

Gemeinde Schäftlarn

Landkreis München

Einfacher Bebauungsplan Nr. 61

„Östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlossstraße“ in Hohenschäftlarn/Zell

gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

erstellt: 25.02.2026

geändert:

Planfertigung:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

Gehweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-gmbh.com

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
2.1	Entwicklung aus dem kommunalen Flächennutzungsplan	3
2.2	Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB	3
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ...	4
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	5
4.1	Allgemeines	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten	6
4.2.1	Baugrenzen	6
4.2.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	6
4.2.3	Wandhöhe und Situierung der Gebäude im Gelände	7
4.2.4	Bauweise / Grundstücksteilungen / Mindestgrundstücksgrößen	7
4.3	Wohneinheiten	7
4.4	Gestaltungsvorgaben	7
4.5	Fließender und ruhender Verkehr / Erschließung	7
4.6	Ver- und Entsorgung	8
5	UMWELTBELANGE.....	11
5.1	Schutzgut Fläche	11
5.2	Schutzgut Boden	11
5.3	Schutzgut Wasser.....	11
5.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	12
5.5	Schutzgut Klima /-wandel.....	13
5.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	13
5.7	Schutzgüter Kulturelles Erbe	13
5.8	Fazit	13
6	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....	14
6.1	Gesetzesgrundlagen.....	14
6.2	Literatur	14

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

An der Fischerschlossstraße im Wohngebiet von Ebenhausen befindet sich etwas südwestlich der Ecke Fischerschlossstraße / Matthias-Bauer-Ring ein noch unbebautes Grundstück. Um hier eine geordnete und der Umgebungsbebauung angepasste, städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat beschlossen, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Darin sollen die Grundzüge der Erschließung sowie das Maß der baulichen Nutzung definiert werden.

In Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung an der Fischerschlossstraße soll zudem für die westlich davon liegenden, bereits bebauten Grundstücke an der Zechstraße eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Entlang der Westseite der Zechstraße führt im nördlichen Teilabschnitt bereits ein Geh- und Radweg, der etwas südlich der Ecke Zechstraße/Fischerschlossstraße endet. Weiter nach Süden hin führt nur noch ein Trampelpfad durch den straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumreihe. Da ein Gehsteig entlang der Zechstraße fehlt, wird dieser Pfad vor allem durch Eltern / Familien genutzt, die ihre Kinder in die KITA im Norden oder die Grundschule im Süden bringen. Der Gemeinde gehört hier allerdings nur ein kleiner Teil der für eine Weiterführung des Fußwegs erforderlichen Fläche. Um eine mittel- bis langfristige Realisierung zu gewährleisten, wird die Bedarfsfläche für einen befestigten Weg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und entsprechend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dadurch kann die Gemeinde entsprechend bei Bedarf auf der Grundlage von § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht für diese Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geltend machen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem kommunalen Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Art der zulässigen Nutzung nicht festgelegt, da aufgrund der vorliegenden Bebauung, der Grundstückszuschnitte in Verbindung mit der Topographie sowie der Erschließung keine andere Nutzung als eine reine Wohnnutzung sinnvoll möglich ist.

2.2 Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil eines bestehenden Wohngebiets in Ebenhausen, von dem ein großer Teil bereits bebaut ist. Auch das noch frei Grundstück ist allseits von Wohnflächen umschlossen und direkt über die Fischerschlossstraße erschließbar.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Größe von 1,7ha in welches allerdings auch noch die öffentliche Verkehrsfläche der Zechstraße sowie ein Teil des Fuchssteig inkludiert ist. Der Schwellenwert von 2ha zulässige Grundfläche zur Anwendung des §13a BauGB ist somit deutlich unterschritten.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt auch 4,50m breiter Streifen westlich der Zechstraße, der in den Außenbereich hineinragt. Die Straße wird hier von einer ortsbildprägenden Baumreihe gesäumt. Mit der Aufnahme dieses Streifens in den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann die vorhandene Baumreihe über die Baumschutzsatzung hinaus auch über die Bauleitplanung gesichert werden. Zudem plant die Gemeinde mittel- bis langfristig hier die Verlängerung des weiter nördlich endenden Rad- und Fußwegs, der insbesondere für die fußläufige Anbindung nach Süden (Grundschule, Bahnhof Ebenhausen im Süden, Kita im Norden) von wesentlicher Bedeutung ist. Entsprechend dient der Bebauungsplan nicht nur der quantitativen Schaffung von Baurecht, sondern auch der qualitativen Entwicklung des Wohngebiets. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. vom 25. April 2023 – 4 CN 5.21 – (OVG Münster) entspricht die Planung damit dem Grundsatz einer „doppelten Innenentwicklung“.

Der ortsbildprägende Baumbestand wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Baufenster werden zudem so dimensioniert, dass möglichst wenig in Obstbäume, Sträucher oder sonstige größere Gehölze erhalten bleiben und somit die Durchgrünung des Siedlungsgebiets weiterhin erhalten bleibt. Eine Beeinträchtigung der Umwelt ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind somit gegeben.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS

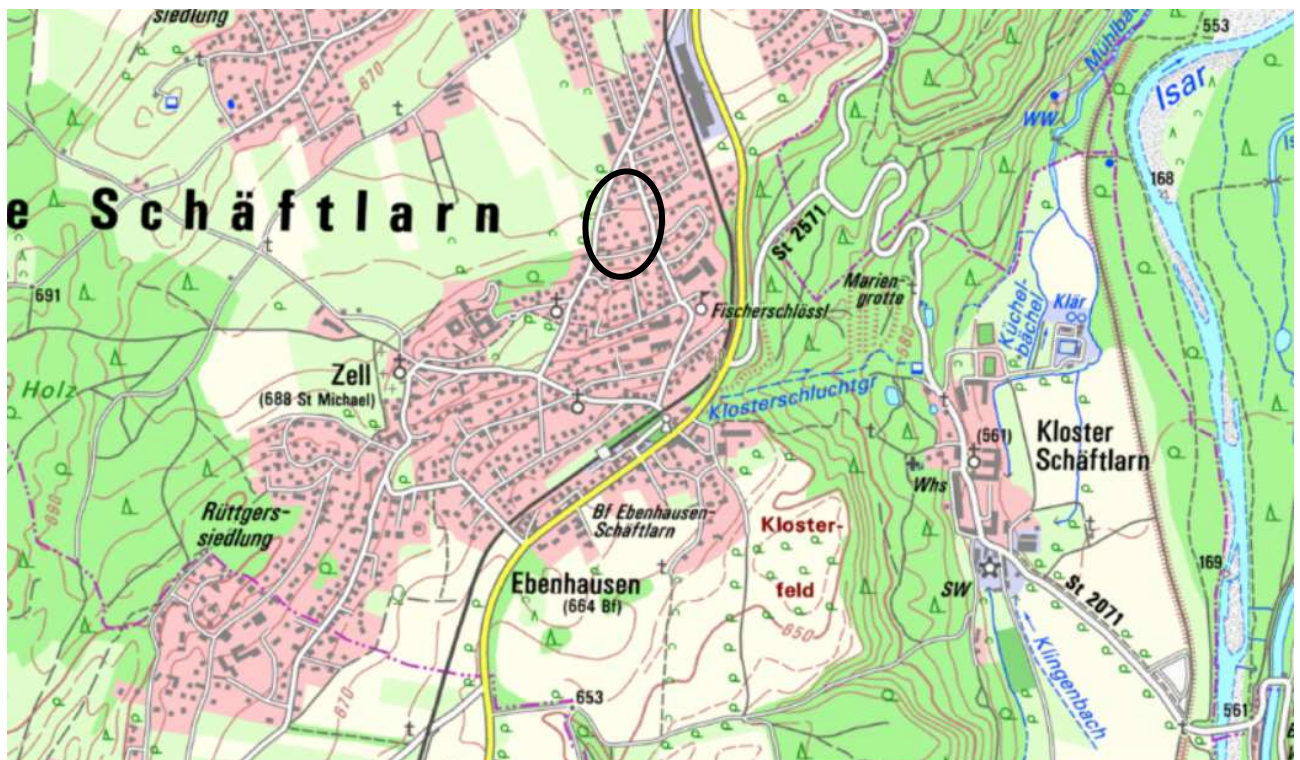


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets; Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 2026

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ebenhausen und umfasst das bisher unbebaute Grundstück an der Fischerschlossstraße sowie die 12 Grundstücke westlich davon an der Zechstraße, für die bisher weder ein Bebauungsplan noch ein alter Baulinienplan vorliegt.

Das Gelände steigt hier nach Süden hin an und erstreckt sich so über eine Höhe von 666müNN im Norden an Baufeld 01 bis 686müNN an der Südgrenze zu Baufeld 11.

Entlang der Zechstraße stockt westseitig ein ortsbildprägende Baumreihe aus Linden und Kastanien, die das Siedlungsgebiet zur freien Landschaft hin abschließt und einbindet. Die bebauten Grundstücke weisen einen hohen Durchgrünungsgrad auf, auch wenn die für Ebenhausen sehr charakteristischen alte Buchen hier nur vereinzelt vorkommen. Der Baumbestand ist hier mehr durch Obstbäume sowie einige kleinere Laubbäume aufgebaut.

Im Gebiet dominieren zweigeschossige Einzelhäuser, teils mit zusätzlichem, nicht ausgebautem Dachgeschoss, teils auch nur als Kniestockhaus (EG + ausgebautes DG). Der derzeitige Versiegelungsgrad ist mit einer GRZ zwischen 0,10 und 0,25 ähnlich wie im übrigen Ebenhausen gering bis mittel. In der Regel weisen die Grundstücke mit älteren Gebäuden größere Gartenflächen auf als die neueren, durch Nachverdichtung entstandenen Grundstücke (z.B. Baufeld 03 und 05).

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Allgemeines

Entsprechend der derzeitigen Siedlungsstruktur, die vor allem aus Einzelhäusern und wenigen Doppelhäusern besteht, soll auch auf dem bisher noch unbebauten Grundstück an der Zechstraße eine Einzelhausbebauung entstehen. Eine stärkere Verdichtung würde zwar zum Flächensparen beitragen, dem derzeitigen Siedlungscharakter jedoch entgegenstehen.

Der westliche Teil des Planungsgebiets ist bereits vollständig gebaut. Nachdem die Bausubstanz in den meisten Fällen relativ gut ist, besteht der baurechtliche Regelungsbedarf vorrangig im Hinblick auf mögliche Anbauten oder Aufstockungen des Bestands. Die Gemeinde Schäftlarn besitzt eine Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahr 2020, in dem bereits die wesentlichen Vorschriften zur baulichen Gestaltung verankert sind. Weiterhin sind die kommunale Stellplatz-, Abstands- und Baumschutzsatzung im Rahmen eines Bauantrags zu beachten.

Im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan sollen deshalb vor allem die zulässige Baudichte durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der GRZ, der Wandhöhe sowie der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten geregelt werden.

Neben den genannten Satzungen bestimmt sich das weitere zulässige Nutzungsmaß über den § 34 BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

4.2.1 Baugrenzen

Im bebauten Bereich wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der erhaltenswerte Baumbestand nicht überbaut werden kann. Ansonsten werden die bestehenden Gebäude erfasst sowie potentielle Räume für eine verträgliche Nachverdichtung.

Auf dem freien Grundstück an der Fischerschlossstraße werden 6 Baufelder für Einzelhäuser vorgesehen. Die Baugrenzen berücksichtigen dabei im Norden die frei zuhaltende Schutzzone der dort verlaufenden kommunalen Trinkwasserleitung. Im Übrigen sind die Baugrenzen relativ großzügig gewählt, um den Bauherrn auch aufgrund des ansteigenden Geländes einen ausreichenden Spielraum zur Situierung von Haupt- und Nebenanlagen zu gewährleisten.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baugebiet liegt die aktuelle GRZ zwischen 0,10 und 0,25, wobei die geringe GRZ entweder durch die teils sehr kleine Grundfläche der Hauptanlage (z.B. Baufeld 01) die großen Grundstücksflächen (z. B. Baufeld 04 und 06) bedingt werden.

Eine Nachverdichtung hängt maßgeblich auch vom Grundstückszuschnitt ab. Im Baufeld 01 wird diese durch die dreieckige Form des Grundstücks beschränkt. Das Grundstück des Baufelds 02 wäre zwar theoretisch auch mit einem Doppelhaus bebaubar, das von Süden erschlossen wird. Tatsächlich handelt es sich aber bei der entlang der Südgrenze vorbeiführenden Straße um einen Privatweg der daran angrenzenden südlichen Grundstücke. Eine Anbindung von Baufeld 02 an diesen Privatweg wäre zudem aufgrund der dort verlaufenden Böschung nur schwer realisierbar. Entsprechend wird für diese Grundstücke mit einer GRZ von 0,22 eine etwas geringerer Versiegelungsgrad zugelassen als auf den übrigen Grundstücken.

Eine GRZ von 0,25 ermöglicht auf den meisten Grundstücken Nachverdichtungen, die für das vorliegende Planungsgebiet noch verträglich sind. Für die beiden in jüngerer Zeit über § 34 BauGB realisierten Wohngebäude in den Baufeldern 03 und 05 entspricht die GRZ von 0,25 bereits dem Bestand. Weitere Versiegelungen sind hier nicht möglich und wären aufgrund des dann für diesen Ortsteil untypisch geringen Grünflächenanteil auch nicht gewünscht.

Abweichende Bestimmungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nur für das Grundstück des Baufelds 05 festgesetzt, wo eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die bereit errichtete, verlängerte Zufahrt zugelassen wird.

Entsprechend der zulässigen Nachverdichtung im Bestand wird auch für das frei Grundstück an der Zechstraße eine GRZ von 0,25 zugelassen.

4.2.3 Wandhöhe und Situierung der Gebäude im Gelände

Im Planungsgebiet dominieren Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Dementsprechend wurde die maximale Wandhöhe sowohl für den bebauten als auch für den bisher unbebauten Teil des Geltungsbereichs auf maximal 6,30m festgesetzt.

Die Bemessung der Wandhöhe wurde so definiert, dass sie zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut zu bemessen ist. Die Oberkante des Fertigfußbodens ist maximal 30cm oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkts für jedes Baufenster zu situieren.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde an jedem Gebäude im Planungsgebiet im Eingangsbereich eine Geländehöhe ermittelt, anhand dessen die Bezugshöhe für die Situierung der Gebäude festgesetzt wurde.

Die Zulässigkeit, die Gebäude max. 30cm oberhalb des Bezugspunkts situieren zu dürfen, ermöglicht es den Bauherren, das Gebäude vor abfließendes Hangwasser zu schützen.

Zusätzlich zur Wandhöhe wird die Anzahl der **Vollgeschosse** auf maximal II begrenzt.

4.2.4 Bauweise / Grundstücksteilungen / Mindestgrundstücksgrößen

Um einer Zersiedlung durch Grundstücksteilungen vorzubeugen, wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. Diese entspricht den im Gemeindegebiet durchschnittlichen Grundstücksgrößen und berücksichtigt einen ausreichenden Durchgrünungsgrad.

4.3 Wohneinheiten

Die Baufenster haben in der Regel eine ausreichende Größe für die Errichtung von 2 Wohneinheiten. Über die Stellplatzsatzung wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen geregelt, die allesamt auf dem Grundstück unterzubringen sind. Eine höhere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten ist aufgrund der bereits jetzt engen Straßenverhältnisse und des dann womöglich deutlich ansteigenden Verkehrsaufkommens nicht gewünscht.

4.4 Gestaltungsvorgaben

Die Gestaltung der Gebäude wird über die Ortsgestaltungssatzung ausreichend bestimmt. Es wird deshalb nur die zulässige Firstrichtung festgesetzt, die entsprechend dem Gelände hangparallel auszurichten ist. Nur für das Baufeld 01 wird eine variabel Firstrichtung zugelassen, wo das Gelände nur flach geneigt ist und die Erschließung bei einem Neubau ein Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung möglich machen würde.

4.5 Fließender und ruhender Verkehr / Erschließung

Die Baugrundstücke 01, 02 und 07 werden direkt über die öffentliche Verkehrsfläche der Zechstraße, die Grundstücke 09 bis 12 über die öffentliche Straße Am Fuchssteig.

Die Grundstücke 04 bis 05 sind über eine private Anliegerstraße erschlossen, die von der Zechstraße abgeht. Ähnliches ist auch für das bisher noch unbebaute Grundstück an der Fischerschlossstraße vorgesehen, wo eine Privatstraße mit Wendeanlage für die Erschließung aller Grundstücke gebaut wird. Die Anbindung der Baufelder 13 und 16 von Westen über die Privatstraße von der Zechstraße aus, kann aus privatrechtlichen Gründen nicht realisiert werden. Entsprechend ist an der Ostgrenze dieser Privatstraße auch ein Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die geplante neue Privatstraße erhält eine Breite von 4,75m. Inkludiert in der Fläche sind Entwässerungstreifen, die erst im Rahmen der Straßenplanung konkretisiert werden. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der kommunalen Satzung. Einer der zu erbringenden Stellplätze soll unmittelbar mit Anschluss an die private Verkehrsfläche errichtet werden, um hier ggf. eine multifunktionale Nutzung als Besucherparkplatz zu ermöglichen.

Wie bereits eingangs beschrieben, wird westlich der Zechstraße ein 4,50m breiter Streifen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt, um mittel- bis langfristig einen entsprechenden Fußweg realisieren zu können.



Abb. 2 Hintergrund: endender Fußweg an der Zechstraße; Vordergrund: Trampelpfad entlang der Baumreihe; AGL 10.2025

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen versorgt.

Da die Müllabfuhr in Privatstraßen nicht einfährt, müssten die privaten Mülltonnen an die Fischerschlossstraße vorgebracht werden. Damit diese jedoch nicht auf die öffentliche Verkehrs-

flächen abgestellt werden, erfolgt eine textliche Festsetzung, wonach entsprechende Abstellflächen vorzusehen sind.

Dazu sind verschiedene Varianten denkbar, die je nach Bebauung auf der Baufelder 15 und 18 realisiert werden könnten:

- *Befestigter Grünstreifen entlang der Fischerschlosslstraße nördlich und südlich der Privatstraße:* die Fläche könnte als wassergebundene Decke so errichtet werden, dass die Tonnen einreihig entlang der Straße aufgestellt werden; die genaue Lage der Grünfläche ist abhängig von den geplanten Grundstückszufahrten zu wählen.



- *Befestigter Grünstreifen entlang der Fischerschlosslstraße nördlich der Privatstraße:* in dieser Variante könnte nur nördlich ein Grünstreifen vorgesehen werden, der entsprechend breiter dimensioniert wird.



5 UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgut Fläche

Das Gemeindegebiet ist durch große Waldflächen geprägt, die für Siedlungstätigkeiten nicht zur Verfügung stehen. Zudem zählt die Hangleite zur Isar, die das Gemeindegebiet im Osten begrenzt zum Landschaftsschutzgebiet. Die Siedlungstätigkeit beschränkt sich auf den Hauptort Schäftlarn-Ebenhausen / Hohenschäftlarn sowie auf den Ortsteil Neufahrn westlich der Autobahn.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche aus Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft und Erholung ist die nachhaltige Verfügbarkeit von Bauland allerdings eingeschränkt. Dies gilt insbesondere aufgrund der hohen Attraktivität der Region für Wohnen.

Die vorliegende Nachverdichtung im Innenbereich trägt zum Flächensparen bei, durch die festgesetzten Baugrenzen verbleiben aber noch ausreichende Freiflächen erhalten, die eine gute Durchgrünung des Gebiets zulassen.

5.2 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet gründet auf einer End- oder Seitenmoräne aus der Würmzeit. Daraus entwickelten sich vorwiegend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden.

Der bebaute Teil weist aber einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Der unbebaute Teil wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Gerade die Grünflächen weisen wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Speicherfunktion oder auch die Funktion als Lebensraum von Bodenlebewesen auf.

Durch den Bebauungsplan wird eine maßvolle Nachverdichtung im bebauten Bereich sowie die Neuversiegelung einer bisher grünlandwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglicht. Durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen ergeben sich Eingriffe in den Boden, die in Anbetracht des zulässigen Versiegelungsgrad als gering bis mittlererheblich einzustufen sind.

5.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. In Folge der erhöhten Lage am Hang ist zudem nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. In wie weit Hangschichtwasser vorliegt, ist vom Baubewerber zu prüfen.

Im Bereich der Hanglagen ist bei Starkregen mit schnell abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude vor eintretendem Oberflächenwasser ausreichend zu schützen (z.B. druckwasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten).

Durch die Bebauungsplanung wird das maximale Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Dadurch wird eine schleichende Nachverdichtung, wie sie insbesondere in Orten mit hohem Siedlungsdruck zunehmend stärker beobachtet werden kann, verhindert. Mit einer zulässigen GRZ von 0,25 liegt der zulässige Versiegelungsgrad nur geringfügig über dem Bestand und

entspricht einer typischen Siedlungsdichte im ländlichen Raum. Für die Versickerung verbleiben dadurch noch ausreichende Flächen zur Verfügung, so dass eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate verhindert werden kann. Da baubedingt auch keine Eingriffe in den Grundwasserleiter zu erwarten sind, ergeben sich für das Schutzgut Wasser durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen.

5.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt



Abb. 3 Links: Ortsbildprägende Baureihe aus Linden und Kastanien westlich der Zechstraße; rechts hinter der Lebensraumhecke eine alte Buche im Privatgarten von Baufeld 07; AGL 10.2025

Wie bereits vorab beschrieben, wird das Planungsgebiet insbesondere in den westlichen Randbereichen durch alten Baumbestand geprägt, der von den Planungen aber nicht betroffen ist, sondern als zu erhalten festgesetzt wird.

Die neuen Baufenster betreffen vorrangig bereits baulich veränderte Flächen oder Wiesen bzw. Rasen. Für siedlungsbegleitende Tierarten ergibt sich durch die vorliegende Planung keine Veränderung, da keine Eingriffe in potentielle Lebensraumstrukturen mit zentraler Funktion stattfinden. Eventuell auf der bisherigen Freifläche an der Fischerschlossstraße jagende Vögel oder Fledermäuse können auf die im Westen an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausweichen. Die derzeit herrschende Biologische Vielfalt ist durch die Planung damit nicht betroffen.

5.5 Schutzgut Klima /-wandel

Grünflächen mit altem Baumbestand fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und sind besonders in heißen Sommermonaten wichtige Schattenspendler mit positiver Wirkung auf das lokale Kleinklima.

Nachdem die für das Klima bedeutenden Flächen durch die Planungen nicht betroffen sind, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen.

5.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt abseits der Hauptverkehrsstrassen und wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet. Auch liegen keine gewerblichen Nutzungen im Nahbereich vor. Emissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der nach Westen an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind zu dulden. Dies gilt während der Ernte auch für Ruhezeiten, Sonn- und Feiertage.

Um erhebliche Erhöhungen des Verkehrsaufkommens zu verhindern, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf das ortsübliche Maß begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

5.7 Schutzgüter Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich weder innerhalb des Untersuchungsgebiets noch im Nahbereich.

5.8 Fazit

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Bevölkerung und Menschliche Gesundheit und Kulturelles Erbe keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Bad Kohlgrub, den 25.02.2026



Prof. em. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

6.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

6.2 Literatur

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 2026]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2026]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W. 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN, 2026, URL: <http://www.region-muenchen.com> [Stand 2026]