

**Bebauungsplan Nr. 13
„Hangweg - Flurstraße“, Hohenschäftlarn,
Gemeinde Schäftlarn**

- Begründung -

Gemeinde Schäftlarn
Starnberger Straße 50
82069 Hohenschäftlarn



Tel. 08178/9303-0 Fax 08178/4271
E-Mail: ipost@schaeftlarn.de
Internet: www.schaeftlarn.de

Fassung vom: 22.09.2021
Geändert am: 22.06.2022
Geändert am: 15.02.2023

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	3
4. Geplante bauliche Nutzung.....	3
5. Grünordnung.....	4
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	4
7. Erschließung.....	5
8. Immissionen.....	5
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Schäftlarn hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hangweg - Flurstraße“ beschlossen, um den im Gebiet vorhandenen Gebäude- und Wohnraumbestand zu sichern und zugleich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Dadurch soll im Besonderen den Wohnraumbedürfnissen der im Gebiet ansässigen und nachwachsenden Bewohner Rechnung getragen werden. Während die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Grundsatz erhalten bleiben, um die für das Gebiet charakteristische Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern und zu stärken, werden die Baugrenzen großzügiger gefasst, so dass Spielräume für die Stellung der baulichen Anlagen bei Neu-, An- und Erweiterungsbauten eröffnet werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden dergestalt gefasst, dass eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung weiterhin sichergestellt ist. Die nachrichtliche Übernahme der Ortsgestaltungssatzung gewährleistet eine harmonische Einbindung etwaiger Neubauten sowie eine Wahrung des Ortsbildes.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. für die Außenbereichsgrundstücke Fl.Nr. 200/11 und 200/12, Gemarkung Schäftlarn gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hangweg - Flurstraße“, Hohenschäftlarn, das Ziel verfolgt wird, eine maßvolle Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Bereiches vorzubereiten und für den Bereich, der gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, die zulässigen Grundflächen unter 20.000 m² bzw. für den Bereich, der gemäß § 13 b BauGB einbezogen wird, unter 10.000 m² liegen.

2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes

Das ca. 3,85 ha große Plangebiet umfasst einen im Südwesten von Hohenschäftlarn gelegenen Hangbereich. Dieser grenzt südlich an die Aufkirchner Straße an und umfasst Flächen eines Bereiches, welcher durch die Straßen Flurstraße, Hangweg und Am Kräuterberg gegliedert ist. Die Baugrundstücke, deren Teilflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, Grundstücksflächengrößen von ca. 600 m² bis ca. 1.740 m² aufweisen, sind mit 21 meist größeren Einzelhäusern sowie 6 Doppelhäusern bestanden. 3 Grundstücke sind bislang unbebaut. Prägend sind zudem großflächige Gartenbereiche.



Abbildung 1:

Orthophoto des Plangebietes; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hangweg - Flurstraße“, Hohenschäftlarn, Gemeinde Schäftlarn

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn vom 24.10.2001 als Wohnbaufläche dargestellt. Zugleich ist im Südwesten eine Grünfläche aufgenommen, ferner bestehende Bäume und Gehölze.



Abbildung 2:

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn, Bereich „Hangweg - Flurstraße“

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der in Realität vorhandenen Nutzungsart wird im Bebauungsplan analog zum Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und nach

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um die Planungsabsicht zu unterstreichen, das Gebiet als Wohngebiet zu stärken und somit dem bestehenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung der baulichen Anlagen

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2, einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen bzw. einem Untergeschoss plus einem Vollgeschoss im Hangbereich wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der im Bestand vorhandenen Bebauung entspricht, eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und weiterhin eine hohes Maß an Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet. Zugleich tragen die differenzierten Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenabwicklung der bestehenden Hanglage Rechnung und stützen eine landschafts- und ortsbildgerechte Einbindung der Bebauung. Indem die Baugrenzen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiter gefasst wurden, werden in Bezug auf die Stellung der baulichen Anlagen Spielräume für etwaige Neu-, An- und Erweiterungsbauten eröffnet, ohne das Maß der Bebauung wesentlich zu erhöhen.

4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Schäftlarn, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

5. Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Hangweg - Flurstraße“, Hohenschäftlarn wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und § 13 b BauGB aufgestellt. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Pflanzgebote stellen eine qualitätsvolle Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem die Bauleitplanung für einen bereits im Zusammenhang bebauten Bereich durchgeführt wird und auf eine maßvolle Nachverdichtung abzielt. Die von der Nachverdichtung potentiell in Anspruch genommen Flächen stellen sich derzeit als weitgehend intensiv genutzte Gartenflächen dar und sind demzufolge von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

In Bezug auf den Artenschutz sind die im Gebiet vorhandenen Siedlungsgehölze, insbesondere einzelne großkronige Bäume sowie die bestehenden Gebäude bemerkenswert. Diese können in Bezug auf die Fauna von artenschutzrechtlicher Relevanz sein, da sie von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können. Dagegen kommt dem Plangebiet in Bezug auf die Flora keine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen, welche im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, auch wenn sich Teilflächen im Privatbesitz befinden. Die Gemeinde macht durch diese Festsetzung deutlich, dass ihr nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen eingeräumt wird.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) dem Untergrund zugeführt werden.

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schäftlarn gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

8. Immissionen

Die ermöglichte Nachverdichtung wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu keiner abwägungsrelevanten Mehrung der Schallemissionen führen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hangweg - Flurstraße“, Hohenschäftlarn ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Schäftlarn, den

20. MRZ. 2023

Christian Fürst

Christian Fürst
1. Bürgermeister



Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger