für zulässig erklärt. Vergnügungstätten werden hingegen ausgeschlossen, da hier nach Ansicht der Gemeinde geeignetere Standorte im Gemeindegebiet bereitgehalten werden.



In zweiter Reihe schließt sich dann südöstlich die Flurnummer 1147/5 an, welche derzeit noch mit dem ehemaligen Gebäude des Hotel Atlas bestanden ist. Durch die Lage in zweiter Reihe und die umgebende Wohnbebauung möchte die Gemeinde hier eine Wohnnutzung etablieren und setzt diesen Bereich somit als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich für den qualifizierten Teil des Bebauungsplans festgesetzt, der den Bereich des GE und des WA 2 betrifft. Für diese Bereiche wird eine GRZ festgesetzt.

Für den Bereich des GE liegt die festgesetzte GRZ bei einem Wert von 0,32. Der derzeitige Gebäudebestand hat eine GRZ von 0,27, somit entsteht künftig ein gewisser Nachverdichtungsspielraum zur besseren Ausnutzung des Gebiets für gewerbliche Zwecke. Da in der umliegenden Bebauungsstruktur GRZ-Werte von 0,11 in der Wohnbebauung und bis zu 0,31 in der Mischnutzung entlang der Münchner Straße zu finden sind, erachtet die Gemeinde Schäftlarn einen Wert von 0,32 als städtebaulich verträglich.

Für das WA 2 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im umliegenden Bereich grenzen fast ausschließlich Grundstücke mit Wohngebäuden an das Gebiet, welche mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut sind und eine durchschnittliche GRZ von 0,16 aufweisen. Das Gebiet ist durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur geprägt. Für das Grundstück mit der Flurnummer 1147/5, welches als WA 2 festgesetzt wird, wird demnach eine ebenfalls aufgelockerte Bebauung jedoch mit einer etwas höheren Dichte mit einer GRZ von 0,25 als städtebaulich verträglich erachtet. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung soll so ermöglicht werden. Die derzeitige Riegelbebauung durch das Gebäude des ehemaligen Hotel Atlas soll demnach nicht fortgeführt werden. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Schäftlarn ist es, diesen Bereich für künftig dringend benötigte Wohnbebauung in entsprechender Dichte an diesem auch öffentlich bestens angebundenen Standort bereitzuhalten.

Selbst wenn das Baurecht für das Grundstück 1147/5 im Geltungsbereich eingeschränkt wird, sind die von der Gemeinde Schäftlarn mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Fortführung der prägenden städtebaulichen Struktur sowie Sicherung des bestehenden Baurechts unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Bewahrung des Ortsbilds, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen.

Insgesamt darf die festgesetzte GRZ jedoch durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen im WA 2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5, im GE aufgrund der gewerblichen Nutzung, welche erfahrungsgemäß eine höhere Gesamtversiegelung erfordert, bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Gebäudekubatur wird über maximal zulässige Wand- und Firsthöhen geregelt. Hierüber soll ein Einfügen in die Umgebung und das bestehende Ortsbild gewährleistet werden. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf Höhenbezugspunkte, über NHN, welche aus den Straßenhöhen der Forststraße bzw. Benediktstraße abgeleitet wurden. Die maximal zulässige Wandhöhe für das WA 2 beträgt somit 6,5 m, was in Verbindung mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9 m zu Gebäuden führt, wie sie ebenfalls in der näheren Umgebung zu finden sind.

Die Wand- und Firsthöhen liegen im GE mit 7,0 m bzw. 10,0 m über denen des WA 2, was eine gewerbliche Nutzung erleichtern soll. Durch die Lage direkt an der Münchner Straße ist hier eine entsprechend höhere Wand- und Firsthöhe gegenüber den Wohngebieten gerechtfertigt und durchaus auch sinnvoll, da sich eine etwas höhere Bebauung positiv hinsichtlich des Lärmschutzes zur Münchner Straße für die östlich angrenzenden Wohngebiete auswirken kann.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Geltungsbereich werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, welche sich am derzeitigen Gebäudebestand orientieren, Raumkanten aufnehmen und gleichzeitig Spielraum für flexible Bebaubarkeit unter Berücksichtigung des zum Teil umfangreichen Grünbestands der Grundstücke gewährleisten soll.

Für den Bereich des WA 2 wird ausdrücklich die offene Bauweise festgesetzt, um hier aufgrund des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen eine durchlässige, von der städtebaulichen Körnung her an die Umgebung angepasste Bebauung sicherzustellen.

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

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die gegenständliche Planung lässt aufgrund der sich daraus ergebenden Flexibilität Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu, jedoch dürfen sich diese nicht innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden. Darüber hinaus ist die festgesetzte maximale Gesamt-GRZ für den jeweiligen Bereich zu beachten. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist je nach Nutzung aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Um die oberirdische Versiegelung jedoch so gering wie möglich zu halten und dennoch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen zwar zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück.

### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung lehnen sich an die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ (ÖBV) der Gemeinde Schäftlarn an. Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18- 35° zugelassen. Zudem sind die Dächer aus Gründen der Ortsgestaltung und des Ortsbildes an der Traufe mit einem Dachüberstand von min. 30 cm und am Ortgang von mind. 50 cm auszubilden.

Dacheinschnitte, Laternendächer und Dachterrassen sind darüber hinaus unzulässig. Diese Festsetzungen tragen der traditionellen, ortsüblichen Bauform Rechnung und sorgt für ein Einfügen in die städtebauliche Umgebung, was gerade an dieser zentralen Stelle, die einen Übergang von der Mischnutzung entlang der Münchner Straße zu den hinterliegenden Wohngebieten markiert, städtebaulich wichtig erscheint.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig technisch und verkehrlich erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Münchner Straße bzw. die Benediktstraße und Forststraße. Das Grundstück mit Flurnummer 1115 wird derzeit über die Benediktstraße erschlossen. Da dies bei Fortführung der gewerblichen Nutzung zu immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung kommen kann und es sich bei der Benediktstraße um eine Wohnstraße mit entsprechendem Querschnitt handelt, soll das Grundstück mit der Flurnummer 1115 künftig ausschließlich von der Münchner Straße aus angefahren werden können. Hierzu gab es bereits eine genehmigte Nutzungsänderung aus dem Jahr 2014, welche ebenfalls eine verkehrliche Erschließung des Grundstücks über die Münchner Straße vorsah. An diese Nutzungsänderung wird sich nun angelehnt. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der Benediktstraße keinerlei Zu- und Ausfahrten zum Grundstück zulässig sind.

Um darüber hinaus künftig eine bereits lange benötigte, wichtige Durchwegung von der Münchner Straße zur Benediktstraße zu schaffen, wird ein Fuß- und Radweg nördlich des Grundstücks 1149/3 festgesetzt. So soll die fußläufige Verbindung der Wohngebiete zur Münchner Straße und somit auch zum S-Bahnhalte hergestellt werden.

Das Grundstück mit der Flurnummer 1147/5 wird derzeit über die südlich angrenzende Forststraße erschlossen. Ebenfalls besteht eine Zufahrt über die Münchner Straße. Eine zukünftige Erschließung des Grundstücks kann auch weiterhin über beide Straßen erfolgen, sofern eine grundbuchrechtliche Sicherung im Rahmen eines Geh- und Fahrrechts von Seiten der Münchner Straße über das Grundstück 1147/2 herbeigeführt wird. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs möchte die Gemeinde zudem eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1147/5 und 1147/2 sichern, die zur durchgehenden Verbreiterung der Straßengrundfläche der Forststraße benötigt wird und sich derzeit in Privatbesitz befindet. Daher wird dieses Teilstück als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind besondere Festsetzungen für den Brandschutz nicht erforderlich.

### 5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

### 5.6.3 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.

## 5.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Bundesstraße B11 sowie an der westlich verlaufenden Bahnlinie 5507 und der Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU), zweier allgemeiner Wohngebiete (WA) und eines Gewerbegebietes (GE) wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma Accon erstellt, Bericht-Nr. ACB-1025-256312/02 vom 14.10.2025, welche der Begründung als Anlage beiliegt.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wird maßgeblich durch Immissionen des Straßenverkehrs bestimmt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im urbanen Gebiet und Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet. Es zeigt sich somit, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für urbane und allgemeine Gebiete tags und nachts deutlich überschritten werden. Auf Grund der hohen Geräuschbelastung sind Lärmschutzmaßnahmen im Falle von Neubauten oder auch bei Sanierungen umzusetzen.

Aktive Lärminderungsmaßnahmen wurden in Form von Lärmschutzwänden westlich des Bauvorhabens parallel zur B11 untersucht. Eine entsprechende Umsetzung steht aus Kosten-Nutzen Gründen außer Verhältnis zum Schutzzweckes, ist aus technischen Gründen nicht umsetzbar und kann daher nicht empfohlen werden. Durch den Einsatz einer lärmindernden Asphaltdeckschicht können die Emissionen der Straße um etwa 2 dB(A) reduziert werden. Diese Maßnahme könnte im Zuge einer Sanierung der Straße in Betracht gezogen werden, liegt jedoch in der Verantwortung des Baulastträgers.

Daher werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) festgesetzt, welche nur ausnahmsweise und unter ersatzweiser Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entfallen können. Jedenfalls werden für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Auf die schalltechnische Untersuchung, Bericht ACB-1025-256312/02 vom 14.10.2025 wird verwiesen.

In Anlehnung an die DIN 45961 wurden die zulässigen Emissionskontingente ausgehend von dem Gewerbegebiet ermittelt. Dabei dürfen maximal mittlere flächenbezogene Schalleistungspegel von  $L_{wA} = 64$  dB(A) tags und  $L_{wA} = 49$  dB(A) nachts nicht überschritten werden, um die Immissionsrichtwerte an der Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes nördlich des Gewerbegebietes nicht zu überschreiten.



## 5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Bei gegenständlichem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, intensiv genutztes Gebiet, bei dem nur in Teilen wertvolle Grünstrukturen zu finden sind. Im Bereich des MU bestehen die Grünstrukturen im Wesentlichen aus anthropogen überprägter Gartennutzung, jedoch gibt es hier Grundstücke, die aufgrund ihrer Nutzung nur wenig Grünstrukturen überhaupt aufweisen. Im Bereich des WA 2 befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze einiger Bewuchs, die übrige Grundstücksfläche ist jedoch arm an Grünstrukturen. Im GE wie auch im WA 1 dagegen befindet sich entlang der Münchner Straße und ebenso im südöstlichen Grundstücksbereich des WA 1 umfangreicher Baumbestand. Die gegenständliche Planung versucht daher den derzeitigen Zustand im Zuge geeigneter Festsetzungen wie der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu sichern. Lediglich im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1115 wird zugelassen, dass die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern für zwei Zufahrten zum Grundstück von je einer Breite von max. 6 m unterbrochen werden darf.

Im übrigen Gebiet soll das Volumen der Grünstrukturen zumindest mittels geeigneter Festlegungen verbessert werden. Hierzu wird für das MU und das WA 2 festgesetzt, dass pro 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Dies soll eine Mindest-Durchgrünung des Gebiets sicherstellen. Durch die Festsetzung von zertifiziert gebietseigenem (autochthonem) Pflanzgut kann sichergestellt werden, dass sich Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für die heimische Fauna entwickeln. Darüber hinaus weisen Bäume neben gestalterischen Funktionen wichtige kleinklimatische Funktionen auf. Durch die große Oberfläche des Laubs verdunstet viel Wasser, welches sich kühlend auf die Umgebung auswirkt. Zudem können sich bebaute und versiegelte Flächen weniger aufheizen, wenn diese durch Bäume beschattet werden. Zudem übernehmen die festgesetzten Grünstrukturen ökologische und klimatische Funktionen und sorgen dafür, dass sich neue Bebauungsstrukturen in die Umgebung gut einfügen.

Da es sich bei der Nutzungsstruktur im GE um gewerbliche Nutzungen handelt, ist davon auszugehen, dass vermehrt öffnungslose Fassaden an den Gebäuden entstehen. Daher soll diese Fläche ebenfalls zur Begrünung einen kleinklimatischen Beitrag leisten und es wird bestimmt, dass öffnungslose Fassaden ab 100 m<sup>2</sup> mit einem Klettergehölz zu begrünen sind.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen und sind ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellt. Dies trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen in der Höhe von mindestens 15 cm festgesetzt.

### 5.8.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen

der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die artenschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben betroffen sein können.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, vollständig bebautes Gebiet im Ortskern entlang der Hauptverkehrsstraße. Im Plangebiet befinden sich vereinzelte Gärten.

Aufgrund der intensiven Nutzung und dem Mangel an geeigneten Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten darüber hinaus unwahrscheinlich. Die wenigen Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Da der vorliegende Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, geht die Gemeinde davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sind, zumal in unmittelbarer Umgebung geeignete Habitatstrukturen fortbestehen.

Es ist anzunehmen, dass mögliche bauliche Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, da das Baurecht auf Grund der Eigentumsverhältnisse erst nach und nach ausgeschöpft wird. Demnach werden die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein. So können von einem Bauvorhaben betroffene Arten auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

## 5.9 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.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
--	------------------

<b>Hitzebelastung</b> (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, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
<b>Extreme Niederschläge</b> (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 Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
<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 Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich eines S-Bahnhofs, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr
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, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO <sub>2</sub> -Emissionen

## 5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche um die Flurnummer 1149/3, auf der derzeit eine Tankstelle betrieben wird, als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Genauere Informationen zu möglichen Kontaminationen sind derzeit nicht bekannt.

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.

## 5.11 Flächenbilanz

- Geltungsbereich 12.236 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche 238 m<sup>2</sup>
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern 738 m<sup>2</sup>
- Grundfläche 1.794 m<sup>2</sup> (qualifizierter Teil)

## 6. Alternativen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Standortgebundenheit der Planung sowie der Bestandssicherung wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

Gemeinde

Schäftlarn, den .....

.....  
Christian Fürst, Erster Bürgermeister