

Gemeinde

# Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nördlich der Zechstraße  
(Kindergarten und Wohnbebauung)  
1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-10b      Bearb.: Kastrup

05.10.2016

## Begründung

Die Bebauungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Nördlich der Zechstraße (Kindergarten und Wohnbebauung)“ in der Fassung vom 27.07.2005.

#### Vorbemerkung

Die Gemeinde Schäftlarn hat am 11.05.2016 beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan „Nördlich der Zechstraße (Kindergarten und Wohnbebauung)“ in der Fassung vom 27.07.2005 zum ersten Mal zu ändern.

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Nördlich der Zechstraße (Kindergarten und Wohnbebauung)“, ist in der Fassung vom 27.07.2005 rechtskräftig.

Die Planänderungen der nun beabsichtigten Bebauungsplanänderung sind konform mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans für dieses Gebiet (WA), so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen ist.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

#### 2. Änderungen

##### Zahl der Wohneinheiten

Der rechtswirksame Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und eine Wohnung in der Doppelhaushälfte. Die Beschränkung hat sich in der Praxis als zu streng erwiesen. Die Unterbringung von Familienangehörigen in einer abgeschlossenen Wohnung in einem Doppelhaus war so nicht möglich. Um den Wohnbedürfnissen der Bauherren stärker gerecht zu werden, wird die Festsetzung daher ersatzlos gestrichen.

##### Maximale Wandhöhe

Die bisherige Wandhöhenfestsetzung von 6 m bis 6,5 m ist mit den Anforderungen der Bauherren nur bedingt in Einklang zu bringen. Zum einen erfordern die Baustandards zur Einhaltung der aktuellen Wärmeschutzverordnung höhere Wandhöhen als früher, zum anderen möchten die Bauherren größere Wohnflächen im Dachgeschoss realisieren. Die Wandhöhen werden daher bei den zweigeschossigen Gebäuden im Plangebiet auf 6,75 m angehoben. Im Zusammenspiel mit der Aufhebung der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten erhalten die Bauherren so eher die Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum in Form einer eigenen Wohneinheit im Dachgeschoss zu schaffen. Die Gemeinde sieht dies mit Blick auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt positiv. Nachbarschaftliche Nachteile im Sinne einer nennenswerten Beeinträchtigung von Besonnung und Belichtung werden nicht befürchtet.

##### Dachneigung

Mit dem Ziel die Belichtungssituation im Dachgeschoss zu verbessern, möchte die Gemeinde Zwerchgiebel und Dachgauben nicht nur bei den Gebäuden mit stärkerer Dachneigung, sondern auch bei den Gebäuden mit flacheren Dächern ermöglichen.

Eine bereits gewährte Befreiung hat die Gemeinde zu der Einschätzung gebracht, dass sich die Dachaufbauten auch bei den Gebäuden mit flacheren Dachneigungen nicht nachteilig auf die Gestaltqualität auswirken.

Da die gelockerte Regelung vor allem die Doppelhäuser betrifft, wird die Zahl der zulässigen Dachaufbauten angehoben auf zwei Zwerchgiebel je Gebäude, wobei ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Doppelhaushälften, als ein Gebäude zu verstehen ist. Die Zahl der zulässigen Dachgauben je Gebäude wird nunmehr auch bei zweigeschossiger Bebauung (II) ermöglicht.

Der First bzw. die Oberkante von Dachaufbauten muss künftig statt 1 m nur noch mindestens 0,50 m unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes angeordnet werden, damit auch bei den flach geneigten Dächern sinnvolle Gaubengrößen entstehen können.

### 3. Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, spezieller Artenschutz

Die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht kein Vorhaben, für das gemäß UVPG eine Vorprüfung erforderlich ist bzw. eine UVP-Pflicht besteht.

Die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 a BauGB ist deshalb und da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, nicht erforderlich.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan geltende Eingriffsregelung wird durch die Planänderung nicht berührt.

Für den speziellen Artenschutz ist relevant, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Da nicht in Baumbestand eingegriffen wird und keine Veränderungen an Gebäuden, die Fledermäuse beherbergen könnten (Fensterläden) geplant sind, wird davon ausgegangen, dass Verbotstatbestände für Brutvogelarten und Fledermäuse nicht zu erwarten sind.

### 4. Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung

Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Ob und wann die Eigentümer von den neuen Regelungen Gebrauch machen, ist offen.

Hinweis: Die Planzeichnung betreffende Änderungsinhalte (in diesem Falle die höchstzulässige Wandhöhe) sind in der Planzeichnung blau dargestellt. Alle übrigen Inhalte der Planzeichnung (grau dargestellt) sind nicht Gegenstand der Änderung. Für sie gilt der rechtswirksame Bebauungsplan weiter.

Schäftlarn, den 04.04.2017

  
.....  
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister