

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nördlich der Zechstraße
(Kindergarten und Wohnbebauung)

Entwurf

Gemeinde Schäftlarn

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-11a Bearb.: Win/Sz/Na

Plandatum

04.06.2003
29.10.2003
21.04.2004
15.06.2005
27.07.2005

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich und planungsrechtliche Vorgaben
2	Ziel und Zweck der geplanten Bebauung
3	Flächenbilanz
4	Lage im Ort
5	Festsetzungen und Hinweise
6	Sonstige Planungsinhalte
7	Umweltbericht
8	Verwirklichung
9	Planfertiger

1 Geltungsbereich und planungsrechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 1194, 1194/2, 1194/3, 1195, 1195/1, 1195/2, 1195/3, 1195/4, 1195/5 und 163/1 (Anschluss an das Wegenetz).

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaugebiet mit westlich angrenzendem Gemeinbedarf dargestellt. Die vorliegende Planung wurde gemäß Verfügbarkeit der Grundstücke aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Für den Bebauungsplan war bereits in einer Fassung vom 21.04.2004 Satzungsbeschluss gefasst worden.

Die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens beruht auf Beschluss des Gemeinderats vom 15.06.2005.

2 Ziel und Zweck der geplanten Bebauung

Die Gemeinde hat zur Versorgung ihrer Bevölkerung einen weiteren Kindergarten errichtet. Dieser soll möglichst günstig dem Bereich Ebenhausen zugeordnet sein. Das vorliegende Grundstück erfüllt aus Sicht der Gemeinde diese Bedingungen. Das Baugebiet ist Teil des Gebiets zwischen Niederried, Zechstraße und Jahnstraße, welches bereits in Bebauungsplan-Entwürfen (Bebauungsplan Nr. 3 und 3a) in zurückliegenden Jahren enthalten war. Der vorliegende Bebauungsplan sichert eine weiterführbare Erschließung und regelt die Einbindung der Gemeinbedarfseinrichtung in die umgebende Wohnbebauung. Dazu ist auch eine Vernetzung der örtlichen Fußwegbeziehungen geboten.

Die Wohnbebauung besteht aus Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen sowie einem Einzelhaus.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Mobilfunkanlagen sind aus städtebaulichen Gründen (städtebauliches Konzept, Bemessung der Erschließung, Nähe zum Kindergarten) in diesem Wohngebiet nicht möglich oder erwünscht und deshalb nicht unter den zulässigen Ausnahmen festgesetzt. Die Ermächtigung in § 4 Abs. 3 BauNVO „Ausnahmsweise können zugelassen werden ...“ beinhaltet nicht, dass diese Nutzungen nicht außerhalb dieses kleinen Baugebiets an anderer Stelle im Gemeinde- oder Ortsgebiet zulässig wären.

Sparsame Erschließungsanlagen und die Festsetzung großzügig bemessener Garagen waren Rahmenvorgaben der Planung.

Im Westen schließt vorläufig der Ortsrand ab. Durch Abrücken der Haupt- und Nebengebäude von den Westgrenzen des Gebiets ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung auf privater Fläche herstellbar.

Die geplante Bebauung soll durch eine maßvolle Höhenentwicklung und homogene Gestaltung die bestehende Bebauung und das Ortsbild Schäftlarns abrunden.

3 Flächenbilanz

Das Bauland stellt sich folgendermaßen dar:

Gesamtgebiet	ca. 11.358 qm
davon: Wohnbauland	ca. 6.270 qm
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.577 qm
Verkehrsfläche (einschl. Straßenbegleitgrün)	ca. 2.511 qm

Die bauliche Dichte stellt sich etwa folgendermaßen dar:

- **Nettowohnbauland**
westlich der Erschließungsstraße ca. 2.597 qm
maximal zulässige GR 535 qm
mögliche GF (2 Vollgeschosse) 1.070 qm

GRZ etwa 0,20
GFZ etwa 0,41
- **Nettowohnbauland**
östlich der Erschließungsstraße ca. 3.673 qm
maximal zulässige GR 815 qm
mögliche GF (2 Vollgeschosse) 1.520 qm

GRZ etwa 0,22
GFZ etwa 0,44

Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche sind aus städtebaulichen und siedlungsökologischen Gründen nur zulässig durch die im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen) bis zu einer Höchstgrenze der GRZ von 0,4. Einer Unterbauung der Baugrundstücke durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist außerhalb der Bauräume für Hauptgebäude und Garagen nicht zulässig.

4 Lage im Ort

Das Baugebiet liegt in dem Talraum zwischen Hohenschäftlarn und Ebenhausen. Die Ortsmitte Hohenschäftlarns, die S-Bahn-Haltestelle und die Schule sind gleichermaßen etwa 600 m entfernt.

Altlasten sind der Gemeinde in dem Gebiet nicht bekannt. Derzeit liegen keine Erkenntnisse über archäologische Funde vor. Auf dem Gebiet ist kein Gehölzbestand vorhanden. Entlang der Zechstraße sind z. T. neu gepflanzte und z. T. alte Bäume vorhanden.

Der geplante Fußweg entlang der Erschließungsstraße wird als Schulwegverbindung von Hohenschäftlarn durch das Niederried Bedeutung erlangen.

Für die Zechstraße ist von einer überschlägigen Verkehrsbelastung von 400-500 KFZ/Tag mit einem LKW-Anteil von 3% und einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 ... 50 km/h auszugehen.

5 Festsetzungen und Hinweise

Grundsätzlich sind viele zentrale Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zu Stellplätzen und zum Baumschutz durch gemeindliche Satzungen geregelt, die im Bebauungsplan nicht wiederholt werden, aber anzuwenden sind. Auf diese Satzungen wurde mit derzeitigen Gültigkeitsdaten unter den jeweiligen Kapiteln der Festsetzungen verwiesen.

Die Festsetzungen und Hinweise regeln neben Grundaussagen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auch die bauliche Gestaltung gemäß der oberbayerischen Hauslandschaft des Voralpenlands.

Gewerbliche Mobilfunkanlagen sind als störende Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Gemeinderat und Verwaltung sind zu kooperativen Steuerungsmöglichkeiten im Bereich der sog. Mobilfunkvereinbarung bereit.

6 Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Die natürlichen Grundlagen stehen einer Bebauung des Grundstückes nicht entgegen. Der vorhandene Baumbestand an der Zechstraße wird erhalten bzw. soweit als möglich verpflanzt. Das geplante Baugebiet ist als Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

6.2 Planungsüberlegungen

Vordringliches Ziel war es, das Rahmengrün für die Einbindung des Bebauungsplanes in die Umgebung auszuweisen. Diesem Ziel dient die Festsetzung von Straßenbegleitgrün, zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen und die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche. Die Ortseingrünung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin bildet eine 3 m breite Randpflanzung aus heimischen Sträuchern.

Die Begrünung, auch der privaten Gartenflächen, ist durch textliche Festsetzungen geregelt A 8) sowie Hinweise B 3).

6.3 Ermittlung des Eingriffs- bzw. Ausgleichsflächenbedarfes

Grundlage der Eingriffsregelung ist die Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BStMLfU vom Sept. 1999, ergänzt 01/2003.

Die Eingriffsfläche wurde dabei mit 11.500 qm ermittelt.

Auf der Grundlage der den nachfolgend aufgeführten Kriterien wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der geringst mögliche Faktor von 0,2 angewandt.

- Das Bebauungsplangebiet weist eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft und das Landschaftsbild auf (Ackerfläche ohne natürliche Strukturen).
- Die geplante Bebauung geht von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad aus.
- Im Zuge der Grünordnungsplanung wurden Vermeidungsmaßnahmen getroffen und grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Da wegen des geringen Umgriffs des Bebauungsplanes die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf dem Baugrundstück durchgeführt werden können, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, den naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen der Kapitalisierung der Ausgleichsmaßnahme vorzusehen.

Um den erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erreichen, müsste eine Fläche von $11.500 \times 0,2 = 2.300 \text{ qm}$, vorgesehen werden.

Da die Gemeinde derzeit nicht in der Lage ist, diese Flächen zur Verfügung zu stellen, wird der Ausgleich durch die Anrechnung von Ausgleichsmaßnahmen, die zu kapitalisieren sind, nachgewiesen.

Grundlage:

Monetärer Wert des Bebauungsplangebietes (Ackerfläche)

$$11.500 \text{ qm} \times 4,50 \text{ €} = 51.750 \text{ €}$$

Der Preis von 4,50 €/qm entspricht der Bodenwertkarte für landwirtschaftliche Flächen vom 31.12.2002.

Kapitalisierung der Ausgleichsmaßnahme:

Es wird der monetäre Wert des Eingriffsbebauungsplanes durch die Herstellungskosten der Ausgleichsfläche dividiert.

$$\text{EUR } 51.750 : 58,33 = 887,19 \text{ qm}$$

58,33 EUR/qm ist der durchschnittliche Herstellungswert der Ausgleichsfläche Dorfweiher (Kostenermittlung Landschaftsarchitektin E. Hoyos v. 18.08.2003).

Der flächenmäßige Nachweis der Ausgleichsfläche ist im Ausgleichsbebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Hinsichtlich der zulässigen Arten von Bäumen und Sträuchern wurden Festsetzungen getroffen zur Bepflanzung von Freiflächen des Kindergartens, zu den festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Baugebiet und zu den als Ausgleichsmaßnahmen teilweise angerechneten Rekultivierungs- und Pflanzmaßnahmen am Weiher im Bereich Hirtenweg/Kirchberg Straße.

6 Sonstige Planungsinhalte

Ein Teil des Wohnbaulands wird gemäß Grundsatzbeschluss des Gemeinderats für den Baulandbedarf einheimischer Bürger vorgesehen.

7 Umweltbericht

1. Einleitung

- 1a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, seine Festsetzungen und die Angaben über die geplante Wohnbebauung (Standort, Art und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden) sind in den vorherigen Ausführungen der Begründung erhalten.

1b) Folgende Fachgesetze und Fachpläne wurden hinsichtlich ihrer Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Baugesetzbuch vom 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 mit Änderung v. 22.04.1993
- Bay. Bauordnung vom 01.07.1999
- Landesentwicklungsprogramm vom 01.03.1974
- Regionalplan der Region München
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn
- Bebauungsplan „Nördlich der Zechstraße“ der Gemeinde Schäftlarn vom 21.04.2004
- Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn vom 09.02.2000
- Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Schäftlarn vom 15.01.1998
- Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn vom 05.10.2000
- Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung vom 01.02.2000
- Bekanntmachung „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ vom 21.06.197

Die angesprochenen Ziele und Umweltbelange wurden durch einschlägige Beachtung der Fachgesetze und Fachplanungen berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Das Baugebiet ist ein teilweise bebautes und voll erschlossenes Grundstück mit Baurecht. In dem Gebiet sind keine Altlasten vorhanden und kein Gehölzbestand. Bei einer Bebauung ist mit der festgesetzten Versiegelung des Bodens zu rechnen.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, werden in dem für menschliche Siedlungstätigkeit geringer Baufläche im üblichen Umfang auftreten.
- Schutzgebiete sind nicht betroffen.
- Bei der Bebauung und Nutzung des Gebiets für Wohnzwecke sind die in der Nachbarschaft lebenden Bürger und die Bevölkerung Schäftlarns in zumutbarer Weise betroffen.
- Kultur- und Sachgüter sind nicht gefährdet.
- Zur Vermeidung von Emissionen und dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sind Festsetzungen im Bebauungsplan und Aussagen in den Hinweisen sowie für jedermann verbindliche Vorkehrungen in der Gemeinde Schäftlarn getroffen.
- Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind zulässig. Gebäude sind entsprechend dem Stand der Technik (Energiesparverordnung etc.) zu errichten und zu betreiben.
- Landschafts- und Grünordnungsplanung sowie Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechte sind – soweit bekannt – berücksichtigt.

- Zur Erhaltung der Luftqualität kann der sachgerechte Betrieb der Heizungsanlage (Überprüfung durch Bezirkskaminkehrermeister) und die Vermeidung der Benutzung von Kraftfahrzeugen (Fahrrad, S-Bahn) beitragen.
- Die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrer Verflechtung mit den einschlägigen fachlichen Bestimmungen kann zu einer Begrenzung der negativen Auswirkungen einer Bautätigkeit beitragen.

2b) Umweltzustand bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Für das Baugebiet besteht Baurecht. Ein Verzicht auf eine Bebauung ist aus ökonomischen Gründen nicht möglich.

Die ökologische Situation der Gemeinde gestattet die geringfügige Belastung durch das Baugebiet.

2c) Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden getroffen.

2d) Alternative Planungsvorschläge für das Gebiet wurden erörtert. Die jetzt vorliegende Planung wurde als sinnvoll erkannt und beschlossen.

3. Zusätzliche Angaben

3a) Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltverträglichkeitsprüfung und allfällige Schwierigkeiten.

Die Planung für die Ausgleichsmaßnahmen des Gesamtbebauungsplans wurden von einem dafür qualifizierten Landschaftsarchitekten durchgeführt. Die Aussagen der Träger öffentlicher Belange werden im Lauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse werden derzeit nicht erkannt.

3b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind derzeit keine Auswirkungen zu erwarten, welche nicht durch die Gemeinde Schäftlarn oder das Landratsamt München überwacht werden könnten und gegebenenfalls zu steuern wären.

3c) Zusammenfassung:

Die Bebauung des Grundstücks bewegt sich im Rahmen üblicher Siedlungstätigkeit.

8 Verwirklichung

Die endgültige Bebauung des Gebiets ist unmittelbar nach Verkauf der Grundstücke zu erwarten.

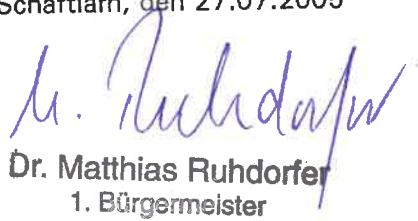
Die soziale und technische Infrastrukturausstattung der Gemeinde kann den damit verbundenen zu erwartenden Aufwand auf Dauer in ihren Einrichtungen bewältigen (Kindergarten, Schule, Rathaus, Friedhof). Die private Versorgung der Bewohner ist für diese unproblematisch möglich.

Die Versorgung mit Energie und Wasser ist gesichert, Anschluss an das Abwassernetz der Gemeinde ist möglich, die Kläranlage weist ein ausreichendes Kontingent auf. Die Entsorgung von Restmüll und von sortierten Wertstoffen ist nachhaltig geregelt.

9 Planfertiger

Die Gemeinde Schäftlarn ist Mitglied im Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt (Beschluss 23.03.2005). Die Ausarbeitung erfolgte gemäß Beschlusslage des Gemeinderats und den Vorgaben der Gemeindeverwaltung.

Schäftlarn, den 27.07.2005



Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister