Gemeinde Schäftlarn

Landkreis München

Einfacher Bebauungsplan Nr. 61

„Östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlösslstraße“ in Hohenschäftlarn/Zell

gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

erstellt: 25.02.2026

geändert: 22.07.2026 (Änderungen im Vergleich zum vorherigen Entwurf in rot)

Planfertigung:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
Gehmweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
office@agl-gmbh.com

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG 3
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
2.1 Entwicklung aus dem kommunalen Flächennutzungsplan 3
2.2 Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB 3
3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS 5
4 PLANUNGSKONZEPTION 6
4.1 Allgemeines 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten 6
4.2.1 Baugrenzen 6
4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 6
4.2.3 Wandhöhe und Situierung der Gebäude im Gelände 8
4.2.4 Bauweise / Grundstücksteilungen / Mindestgrundstücksgrößen 10
4.3 Wohneinheiten 10
4.4 Gestaltungsvorgaben 10
4.5 Fließender und ruhender Verkehr / Erschließung 11
4.6 Ver- und Entsorgung 12
4.7 Grünordnung 13
5 UMWELTBELANGE 14
5.1 Schutzgut Fläche 14
5.2 Schutzgut Boden 14
5.3 Schutzgut Wasser 14
5.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt 16
5.5 Schutzgut Klima /-wandel 17
5.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit 17
5.7 Schutzgüter Kulturelles Erbe 17
5.8 Fazit 17
6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR 18

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

An der Fischerschlösslstraße im Wohngebiet von Ebenhausen befindet sich etwas südwestlich der Ecke Fischerschlösslstraße / Matthias-Bauer-Ring ein noch unbebautes Grundstück. Um hier eine geordnete und der Umgebungsbebauung angepasste, städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat beschlossen, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Darin sollen die Grundzüge der Erschließung sowie das Maß der baulichen Nutzung definiert werden.

In Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung an der Fischerschlösslstraße soll zudem für die westlich davon liegenden, bereits bebauten Grundstücke an der Zechstraße eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Entlang der Westseite der Zechstraße führt im nördlichen Teilabschnitt bereits ein Geh- und Radweg, der etwas südlich der Ecke Zechstraße/Fischerschlössstraße endet. Weiter nach Süden hin führt nur noch ein Trampelpfad durch den straßenbegleitenden Grünstreifen mit Baumreihe. Da ein Gehsteig entlang der Zechstraße fehlt, wird dieser Pfad vor allem durch Eltern / Familien genutzt, die ihre Kinder in die KITA im Norden oder die Grundschule im Süden bringen. Der Gemeinde gehört hier allerdings nur ein kleiner Teil der für eine Weiterführung des Fußwegs erforderlichen Fläche. Um eine mittel- bis langfristige Realisierung zu gewährleisten, wird die Bedarfsfläche für einen befestigen Weg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und entsprechend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dadurch kann die Gemeinde entsprechend bei Bedarf auf der Grundlage von § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht für diese Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geltend machen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem kommunalen Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Art der zulässigen Nutzung nicht festgelegt, da aufgrund der vorliegenden Bebauung, der Grundstückszuschnitte in Verbindung mit der Topographie sowie der Erschließung keine andere Nutzung als eine reine Wohnnutzung sinnvoll möglich ist.

2.2 Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil eines bestehenden Wohngebiets in Ebenhausen, von dem ein großer Teil bereits bebaut ist. Auch das noch frei Grundstück ist allseits von Wohnflächen umschlossen und direkt über die Fischerschlösslstraße erschließbar.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Größe von 1,7ha in welches allerdings auch noch die öffentliche Verkehrsfläche der Zechstraße sowie ein Teil des Fuchssteig inkludiert ist. Der Schwellenwert von 2ha zulässige Grundfläche zur Anwendung des §13a BauGB ist somit deutlich unterschritten.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt auch 4,50m breiter Streifen westlich der Zechstraße, der in den Außenbereich hineinragt. Die Straße wird hier von einer ortsbildprägenden Baumreihe gesäumt. Mit der Aufnahme dieses Streifens in den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann die vorhandene Baumreihe über die Baumschutzsatzung hinaus auch über die Bauleitplanung gesichert werden. Zudem plant die Gemeinde mittel- bis langfristig hier die Verlängerung des weiter nördlich endenden Rad- und Fußwegs, der insbesondere für die fußläufige Anbindung nach Süden (Grundschule, Bahnhof Ebenhausen im Süden, Kita im Norden) von wesentlicher Bedeutung ist. Entsprechend dient der Bebauungsplan nicht nur der quantitativen Schaffung von Baurecht, sondern auch der qualitativen Entwicklung des Wohngebiets. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. vom 25. April 2023 – 4 CN 5.21 – (OVG Münster) entspricht die Planung damit dem Grundsatz einer *„doppelten Innenentwicklung“*.

