

BL 0497/09  
Rkr. seit 09.09.2009

# GEMEINDE SCHÄFTLARN

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 7.1.3 0497/109/1SL

Rechtskräftig seit 09.09.2009

Exemplar für Bauleitplanung / Bauverteilung des  
Landratsamtes München

## BEGRÜNDUNG

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 5 – 1. Änderung

nördlich der Ullrich - von - Hassell - Strasse,  
südlich der Lechnerstrasse  
im Ortsteil Ebenhausen

das Grundstück mit der Flurnummer  
1565/1  
der Gemarkung Schäftlarn beinhaltend

### Verfasser:

Dipl. Ing. Robert Wieser, Architekt

Oberbiburger Strasse 12, 82054 Sauerlach, Tel 08104 – 88 96 96 Fax 08104 – 88 91 14  
e-mail: wieser.architekt@gmx.de

gefertigt am 12.08.2009

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Geltungsbereich
3. Planungs- und baurechtlicher Rahmen
4. Planungskonzept
  - 4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes
  - 4.2 Bauliche Nutzung, Bestand und Struktur
  - 4.3 Gestaltung von Gebäuden
  - 4.4 Gestaltung von Freiflächen
5. Grünordnung
  - 5.1 Grundsätze
  - 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung
  - 5.3 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
  - 5.4 Ergebnis
6. Umweltverträglichkeitsprüfung
7. Erschließung
8. Belange der Wasserwirtschaft

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Dem Bestreben der Gemeinde, die Qualität und den Charakter des Ortes als gut durchgrüntem, hochwertigen Wohnstandort zu bewahren und baulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, standen private Bebauungsabsichten gegenüber.

Für den Bereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der in seinem rechtlichen und planerischen Grundkonzept überholt und daher nicht mehr als zielführend betrachtet werden kann. Die zum Teil relativ großen Grundstücke im Zusammenhang mit nicht genauer definierten Bauräumen bergen das Risiko unerwünschter, unmaßstäblicher Fehlentwicklungen.

Um öffentliche und private Belange gleichermaßen zu wahren und aufeinander abzustimmen sowie eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, hat die Gemeinde Schäftlarn in der Sitzung vom 28.07.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 neu aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 soll auf dem Grundstück 1565/1 die Errichtung zweier Einfamilienhäuser anstelle eines ursprünglich festgesetzten Doppelhauses ermöglichen.

## **2. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Ortteil Ebenhausen nördlich der Ullrich - von - Hassell – Strasse und südlich der Lechnerstrasse.

Die 1. Änderung beinhaltet das Grundstück 1565/1 der Gemarkung Schäftlarn.

## **3. Planungs- und baurechtlicher Rahmen**

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit zugehörigem Landschaftsplan der Gemeinde Schäftlarn vom 15.02.2002 als Wohnbaufläche dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 wurde mit Beschluss der Regierung von Oberbayern vom 10.03.1966 genehmigt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ebenhausen der Gemeinde Schäftlarn. Der S- Bahnhof Ebenhausen sowie die Bundesstrasse 11 sind etwa 1 km entfernt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung beinhaltet eine Fläche von ca. 1253 qm.

Charakteristisch für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5 ist die stark bewegte Topographie mit seiner im Bestand bebauten, z. T. sehr steilen Hanglage der Grundstücke an der Lechnerstrasse und den mit relativ flacher Neigung verlaufenden Grundstücken an der Ullrich – von – Hassell – Strasse.

Der Hang fällt vom Nord-West nach Süd-Ost, wobei in extremen Lagen eine Höhendifferenz von fast 10 m auf eine Entfernung von 20 m zu verzeichnen ist ( z.B. Fl.Nr. 1565 ).

Während die Ullrich – von – Hassell – Strasse eher parallel zum Höhenprofil des Geländes verläuft, steigt die Lechnerstrasse innerhalb des Planungsgebietes um etwa 20 m von Ost nach West ( 669 bis 690 m ü. NN ).

Das Flurstück 1565/1 weist eine Höhendifferenz von etwa 4,5 m auf.

Trotz stellenweiser Veränderungen des natürlichen Geländes durch die bestehende Bebauung und die dazugehörigen Freiflächen ist die charakteristische Hangkante deutlich ablesbar und wird durch die zum Teil villenartige Bebauung noch hervorgehoben. Zusammen mit der starken Durchgrünung durch teilweise wertvollen alten Baumbestand weist das Gebiet das Erscheinungsbild einer gehobenen Wohngegend auf.

Im April 2002 hat das Ingenieurbüro Angerer, Regensburg durch die Gemeinde Schäftlarn den Auftrag erhalten, das Planungsgebiet zu vermessen. Dabei wurde der bauliche Bestand, der Baumbestand und die Topographie kartiert.

### **4.2 Bauliche Nutzung, Bestand und Struktur**

Bedingt durch die besondere Topographie und den qualitätsvollen, schützenswerten Charakter des Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplans Nr. 5 wird, um unbeabsichtigten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, das Maß der baulichen Nutzung je nach Situation bzw. Bauraum durch Nutzungsschablonen und absolute Grundflächen der Bauräume festgesetzt.

Die zulässige, weitere Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche gemäß Textfestsetzung Tabelle A 3.8, Spalte 4 ist auf die Größe der einzelnen Grundstücke und der jeweiligen Gebäudestellung abgestimmt und gewährleistet somit v. a. die Erschließung von bestehenden und geplanten Gebäuden, welche ungünstiger zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch festgesetzte NN- Höhenkoten als untere Bezugspunkte für die maximale Wandhöhe definiert.

Das Gebiet ist in seiner Nutzung und Baustruktur durch den Bestand definiert und als 'Reines Wohngebiet' nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Grundstücke sind mit Gebäuden unterschiedlicher Größe, Gestalt und Bauzeit bebaut. Die Baustruktur ist im Wesentlichen geprägt von Einzelhausbebauung, lediglich auf den Flurnummern 1466/2 und 1466/7 existieren Doppel- bzw. Reihenhäuser.

In der Regel zweigeschossige Gebäude mit z. T. ausgebautem Dachgeschoss bestimmen den Maßstab und das Erscheinungsbild bzw. bilden den Leitfaden für die weitere Entwicklung des Ortes.

Die geplante bauliche Dichte orientiert sich an der Umgebung bzw. an der Bauleitplanung benachbarter Flächen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Anliegerstrassen weitestgehend asphaltiert, Flächen für ruhenden Verkehr sind aufgrund des geringen öffentlichen Stellplatzbedarfs nicht gesondert ausgewiesen. Es ist von der Gemeinde geplant, die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild zu erhalten.

### **4.3 Gestaltung von Gebäuden**

Die mögliche Gestaltung neu zu errichtender Gebäude ist auf die bereits vorhandene Bebauung im Planungsgebiet bzw. der Umgebung abgestimmt.

Art und Maß der Nutzung soll einen kontrollierten, überschaubaren Zuwachs ermöglichen, aber auch eine Verwandlung in ein gänzlich anders strukturiertes Baugebiet verhindern. Statt Verhältniszahlen werden die Grundflächen der einzelnen Bauräume als absolute Zahlen zur Definition der Baudichte festgesetzt.

Um die Maßstäblichkeit und Proportion im Erscheinungsbild der einzelnen Baukörper zu sichern, sind maximale Wandhöhen vorgeschrieben, welche in den Bauräumen des Flurstücks 1565/1 6,50 m betragen.

Die maximal zulässige Zahl der Geschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Der untere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe ist die jeweils im Bauraum festgesetzte NN- Höhe.

Die Einbindung der Gebäude in das natürliche oder auf natürlichen Verlauf wiederherzustellende Gelände ist durch die textlichen Festsetzungen in A 5.5 erläutert.

Abgrabungen und Anböschungen sind soweit möglich, dass die zulässige Bebauung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse, zu realisieren ist.

Als Dachform ist bedingt durch die benachbarte, bestehende villenartige Bebauung das Walmdach festgesetzt.

Grundsätzlich gilt für die Gestaltung von Gebäuden die gemeindliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung in der Fassung vom 14.02.2000.

#### **4.4 Gestaltung von Freiflächen**

Bestehende Bäume unterliegen generell der gemeindlichen Baumschutzverordnung. Sind bei notwendigen oder festgesetzten Baumaßnahmen schützenswerte Bäume zu entfernen, ist für entsprechenden Ersatz gem. A 7.4 zu sorgen.

Um die Versickerfähigkeit des Bodens zu sichern, dürfen private Verkehrsflächen nicht versiegelt werden.

Der Charakter und die Qualität des Gebietes v.a. auch bedingt durch die gute Durchgrünung sind zu bewahren.

Die Topographie ist in Ihrer natürlichen Form zu erhalten, bei Neubaumaßnahmen wiederherzustellen bzw. im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Grundsätze**

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Grünordnung integriert. Aufgabe der Planung ist das Liefern von Vorgaben für den Erhalt schützenswerter Strukturen bzw. einer verträglichen Entwicklung des Gebietes.

Neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Bauleitplanung auch darauf hinzuwirken, natürliche Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln sowie im Sinne eines Optimierungsgebots mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen. Somit sind in einem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere auf Wasser, Luft und Boden zu achten.

Die im Bebauungsplan integrierte Grünordnung dient als Instrument zum vorsorgenden Umweltschutz.

Besonderes Augenmerk wird im Bauplanungsrecht auf die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gelegt. Nach §1a Abs. 2 Nr.2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als Änderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen können.

Derartige Eingriffe sind, soweit sie vermeidbar sind, zu unterlassen und soweit sie unvermeidbar sind, auszugleichen, so dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes Nr.5 im Rahmen seiner Neuaufstellung stellt gemäß § 8a BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da Flächen teilweise versiegelt bzw. befestigt werden und Lebensräume für Flora und Fauna verloren gehen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich im Bebauungsplan mittels geeigneter Festsetzungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichsatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das 'vereinfachte Vorgehen' oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten zur Verfügung.

Unter Zugrundelegung des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kam die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass es sich beim vorliegenden Planungsgebiet um die Festsetzung reiner Wohngebiete handelt. Die GRZ liegt insgesamt unter 0,3. Aufbauend auf die Bestandserhebung und Bestandsbewertung des Ingenieurbüros Angerer vom April 2002 wurde die 'Vereinfachte Vorgehensweise' angewandt und anhand der in Punkt 5.3 folgenden Checkliste überprüft.

Weiterhin wurde zu Beginn der Planung das Gebiet und der beabsichtigte Inhalt dieser Bauleitplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorbesprochen und die Anwendung der 'vereinfachten Vorgehensweise' für richtig befunden.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine Bewertung der Naturausstattung und der Baustruktur durchgeführt. Das Instruktionsgebiet ist geprägt durch großzügige, zum Teil parkartige Gartenflächen mit prägenden Solitärgehölzen, Baumgruppen, Sträuchern, Hecken und Rasenflächen, die zum Teil intensiv als wohnungsnahe Freiflächen genutzt werden.

Die Gartenflächen bilden Lebensraum für eine Vielzahl von Tierarten und bereichern damit das Ökosystem im Siedlungsbereich. Die Bedeutung von Großbäumen, Baumreihen und Hecken liegt in ihrer ortsbildprägenden Wirkung, da sie weithin sichtbare Akzente bilden und räumlich ablesbare Gliederungen der Siedlungsbereiche schaffen. Die Vegetationsstruktur bestimmt deshalb nicht unerheblich die Ortsbild- und Lebensqualität des Planungsbereiches. Sie wirkt sich auf die Qualität der Luft und das Mikroklima positiv aus.

Die Maßnahmen im Bebauungsplan zur Erhaltung des Baumbestandes müssen die Auswirkungen der Bebauung in ökologischer Hinsicht kompensieren und das übergeordnete Planungsziel der Gemeinde unterstützen, ihre Attraktivität als hochwertigen, ökologisch verträglichen Wohnstandort zu bewahren und behutsam weiter zu entwickeln.

Die Checkliste des Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung untersucht alle landschaftsökologischen relevanten Schutzgüter im Hinblick auf ihre durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Da die bauliche Nutzungsintensität sowie der damit verbundene Versiegelungsgrad relativ gering ist und zudem in den Festsetzungen Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung getroffen werden, wird dem Schutzgut Boden ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen und Bindungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird das Landschafts- und Ortsbild erhalten sowie die Vielfalt der Grünausstattung bewahrt.

Hier ist die gemeindliche Baumschutzverordnung das Instrument für den späteren Bauvollzug. Daher verweist der Bebauungsplan auf die rechtskräftige Verordnung. Bei der Artenauswahl der Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der Standort- und Platzverhältnisse heimische Arten zu bevorzugen.

Die beabsichtigte Überbaubarkeit von Grundstücksflächen vermindert zwar unwesentlich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, führt aber zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der lokalen hydrogeologischen und klimatischen Verhältnisse sowie des Landschafts- und Ortsbildes.

### 5.3 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen:  
Es wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.
1. Vorhabenstyp:
  - 1.1 Es handelt sich im gesamten Geltungsbereich um reine Wohngebiete ( WR nach §3 BauNVO ).
  - 1.2 Auch nach der Realisierung möglicher neuer Bebauung liegt die festgesetzte GRZ unter 0,30 und die versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebiets betragen.
2. Schutzgut Arten und Lebensräume:
  - 2.1 Das Plangebiet ist bestehendes Wohngebiet. Durch die mögliche Entwicklung des Umgriffs durch Neubaumaßnahmen sind Flächen mittlerer und hoher Bedeutung ( Kategorie II und III ), Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatschG sowie gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen nicht betroffen.
  - 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung, insbesondere der Wohnumfeldgestaltung enthalten ( naturnahe Gestaltung der Gärten, einheimische Sträucher und Bäume bei Ersatzpflanzungen, durchlässige Oberflächen bei privaten Verkehrsflächen ).
3. Schutzgut Boden:
  - 3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch durchlässige Beläge bei privaten Verkehrsflächen begrenzt bzw. reduziert.

4. Schutzgut Wasser:
  - 4.1 Die Baukörper neuer Vorhaben dringen nicht ins Grundwasser ein.
  - 4.2 Quellen und Quellfluren sowie wasserführende Schichten werden nicht berührt. Regelmäßig überschwemmte Bereiche kommen im Geltungsbereich nicht vor.
  - 4.3 Im Planungsgebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Dies ist insbesondere eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers.
  
5. Schutzgut Luft / Klima:

Das Plangebiet ist bestehendes Wohngebiet. Durch die Planung ergänzender Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
  
6. Schutzgut Landschaftsbild:
  - 6.1 Das Plangebiet ist bestehendes Wohngebiet und ist umgeben von weiterer bestehender Bebauung.
  - 6.2 Die Neuplanung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.
  - 6.3 Das Plangebiet ist Bestand und muss somit nicht neu in die Landschaft eingebunden werden.

#### **5.4 Ergebnis**

Da alle Schutzgüter ausreichend Berücksichtigung gefunden haben und keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die künftig mögliche Bebauung zu erwarten sind, sowie das bisher bestehende Baurecht nicht erweitert und damit die Nutzungsintensität nicht erhöht, sondern reduziert wird, besteht kein Ausgleichsbedarf.

Die Abhandlung der Checkliste zur 'Vereinfachten Vorgehensweise' der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zeigt, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Schäftlarn sowie seiner 1. Änderung keine Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG erforderlich sind.

## **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für diesen Bebauungsplan incl. seiner 1. Änderung, welche die Überplanung eines bestehenden Baugebietes zum Inhalt hat, besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ( § 1a Abs. 2 Nr. 3, §§ 3, 3a UVPG ).

## **7. Erschließung**

Verkehrsflächen, Wasser- und Kanalanschluss, elektrische Energie, Müll- und Wertstoffentsorgung sind vorhanden, auf der Fl.Nr. 1467 ( Ecke Lechner- / Zechstrasse ) befindet sich eine Trafostation.

## **8. Belange der Wasserwirtschaft**

Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muss entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „ Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung ( NWFreiV )“ vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen „ Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ( TRENGW )“ ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.

Die Randbedingungen der zitierten Vorschriften sind im Rahmen der Entwässerungsplanung vollständig abzugleichen.

Vorrangig soll eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden. Rückhaltemaßnahmen ( z. B. Regentonnen ) zur Beregnung der Grünflächen werden ausdrücklich begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung, linien- oder punktförmig, umgesetzt werden.

Als Planungsrichtlinien für die Versickerungsanlage wird auf die Neufassung des ATV – Arbeitsblattes A 138 (Entwurf 11/99) sowie auf das neue ATV- Merkblatt M 153 (Feb. 2000) verwiesen. Generell müssen bei einer Versickerung die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers, resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabschwemmung, und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein.

Tiefgaragenböden sind oberflächenwasserdicht auszubilden, eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in Tiefgaragen kommt aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht in Betracht. Anfallendes Schmutzwasser kann z. B. verdunstet werden oder es ist in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Hohenschäftlarn, 08.09.2005

Gemeinde Schäftlarn

*M. Ruhdorfer*  
Dr. Matthias Ruhdorfer  
1. Bürgermeister

