

de. Exemplar

0005/07/34  
v. 3.8.07

Gemeinde

**Schäftlarn**

Lkr. München

Bebauungsplan

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 33 „Poststraße“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-26 a    Bearb.: Win/Fri/Na

Plandatum

15.11.2006

14.03.2007

27.06.2007

## Begründung und Umweltbericht

Inhalt

- |    |                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Geltungsbereich und Urheberrecht                                        |
| 2  | Planungs- und baurechtliche Vorgaben                                    |
| 3  | Anlass, Ziel und Zweck der Planung                                      |
| 4  | Größe des Gebiets, Lage im Gemeindegebiet und<br>Bewertung des Bestands |
| 5  | Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung                                |
| 6  | Festsetzungen zu Bauweise und baulicher Gestaltung                      |
| 7  | Grünordnung, Eingriffsregelung und Flächenbilanz                        |
| 8  | Umweltbericht                                                           |
| 9  | Erschließung und Infrastruktur                                          |
| 10 | Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplans                           |

## 1 Geltungsbereich und Urheberrecht

Die Gemeinde Schäftlarn hat am 15.11.2006 beschlossen, ihren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 in der Fassung vom 21.02.2001 für das vorliegende Teilgelände zu ändern.

Das Urheberrecht als Planfertiger für den Bebauungsplan Nr. 33 liegt bei Architekt Dipl.-Ing. Jo Stahr, Weißenburger Straße 30, 80667 München, Tel. 089/28 82 81, Fax 089/28 37 93.

Die nun folgende 1. Änderung des Bebauungsplans übernimmt aus Gründen der Zweckmäßigkeit für den geänderten Teilbereich – so weit das rechtlich möglich ist – Darstellung und Formulierungen des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1396/14, 1396/27 und die zukünftig daraus abgeteilte Flurnummer 1396/30, in der Gemarkung Ebenhausen der Gemeinde Schäftlarn.

## 2 Planungsrechtliche und baurechtliche Vorgaben

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe Übersichtsblatt). Nachdem diese Nutzung nun wegen eines einzelnen Grundstücks geändert wird, wurde vorläufig auf ein eigenes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan verzichtet.

Der genehmigte Bebauungsplan sieht für den Bereich der jetzigen Flurnummer 1396/30 eine Nutzung als Kindergarten vor. Diese Nutzung ist obsolet, da die Gemeinde Schäftlarn den benötigten Kindergarten mittlerweile an anderer Stelle (Zechstraße) errichtet hat und diese Fläche für keine andere Gemeinbedarfsnutzung benötigt wird.

## 3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die nicht mehr benötigte Fläche für den Bau eines Kindergartens kann dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden. Deswegen wurde von Seiten der Telekom (Eigentümer der Flur Nr. 1396/27) eine Teilfläche verkauft, die als Bauparzelle im WA planungsrechtlich zu regeln ist.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass darauf ein Wohngebäude im Umfang und unter den sonstigen Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Bebauungsplan entstehen kann.

Da der entfallende Kindergarten noch weitere Teilflächen der Grundstücke 1396/27 beansprucht hätte, wird der Bebauungsplan im Bereich der drei Grundstücke im Sinn einer städtebaulichen Ordnung geändert, um klare Verhältnisse zu schaffen.

Die festgesetzte Bebauung auf den Flurnummern 1396/14 und -/27 bleibt dabei grundsätzlich unverändert. Lediglich die Größe der geplanten Tiefgarage kann dem Bedarf entsprechend reduziert werden.

#### 4 Größe des Gebiets, Lage im Ort und Bewertung des Bestands

Das Gebiet liegt nahe dem zentralen Versorgungsbereich Ebenhausens, der sich um S-Bahn-Haltestelle und B 11 entwickelt hat (100 m ... 200 m). Die Grundschule an der Zechstraße befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Die Flurnummer 1396/14 ist mit dem ehemaligen Postamt und einem sonstigen Gebäude der Post bebaut. Auf der Flurnummer 1396/27 befindet sich eine technische Anlage der Telecom mit Sendeanlagen (Antennen). Das für Wohnzwecke vorgesehene Grundstück mit der Flurnummer 1396/30 weist erhaltenswerten Baumbestand auf. Ein größerer Laubbaum darf im Zug von Baumaßnahmen entfernt werden (→ Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn), sonstige Bäume sind zu erhalten.

Das Grundstück ist nach Kenntnis der Gemeinde frei von Altlasten.

Der Geltungsbereich umfasst etwa 0,38 ha. Das Gelände weist ein Gefälle von Norden nach Süden um etwa 5 m auf (ca. 6,5%). Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Höhenschichtlinien des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden als Darstellung übernommen.

#### 5 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung

Die Flurnummern 1396/14 und 1396/27 sind weiterhin gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu nutzen.

Die Fl. Nr. 1396/30 wird als WA festgesetzt und kann im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bebaut werden (GR 144 qm / GF 272 qm).

#### 6 Festsetzungen zu Bauweise und baulicher Gestaltung

Hier wird ebenfalls die ortsplanerische Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Form von dessen Festsetzungen übernommen.

#### 7 Grünordnung, Eingriffsregelung und Flächenbilanz

##### 7.1 Die Festsetzungen zur Grünordnung gelten weiter fort.

##### 7.2 Die neu festgesetzte Nutzung bleibt unter den Abmessungen der überbaubaren Fläche und dem Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zurück. Die Baudichte (GRZ) liegt für die neu geplante Nutzung unter 0,3.

Hierdurch entsteht eine Verbesserung der Umweltbilanz gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass offensichtlich vom Nachweis einer weiteren Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

### 7.3 Flächenbilanz

|                     |                     |        |                     |
|---------------------|---------------------|--------|---------------------|
| Geltungsbereich     |                     |        | ca. 3.850 qm        |
| davon WA (neu)      |                     |        | ca. 800 qm          |
| GR max.             | allg. Wohngebiet    | 144 qm |                     |
|                     | genehmigter Bestand | 586 qm |                     |
|                     | <b>Summe</b>        |        | <b>ca. 730 qm</b>   |
| GRZ im Durchschnitt |                     |        | ca. 0,19            |
| GF max.             | allg. Wohngebiet    | 272 qm |                     |
|                     | genehmigter Bestand | 876 qm |                     |
|                     | <b>Summe</b>        |        | <b>ca. 1.148 qm</b> |
| GFZ im Durchschnitt |                     |        | ca. 0,30            |

27.06.2007

## 8 Umweltbericht

Die Ausarbeitung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

### 8.1 Einleitung

8.1.1 Inhalt und Zielsetzung des Bebauungsplans sind in der Begründung wiedergegeben. Dort sind auch Aussagen zu den Festsetzungen, zum Standort, zur Art und zum Umfang der geplanten Bebauung sowie die Flächenbilanz enthalten.

8.1.2 Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans, seiner Begründung und des Umweltberichts wurden folgende Fachgesetze und Fachpläne herangezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz vom 24.06.2004
- Bay. Bauordnung vom 01.07.1999
- Bay. Naturschutzgesetz
- Bay. Denkmalschutzgesetz
- Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn, z. Zt. in der Fassung vom 04.02.2000
- Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn, z. Zt. in der Fassung vom 05.10.2000
- Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Schäftlarn, z. Zt. in der Fassung vom 14.01.1998
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn vom 06.08.2004 mit integriertem Landschaftsplan
- Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Schäftlarn vom 21.02.2001

## 8.2 Beschreibung und Bewertung der bisher ermittelten Umweltauswirkungen

Zu Grunde gelegt werden vor allem die Belange gemäß § 1 Abs. 7a) -i) BauGB:

... die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (hier nicht vorgegeben!),*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (hier nicht vorgegeben!),*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

### 8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Baugebiet stellt zusammenhängend bebautes Ortsgebiet im Bereich der Ortsmitte Ebenhausen dar.

Die Grundstücke sind baulich genutzt.

Teilweise ist zu erhaltender Baumbestand vorhanden (auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn wird hingewiesen). Das Gelände weist 6-7% Gefälle auf. Der Baugrund ist statisch tragfähig (Kies). Hang- und Schichtwasser können beim Ausheben von Baugruben auftreten.

Altlastenverdacht oder Angaben zu archäologischen Funden liegen nicht vor. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks*

*sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Eine technisch ordnungsgemäße Erschließung ist vorhanden (Straße, Wasser, Abwasser, Müll, Reststoffe, Energie, Medien).

Die Belange des Immissionsschutzes (Bahnlinie) werden beachtet.

Es liegt Baurecht vor.

Die Änderung des Bebauungsplans übersteigt nicht die festgesetzten baulichen Nutzungen, geht vielmehr teilweise darunter zurück.

#### 8.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans soll die Errichtung eines Wohnhauses in Schäftlarn gestatten. Der ursprünglich festgesetzte Kindergarten an dieser Stelle wird nicht benötigt. Die Nichtdurchführung der Planung würde eine baurechtlich unbefriedigende Situation herbeiführen (Baurecht ohne benötigte Art der Nutzung). Die Durchführung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Die Fragen der Versorgung und Erschließung sind geklärt.

Maßnahmen für Ausgleich in Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß gesetzlichen Vorgaben und amtlichem Leitfaden nicht erforderlich.

#### 8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

1. Die Bebauung weist eine geringe Dichte auf. Die Erschließung ist sparsam geplant. Als Art der Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet und Beibehaltung des Bestands vorgesehen, damit ist Immissionsschutz und städtebauliche Einfügung gewährleistet.
2. Bodenversiegelung wird möglichst vermieden.
3. Die Bebauung ist gestaltungsmäßig im ortstypischen Stil festgesetzt worden (→ s. a. Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Schäftlarn).
4. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen von Belangen der Wasserwirtschaft wurden einschlägige Hinweise in den Bebauungsplan übernommen sowie in der Begründung erläutert.

5. Die Grundstücke bleiben mit einheimischen Laubgehölzen eingegrünt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln auch die Erhaltung des schützenswerten Baumbestands.

6. Es erfolgt kein Kaltluftstau oder andere negative klimatische Veränderungen in dem Gebiet.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist vorgesehen, das unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern. Jedoch fehlt der Nachweis, ob eine Versickerung auch tatsächlich immer auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist. Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt stellenweise eingeschränkt sein. Ist die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u. a. Sickertest, ATV-DVWK Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.) möglich, so ist das Ergebnis dieser Prüfung in der Begründung kurz anzusprechen. Ist die Versickerung nicht möglich, so ist von der Gemeinde eine alternative Entsorgungsmöglichkeit zu schaffen (Öffentliche Regenwasserkanalisation). Bei Ableiten des gesammelten Niederschlagswasser in die Regenwasserkanäle ist die ausreichende Aufnahmekapazität nachzuweisen bzw. sind ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Nur unter Beachtung dieser Voraussetzungen ist die Erschließung bezogen auf die Niederschlagswasserentsorgung gesichert (vgl. § 30 BauBG, Art. 41b BayWG).

8. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

9. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Werkstoffe für den Rohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

10. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Sonstige Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden/Wasser, Landschaft/Ortsbild) erscheinen nicht beeinträchtigt.

Da in der Gesamtbetrachtung der Entwicklung dieses Wohngebiets derzeit keine sonstigen nachteiligen Auswirkungen erkannt werden können und da auch keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Sinn des § 1a BauGB zu fordern und vorgesehen sind, wird auf andere ausgleichende Maßnahmen verzichtet.

#### 8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Alternative zur Bebauung wäre nur eine Beibehaltung des Gebiets gemäß bestehendem Bebauungsplan anzusehen. Die Gemeinde möchte jedoch im Rahmen ihrer Planungshoheit die angesprochene Fläche jetzt einer Wohnbebauung zuführen.

### 9 Zusätzliche Angaben

#### 9.1 Merkmale verwendeter technischer Verfahren

Die Umweltprüfung dieses verbindlichen Bauleitplans erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Fachplanungen der vorbereitenden Bauleitplanung und des angrenzenden Baurechts.

#### 9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Phase der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das sog. „Scoping-Verfahren“ durchgeführt. Während des Bauleitplanverfahrens wurden weiterhin die Belange der beteiligten Behörden eingestellt.

Nach Vorliegen von Baurecht überwacht die Gemeinde Schäftlarn zukünftig die Umsetzung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt München wahrgenommen. Die Belange der Wasserwirtschaft werden vom Wasserwirtschaftsamt München vertreten.

#### 9.3 Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet soll bei geringer Belastung der natürlichen Umwelt in einem Gleichgewicht von gut bewohnbaren Grundstücken, ortstypischer baulicher Gestaltung und Durchgrünung mit heimischer Vegetation verwirklicht werden. Die Verdrängung von Tieren und Pflanzenarten von bisher baulich nicht genutzten Flächen wird nicht als qualitatives Defizit bewertet.

Höherwertige ökologische oder kulturelle Güter werden durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der Umweltbericht wurde vom Planfertiger (Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München) zusammengestellt.

### 10 Erschließung und Infrastruktur

Das Baugebiet wird über Hacker-, Post- und Lechnerstraße erschlossen. Die technische Infrastruktur ist vorhanden. Schäftlarn besitzt eine ausreichende Wasserversorgung und eine eigene hochwertige Abwasserentsorgung.

### 11 Auswirkung und Umsetzung eines Bebauungsplans

Mit einer baulichen Nutzung des Gebiets im Sinn der Bebauungsplanfestsetzungen ist in kurz- bis mittelfristigen Zeiträumen zu rechnen.

12 Planfertiger

Die Gemeinde Schäftlarn ist Mitglied des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat die Geschäftsstelle am 11.12.2006 beauftragt den Bebauungsplan gemäß Bekanntmachung des Gemeinderats und Vorgaben der Gemeindeverwaltung auszuführen.

Schäftlarn, 26.06.2007

  
**Dr. Matthias Ruhdorfer**  
1. Bürgermeister



Landratsamt  
München

Landratsamt München · Mariahilfplatz 17 · 81541 München

**Bauplanungs-, Bauordnungs-  
und Raumordnungsrecht**

An das  
Team 8.1.2-b  
im Hause

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen: 7.1.3-0005/07/BL  
Schäftlarn  
München, 22.08.2007

Auskunft erteilt:  
Frau Gnyp

E-Mail:  
gnypi@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2582  
Fax: 089 6221-442582

Zimmer-Nr.:  
E 3.14

**Vollzug der Baugesetze;**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Schäftlarn  
für das Gebiet 'Poststraße' in Ebenhausen"**

**Rechtskraft**

Anlagen

1 Plan i.d.F. vom 27.06.2007

1 Begründung mit Umweltbericht i.d.F. vom 27.06.2007

SK III 4/12

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Bebauungsplan ist am 03.08.2007 in Kraft getreten.  
Zu Ihrer Verwendung erhalten Sie die beiliegenden Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Schuff  
Schuff

**Öffnungszeiten**  
Di. und Do. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreis-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@lra-m.bayern.de

**Erreichbarkeit**  
Straßenbahn Linie 27  
Bus Linie 52  
Haltestelle Mariahilfplatz  
Tiefgarage im Haus

**Bankverbindungen**  
Kreissparkasse München Starnberg  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
Postbank München (BLZ 700 100 80)  
Konto Nr. 481 85-804

