

Rechtswirksame Ausfertigung

Aktenzeichen: 1029/031/3L

Rechtswirksam seit 20.11.09

Exemplar für Bauleitplanung / Bauvollzug des  
Landratsamtes München

Gemeinde

**Schäftlarn**

Lkr. München

Bebauungsplan

„Hirtenweg“ Hohenschäftlarn (Nr. 32)  
1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-24 A    Bearb.: Win/Ri/Na

Plandatum

25.09.2008  
15.10.2008  
12.02.2009  
16.09.2009

## Begründung

- 1                    Geltungsbereich
- 2                    Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3                    Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung
- 4                    Ziel und Zweck der Planung
- 5                    Geplante Nutzung und Umweltschutz
- 6                    Belange der Denkmalpflege
- 7                    Technische Versorgung
- 8                    Immissionsschutz
- 9                    Auswirkungen der Planung
  
- 10                   Anhang

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke 140/3 und 140/4.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn – genehmigt vom Landratsamt München am 18.06.2001 – als Dorfgebiet dargestellt. Das Gebiet ist Bestandteil der gemeindlichen Strukturplanung für den Ortskern Hohenschäftlarn (Architekturbüro Landbrecht).

Für das Gemeindegebiet von Schäftlarn besteht eine „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV)“ vom 18.02.2000 und eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 15.01.1998. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde datiert vom 05.10.2000.

3 Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung

Das Gebiet stellt einen Bereich im Innern der Ortsmitte dar. Es wird östlich des Hirtenwegs geprägt von einer starken Hanglage zur denkmalgeschützten Kirche mit der bastionsartigen Erweiterung des Friedhofs (Fl.St.Nr. 144). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein unbebautes Hanggrundstück westlich der denkmalgeschützten Kirche St. Georg. Diese beherrscht weithin das Orts- und Landschaftsbild durch ihre Lage auf der Hügelkuppe. Die Kirche ist umgeben vom Friedhof, der mit steilen Mauern allseitig zum tiefer liegenden Gelände abgegrenzt ist.

Der Hirtenweg verläuft rinnenartig in annähernd nord-südlicher Richtung im Talgrund hinab zur Fl.St.Nr. 119, welche bereits früher einen – heute wieder ausgehobenen Teich (früher Löschweiher, heute Teich mit naturnahen Grünflächen) – aufwies. Die Grünfläche mit Teich dient auch als Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB für die Bebauungspläne Nr. 3 B Nr. 32 und Nr. 40 der Gemeinde Schäftlarn. Der durchschnittliche Grundwasserstand wird in diesem Bereich etwa 1 m unter der Höhenlinie 677 vermutet, jedoch ist auch mit Hangwasser im Bereich der steileren Böschungen zu rechnen. Am nördlichen Rand des Grundstücks 119 war vor etwa 50 Jahren noch eine benutzte quellartige Wasserstelle vorhanden.

Das Gebiet um den Hirtenweg ist von reichem Baumbestand geprägt. Neben großen Laubbäumen sind auf vielen Grundstücken auch Obst- und Walnussbäume vorhanden. Konflikte treten im Bebauungsfall auf. Es besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB und der Baumbestand ist im Fall der Abwägung der Belange einzubeziehen. Die Hanglage zur Kirche sollte einerseits von Bebauung freigehalten werden und andererseits sollte das vorhandene Baurecht ortsplannerisch sinnvoll zugeordnet werden.

Aus Sicht der Gemeinde liegt bei diesem Bebauungsplan kein Anlass zu einer Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a BauGB vor, da es sich um Verdichtung und Ergänzung eines vorhandenen Baugebiets handelt. Gleichwohl hat die Gemeinde Schäftlarn hier einen auch finanziell erheblichen Beitrag geleistet insofern, als sie die Fl. Nr. 119 (bewertet als Bauland!) aus ihrem Besitz unbebaut lässt und den ehemals an dieser Stelle vorhandenen Dorfweiher wieder hergestellt hat. Insofern sind aus Sicht der Gemeinde die Belange des Umweltschutzes in diesem Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt worden.

Bei einer gemeinsamen Vorbesprechung zwischen der Gemeindeverwaltung, dem Grundbesitzer der Fl. Nr.140, Vertretern des Landesamts für Denkmalpflege und des Landratsamts sowie dem Planfertiger wurde

- die Notwendigkeit eines Bebauungsplans bestätigt
- im nördlichen Bereich der Fl. Nr. 140 empfohlen, die zulässige Bebauung möglichst wenig den Hang hinauf anzuordnen und
- Gebäude möglichst parallel zum/am Hirtenweg zu platzieren, sowie
- auf geländeverändernde Eingriffe durch terrassierende Einbauten (z. B. Tiefgaragen) zu verzichten.

Nach der Bebauung des westlichen Grundstücksteils wurde das Grundstück geteilt (Fl. Nrn. 140/2, 140/3 und 140/4).

#### 4 Ziel und Zweck der Planung

Der Frage der Bebaubarkeit dieses Grundstücks ging ein Rechtsstreit zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer voraus. Der Bebauungsplan bildet das Ergebnis eines Vergleichs ab. Das vom Eigentümer aus dem Bestand abgeteilte Grundstück 140/3 soll mit einem Wohnhaus bebaut werden können, das mit dem Dachfirst nicht die Krone der Friedhofsmauer überragen darf und sich ansonsten in die Abmessungen und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügen soll (GR max. 130 qm, max. 2 WE, Dachneigung 20°-30°).

Der Hirtenweg ist als befahrbarer Weg vom Bereich "Oberdorf" zur Straße "Kirchberg" ausgebaut und durchgeführt.

Die Erschließung der Flur Nr. 140/3 ist über die Flur Nr. 140/4 möglich (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

#### 5 Geplante Nutzung

Die Fläche des Gebiets stellt sich folgendermaßen dar:

Grundstück (140/3)	ca. 875 qm
max. GR	ca. 130 qm
Private Verkehrsfläche (140/4)	ca. 125 qm

Die Ortsgestaltungs-Satzung der Gemeinde Schäftlarn wurde bei Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans zur Voraussetzung gemacht. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich nur ergänzende Festsetzungen bzw. Hinweise. Dies ist von Bauwilligen zu beachten. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Rahmen ortsüblicher Ansprüche an die Qualität des Wohnumfelds abgefasst.

Aus Sicht der Gemeinde liegen bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplans 32 die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vor. Hinsichtlich der Umweltbelange sind weder die Zulässigkeit von Vorhaben geplant, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen, noch liegen Anhaltspunkte vor, welche Schutzgüter gemäß § 1 Abs. Nr. 7 a) bis i) wesentlich – über den Umfang des Baus eines Wohnhauses hinaus – beeinträchtigen.

Es betrifft dies die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die dem Umweltschutz verpflichteten Bestimmungen des BauGB, der BauNVO sowie die Berücksichtigung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung, der Ortsentwicklungsplanung und die Zielsetzung des Gesamtbebauungsplans Nr. 32 erscheinen der Gemeinde Schäftlarn gewahrt.

Artenschutzrechtliche Belange im Sinn der §§ 42 und 43 BNatSchG (→ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sind bei dem geplanten Vorhaben aus Kenntnis der Gemeinde nicht berührt. Der bestehende Großbaum ist zu erhalten. (Negative) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung sind nicht zu erkennen.

Der Schutz von Kulturgütern (Bodendenkmalpflege) ist berücksichtigt.

Die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Abfall) ist geregelt.

## 6 Belange der Denkmalpflege

Das Bay. Landesamt für Denkmalpflege hat auf folgende Belange hingewiesen:

Im Planungsbereich rechnen wir wegen der Lage im Randbereich des Altorts von Hohenschäftlarn und wegen der unmittelbaren Nähe zur Kirche mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Im Bereich eines Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Insbesondere im Umgriff von obertägig erhaltenen Baudenkmalen (wie der oben genannten Kirche) ist auch verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, etwa mit Spuren von Vorgängerbauten oder Anschlüssen verschiedener Schichten an die Mauern, die möglicherweise die Erschließung und Datierung verschiedener Bauphasen erlauben.

Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973). Jeder Altort ist als flächiges Bodendenkmal zu behandeln, auch wenn er noch nicht in der bayerischen Denkmalliste eingetragen sein sollte. Die bayerische Denkmalliste wird bis 2012 in einem mehrjährigen Projekt nachqualifiziert. Im Zuge der Bearbeitung können Veränderungen am vor Ort bekannten Denkmalbestand eintreten. Die derzeit aktuelle Kartierung der Bau- und Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter [www.blfd.bayern.de/blfd](http://www.blfd.bayern.de/blfd) zugängliche BayernViewerdenkmal.

Der ungestörte Erhalt der Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendigen Mindestmaß beschränken. Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) sind genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festzusetzen:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben-Dokumentation-Archaeologische-Ausgrabungen-d.pdf>) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabtrags durch einen Mitarbeiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege möglich.

## 7 Technische Versorgung

Anschluss an das Netz der gemeindlichen Wasserversorgung ist zwingend, ebenso an das Netz der gemeindlichen Abwasserkanalisation.

Zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers ist die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ vom 01.10.2008 ( NWFreiV ) zu beachten.

Wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant, so ist die „Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft“ des Landratsamtes München zur Begutachtung zu beteiligen.

Elektrische Energie kann von E.ON Bayern AG angeboten werden.

Müll wird – landkreisüblich – privat entsorgt. Wertstoffe sind möglichst weitgehend getrennt dem Wirtschaftskreislauf wieder zuzuführen.

8 Immissionsschutz

Ortsübliche Geräusch-, Staub- oder Geruchsimmissionen im dörflichen Ortskern, welche sich durch die bestehenden Nutzungen auch in der Umgebung ergeben, sind durch die Wohnnutzung hinzunehmen. Es besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB, insofern ist der Immissionsschutz im Rahmen der Gesamtheit der abzuwägenden Belange zu sehen. Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende immissionsrelevante Einrichtungen:

- Der landwirtschaftliche Betrieb auf Fl. Nr. 116 soll in keiner Weise durch Nutzungen aus diesem Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu Hinweise.
- Das gemeindliche Planungsverständnis geht davon aus, dass für Wohnnutzung im Ortskern die einschlägigen Immissionen der Landwirtschaft mit Viehhaltung und des Handwerks (z.B. Zimmerei) hinzunehmen sind.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüros Möhler und Partner vom 14. Juni 2004, Bericht Nr. 700-1746, ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Sie kommt zusammengefasst zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

Innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund der vorhandenen dörflichen und handwerklichen Strukturen eine gewisse Geräuschbelastung vorhanden. Die durchgeführte schalltechnische Begutachtung hat jedoch keine erheblichen Konflikte mit dem Schutzbedürfnis der benachbarten Nutzungen ergeben, wobei das Schutzbedürfnis als zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Dorfgebiet liegend eingeordnet wird.

Weitere Geräusche resultieren aus dem Betrieb des gemeindlichen Bauhofs, der Wertstoffsammelstelle und den Parkplätzen des Rathauses. Tagsüber wurden keine erheblichen Belästigungen durch Geräusche festgestellt, jedoch führt der Winterdienst während der Nacht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der wiederum als Mittelwert zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Dorfgebiet bei 43 dB(A) angesetzt wurde. Kurzzeitige Pegelspitzen würden den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Aus diesem Grund verpflichtet sich die Gemeinde Schäftlarn eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über dem Niveau der westlich anliegenden Hoffläche zu errichten. Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung dieser Wand sind keine erheblichen Belästigungen durch Anlagengeräusche zu erwarten. Der Immissionsrichtwert wird eingehalten. Kurzzeitige Pegelspitzen überschreiten den Immissionsrichtwert nachts um nicht mehr als 20 dB(A).

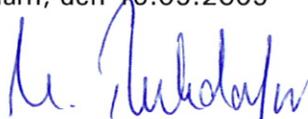
9 Auswirkungen der Planung

Die Bebauung des Grundstücks wird im Nahbereich des Hirtenwegs die Blickbeziehung zur Kirche verändern.

Ein Bevölkerungszuwachs von zwei Familien aus dem geplanten Wohnhaus stellt für die Gemeindeentwicklung kein Problem dar.

10 Anhang: Schalltechnische Untersuchung

Schäftlarn, den 16.09.2009

  
Dr. Matthias Ruhdorfer  
1. Bürgermeister