Darüber hinaus führt das zitierte Urteil zu der Auffassung, dass die Frage, ob die äußere Grenze des Siedlungsrands dem Innenbereich zuzuordnen ist, nicht alleine durch die Lage, sondern durch die jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beurteilen ist.

Im vorliegenden Fall ist vor Ort anhand des ausgebildeten Trampelpfads klar erkennbar, dass die westlich der Zechstraße liegende, straßenbegleitende Grünfläche mit Baumbestand eine wesentliche fußläufige Verbindung zwischen dem an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets enden-den Fußweg am Kindergarten und den Wohngebieten im Süden bildet. Diese in das Plangebiet eingebundene Grünfläche, die zukünftig als Fußweg festgesetzt wird, steht somit in direktem funktionellem Zusammenhang mit den Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs. Entsprechend sind die Voraussetzungen gegeben, diese Randfläche dem Siedlungsrand zuzuordnen und ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der ortsbildprägende Baumbestand wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Baufenster werden zudem so dimensioniert, dass möglichst wenig in Obstbäume, Sträucher oder sonstige größere Gehölze erhalten bleiben und somit die Durchgrünung des Siedlungsgebiets weiterhin erhalten bleibt. Eine Beeinträchtigung der Umwelt ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind somit gegeben.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

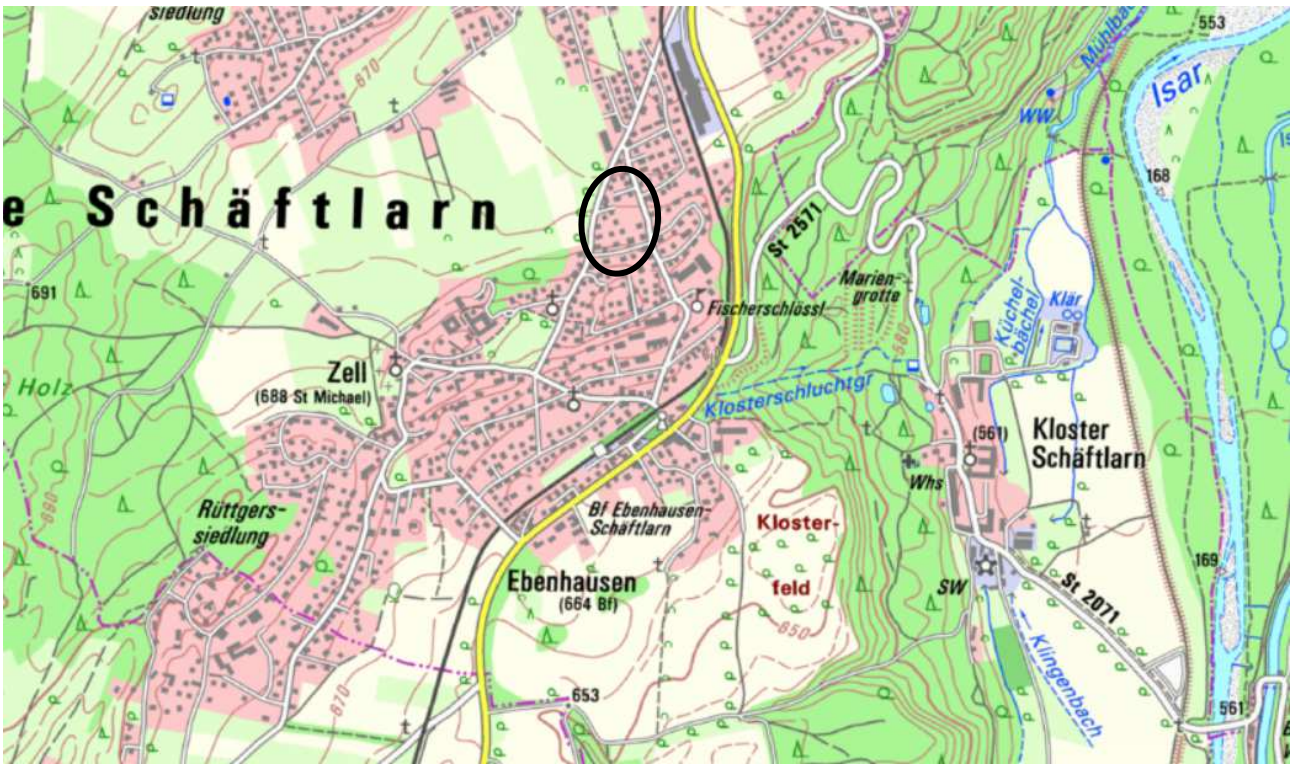


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets; Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 2026

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ebenhausen und umfasst das bisher unbebaute Grundstück an der Fischerschlösslstraße sowie die 12 Grundstücke westlich davon an der Zechstraße, für die bisher weder ein Bebauungsplan noch ein alter Baulinienplan vorliegt.

Das Gelände steigt hier nach Süden hin an und erstreckt sich so über eine Höhe von 666müNHN im Norden an Baufeld 01 bis 686müNHN an der Südgrenze zu Baufeld 11.

Entlang der Zechstraße stockt westseitig ein ortsbildprägende Baumreihe aus Linden und Kastanien, die das Siedlungsgebiet zur freien Landschaft hin abschließt und einbindet. Die bebauten Grundstücke weisen einen hohen Durchgrünungsgrad auf, auch wenn die für Ebenhausen sehr charakteristischen alte Buchen hier nur vereinzelt vorkommen. Der Baumbestand ist hier mehr durch Obstbäume sowie einige kleinere Laubbäume aufgebaut.

Im Gebiet dominieren zweigeschossige Einzelhäuser, teils mit zusätzlichem, nicht ausgebautem Dachgeschoss, teils auch nur als Kniestockhaus (EG + ausgebautes DG). Der derzeitige Versiegelungsgrad ist mit einer GRZ zwischen 0,10 und 0,25 ähnlich wie im übrigen Ebenhausen gering bis mittel. In der Regel weisen die Grundstücke mit älteren Gebäuden größere Gartenflächen auf als die neueren, durch Nachverdichtung entstanden Grundstücke (z.B. Baufeld 03 und 05).

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Allgemeines

Entsprechend der derzeitigen Siedlungsstruktur, die vor allem aus Einzelhäusern und wenigen Doppelhäusern besteht, soll auch auf dem bisher noch unbebauten Grundstück an der Zechstraße eine Einzelhausbebauung entstehen. Eine stärkere Verdichtung würde zwar zum Flächensparen beitragen, dem derzeitigen Siedlungscharakter jedoch entgegenstehen.

Der westliche Teil des Planungsgebiets ist bereits vollständig gebaut. Nachdem die Bausubstanz in den meisten Fällen relativ gut ist, besteht der baurechtliche Regelungsbedarf vorrangig im Hinblick auf mögliche Anbauten oder Aufstockungen des Bestands. Die Gemeinde Schäftlarn besitzt eine Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahr 2020, in dem bereits die wesentlichen Vorschriften zur baulichen Gestaltung verankert sind. Weiterhin sind die kommunale Stellplatz-, Abstands- und Baumschutzsatzung im Rahmen eines Bauantrags zu beachten.

Im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan sollen deshalb vor allem die zulässige Baudichte durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der GRZ, der Wandhöhe sowie der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten geregelt werden.

Neben den genannten Satzungen bestimmt sich das weitere zulässige Nutzungsmaß über den § 34 BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

4.2.1 Baugrenzen

Im bebauten Bereich wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der erhaltenswerte Baumbestand nicht überbaut werden kann. Ansonsten werden die bestehenden Gebäude erfasst sowie potentielle Räume für eine verträgliche Nachverdichtung.

Auf dem freien Grundstück an der Fischerschlösslstraße werden 6 Baufelder für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Die Baugrenzen berücksichtigen dabei im Norden die frei zuhaltende Schutzzone der dort verlaufenden kommunalen Trinkwasserleitung. Im Übrigen sind die Baugrenzen relativ großzügig gewählt, um den Bauherrn auch aufgrund des ansteigenden Geländes einen ausreichenden Spielraum zur Situierung von Haupt- und Nebenanlagen zu gewährleisten.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ beruhte auf der Ermittlung des bestehenden Versiegelungsgrads innerhalb und im Nahbereich des Planungsgebiets. Die Größe der einzelnen Grundstücke, der Hauptgebäude sowie der Garagen und ggf. Nebengebäude wurde anhand der Flächengrößen aus der Digitalen Flurkarte per CAD ausgelesen.

Dachüberstände liegen im Planungsgebiet in der Regel unter 0,70m und sind dabei nicht berücksichtigt, ebenso wie die sonstigen untergeordneten Bauteile nach Art. 6 BayBO (z.B. Balkone bis 1,50m).

Auf einigen Grundstücken wurden größere Terrassen angelegt, die anhand von Luftbildauswertungen erfasst wurden. Eventuelle Ungenauigkeit durch Überdeckung mit Bäumen etc. wurden durch großzügiges Runden berücksichtigt. Da in Teilgebieten sehr große Terrassen errichtet wurden, werden die Terrassen gesondert angegeben, da sich ansonsten eine verfälschte Aussage bezüglich des Hauptbaukörpers ergibt.

Bei der Auswertung wurden sowohl die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs als auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke berücksichtigt, um hier eventuelles Baurecht nach § 34 BauGB ableiten zu können. Entsprechend ergeben sich folgende Ergebnisse:

Baufeld Nr. / Adresse	GRZ I ohne Terrassen	GRZ I mit Terrassen	GRZ gesamt
Zechstraße 21	0,10	0,15	0,56
Baufeld 01	0,10	0,12	0,23
Baufeld 02	0,10	0,17	0,29
Baufeld 03	0,24	0,36	0,54
Baufeld 04/06	0,10	0,16	0,25
Baufeld 05	0,18	0,30	0,60
Baufeld 07	0,10	0,18	0,31
Baufeld 08	0,21	0,32	0,49
Baufeld 09	0,25	0,31	0,63
Baufeld 10	0,23	0,30	0,41
Baufeld 11	0,11	0,18	0,33
Baufeld 12	0,16	0,27	0,31
Am Fuchssteig 6	0,18	0,24	0,42
Am Fuchssteig 8	0,10	0,13	0,26
Am Fuchssteig 10	0,10	0,13	0,15
Fischerschlössl 25	0,14	0,20	0,51
Fischerschlössl 27	0,16	0,20	0,43
Fischerschlössl 29	0,16	0,26	0,36
Fischerschlössl 29a	0,21	0,30	0,67
Fischerschlössl 29b	0,22	0,39	0,65

Tab. 1 Versiegelungsgrad innerhalb (gelb hervorgehobene Spalten) und außerhalb des Planungsgebiets

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die GRZ I ohne Terrassen überall unter 0,25 liegt. Die Errichtung der Terrassen führt häufig zu einer GRZ I von 0,3 und höher.

Der Gesamtversiegelungsgrad liegt innerhalb des Planungsgebiets zwischen 23 und 63%. In den angrenzenden Grundstücken liegt der Versiegelungsgrad teils auch höher.

Grundsätzlich soll ein Kompromiss zwischen einer möglichen Nachverdichtung und der Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrads gefunden werden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,25

ermöglicht hier die Errichtung einer ausreichend großen Hauptanlage mit einer durchschnittlich großen Terrasse. Für letzteres wird eine Überschreitung von maximal 20% festgesetzt.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung hängen maßgeblich auch vom Grundstückszuschnitt ab. Im Baufeld 01 wird diese durch die dreieckige Form des Grundstücks beschränkt. Das Grundstück des Baufelds 02 wäre zwar theoretisch auch mit einem Doppelhaus bebaubar, das von Süden erschlossen wird. Tatsächlich handelt es sich aber bei der entlang der Südgrenze vorbeiführenden Straße um einen Privatweg der daran angrenzenden südlichen Grundstücke. Eine Anbindung von Baufeld 02 an diesen Privatweg wäre zudem aufgrund der dort verlaufenden Böschung nur schwer realisierbar. Entsprechend wird für diese Grundstücke mit einer GRZ von 0,22 eine etwas geringerer Versiegelungsgrad zugelassen als auf den übrigen Grundstücken.

Der Gesamtversiegelungsgrad wird bei einer GRZ von 0,5 gedeckelt. Dadurch ist für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine etwas höhere Überschreitung als die gesetzliche Regelung zulässig. Dies wird erforderlich, um den Flächenbedarf für Stellplätze, Zufahrten, Garagen und sonstige Nebenanlagen decken zu können, zumal vor den Garagen eine Mindestzufahrtslänge von 5m vorgesehen ist.

Für das Baufeld 05 wird eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit für die Errichtung der überlangen Zufahrt eingeräumt, die bereits im Bestand vorhanden ist.

4.2.3 Wandhöhe und Situierung der Gebäude im Gelände

Als Grundlage zur Festsetzung der Wandhöhe wurden die Gebäudehöhe im Bestand geprüft. Teils konnten dazu die Angaben aus vorhandenen Bauantragsunterlagen angesetzt werden, im übrigen Teilen wurden die Geschossigkeit aufgenommen. Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Höhenentwicklung im Gebiet:



Abb. 2 Anzahl der Geschosse / Wandhöhen im nördlichen Teil des Planungsgebiets

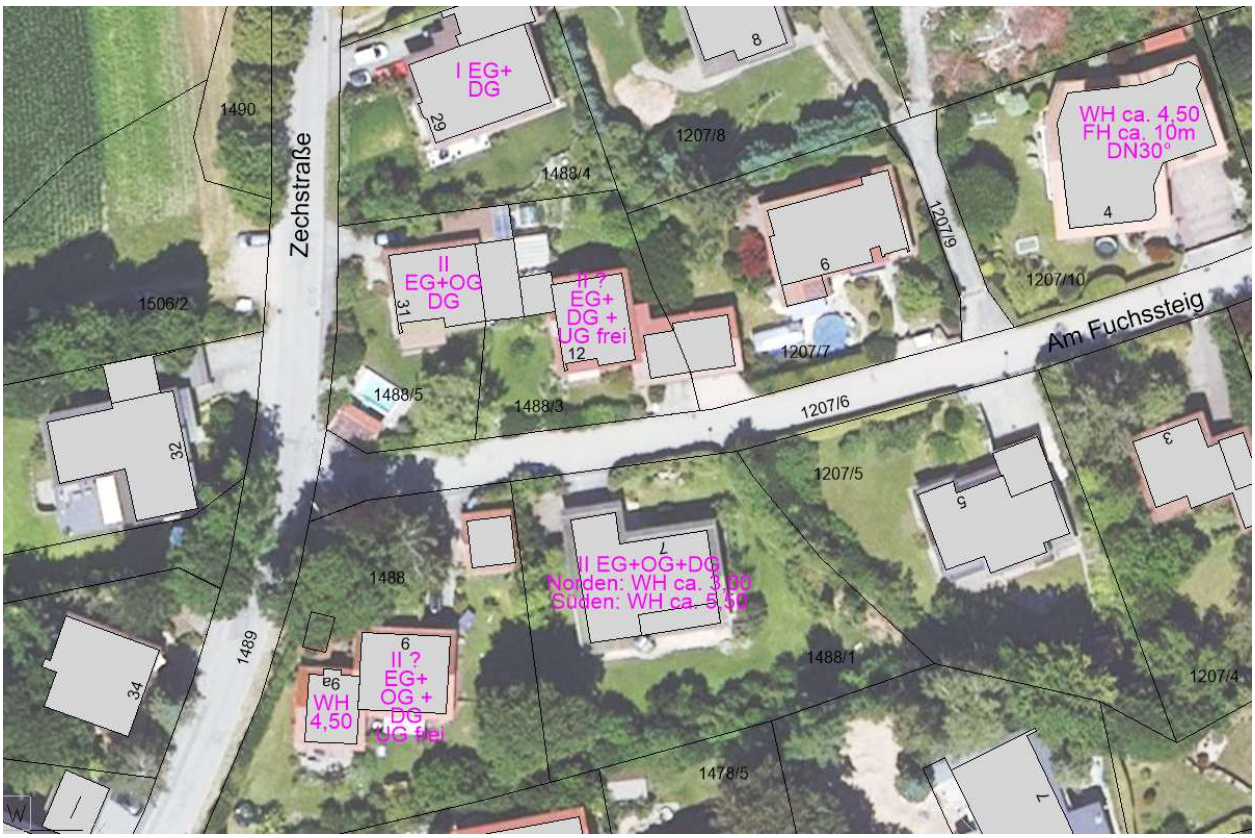


Abb. 3 Anzahl der Geschosse / Wandhöhen n im südlichen Teil des Planungsgebiets

Die Umgebungsbebauung ist derzeit vor allem durch Kniestockhäuser aus einem Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss, das aber häufig keinen großen Kniestock besitzt (und dann i.d.R. nicht als Vollgeschoss anzusetzend) geprägt. In Teilen sind jedoch auch bereits Wandhöhen von mehr als 6,00m vorhanden, die sich teils nur einseitig aus der Hanglage ergeben.

Eine Nachverdichtung soll hier vorrangig durch eine etwas höhere Baukubatur möglich werden, deshalb wird eine Wandhöhe von 6,30m zugelassen, die eine Aufstockung der Kniestockhäuser ermöglichen würde. Diese maximale Wandhöhe deckt sich mit den Vorgaben vergleichbarer Bebauungspläne, die in jüngerer Vergangenheit im Gemeindegebiet aufgestellt wurden und in Verbindung mit einer GRZ von 0,25 noch als verträglich angesehen wird.

Die Bemessung der Wandhöhe wurde so definiert, dass sie zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut zu bemessen ist. Für Situierung der Gebäude in das Gelände werden auf der Grundlage der Vermessung sowie des Digitalen Geländemodells gemittelte Höhenpunkte festgesetzt, auf die die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens zu situieren ist. Diese ist als Maximalhöhe festgesetzt. Eine stärkere Einbindung der Gebäude ist bis zu einer Tiefe von 0,30m zulässig.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde an jedem bestehenden Gebäude im Planungsgebiet im Eingangsbereich eine Geländehöhe ermittelt, anhand dessen die Bezugshöhe für die Situierung der Gebäude festgesetzt wurde.

Zusätzlich zur Wandhöhe wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt.

4.2.4 Bauweise / Grundstücksteilungen / Mindestgrundstücksgrößen

Um einer Zersiedlung durch Grundstücksteilungen vorzubeugen, wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. Diese entspricht den im Gemeindegebiet durchschnittlichen Grundstücksgrößen und berücksichtigt einen ausreichenden Durchgrünungsgrad.

4.3 Wohneinheiten

Die Baufenster haben in der Regel eine ausreichende Größe für die Errichtung von 2 Wohneinheiten. Über die Stellplatzsatzung wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen geregelt, die allesamt auf dem Grundstück unterzubringen sind. Eine höhere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten ist aufgrund der bereits jetzt engen Straßenverhältnisse und des dann womöglich deutlich ansteigenden Verkehrsaufkommens nicht gewünscht.

4.4 Gestaltungsvorgaben

Die Gestaltung der Gebäude wird über die Ortsgestaltungssatzung ausreichend bestimmt. Es wird deshalb nur die zulässige Firstrichtung festgesetzt, die entsprechend dem Gelände hangparallel auszurichten ist. Nur für das Baufeld 01 wird eine variabel Firstrichtung zugelassen, wo das Gelände nur flach geneigt ist und die Erschließung bei einem Neubau ein Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung möglich machen würde.

4.5 Fließender und ruhender Verkehr / Erschließung

Die Baufelder 01, 02, 07 und 08 werden direkt über die öffentliche Verkehrsfläche der Zechstraße, die Grundstücke 09 bis 12 über die öffentliche Straße Am Fuchssteig.

Die Baufelder 03 bis 05 sind über einen privaten Eigentümerweg erschlossen, der von der Zechstraße abgeht. Ähnliches ist auch für die bisher unbebauten Baufelder 13 bis 18 an der Fischerschlösslstraße vorgesehen, wo ein Eigentümerweg mit Wendeanlage für die Erschließung aller Grundstücke gebaut wird. Die Anbindung der Baufelder 13 und 16 von Westen über die Privatstraße von der Zechstraße aus, kann aus privatrechtlichen Gründen nicht realisiert werden. Entsprechend ist an der Ostgrenze dieser Privatstraße auch ein Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die geplante neue Privatstraße erhält eine Breite von 4,75m. Inkludiert in der Fläche sind Entwässerungsstreifen, die erst im Rahmen der Straßenplanung konkretisiert werden. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel der kommunalen Satzung. Einer der zu erbringenden Stellplätze soll unmittelbar mit Anschluss an die private Verkehrsfläche errichtet werden, um hier ggf. eine multifunktionale Nutzung als Stellplatz- und Retentionsfläche zu ermöglichen.

Für eine mögliche Bebauung südlich des Baufelds 04 (= Baufeld 06) könnte ein Geh- und Fahrtrecht westlich oder östlich des Bestandsgebäudes in Baufeld 04 vorgesehen werden. Konkrete Planungen liegen nicht vor, der Grundstückszuschnitt lässt aber mehrere Erschließungsoptionen zu.

Wie bereits eingangs beschrieben, wird westlich der Zechstraße ein 4,50m breiter Streifen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt, um mittel- bis langfristig einen entsprechenden Fußweg realisieren zu können.



Abb. 4 Hintergrund: endender Fußweg an der Zechstraße; Vordergrund: Trampelpfad entlang der Baumreihe; AGL 10.2025

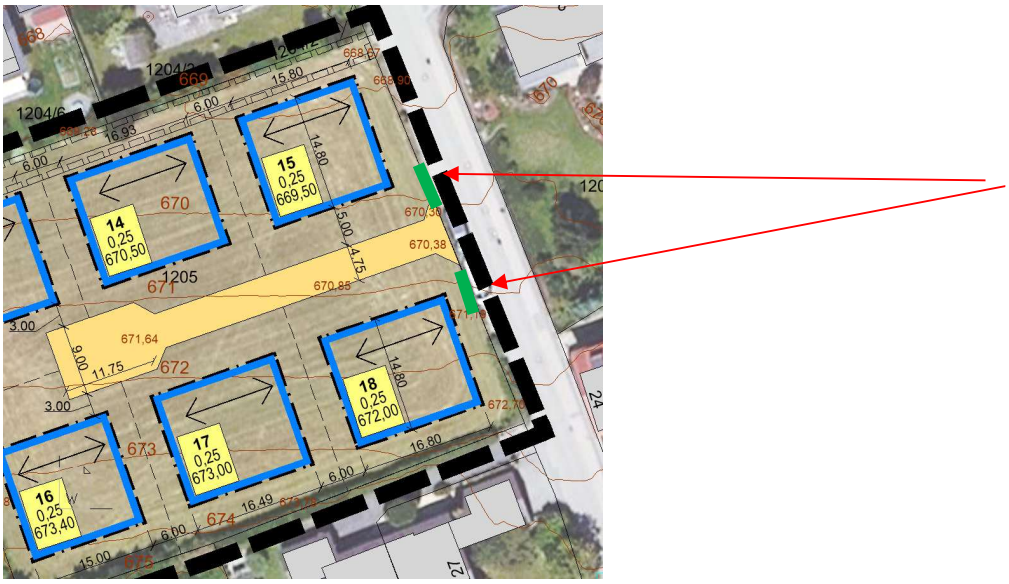
4.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen versorgt.

Da die Müllabfuhr in Privatstraßen nicht einfährt, müssten die privaten Mülltonnen an die Fischerschlösslstraße vorgebracht werden. Damit diese jedoch nicht auf die öffentliche Verkehrsflächen abgestellt werden, erfolgt ein Hinweis, wonach entsprechende Abstellflächen vorzusehen sind.

Dazu sind verschiedene Varianten denkbar, die je nach Bebauung auf der Baufelder 15 und 18 realisiert werden könnten:

- *Befestigter Grünstreifen entlang der Fischerschlösslstraße nördlich und südlich der Privatstraße*: die Fläche könnte als wassergebundene Decke so errichtet werden, dass die Tonnen einreihig entlang der Straße aufgestellt werden; die genaue Lage der Grünfläche ist abhängig von den geplanten Grundstückszufahrten zu wählen.



- *Befestigter Grünstreifen entlang der Fischerschlösslstraße nördlich der Privatstraße: in dieser Variante könnte nur nördlich ein Grünstreifen vorgesehen werden, der entsprechend breiter dimensioniert wird.*



– *Befestigter Grünstreifen in Kombination mit Abstellflächen auf der privaten Verkehrsfläche: bei einer 4,75m breiten Verkehrsfläche könnte ein Teil der Mülltonnen auch einreihig entlang der Privatstraße aufgestellt werden.*



Die Abstellflächen dienen nicht der dauerhaften Nutzung, sondern nur zur Bereitstellung während der Leerungszeiten. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

4.7 Grünordnung

Der erhaltenswerte Großbaumbestand wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Für die Neubaugrundstücke der Baufelder 13 bis 18 werden pro Grundstück zwei Laubbäume vorgesehen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich dabei nach der Bauweise: pro Einzelhaus werden zwei Bäume und pro Doppelhaushälfte ein Baum festgesetzt.

Die Errichtung von Schottergärten wird in allen Bauflächen ausgeschlossen. Nicht für baulichen Anlagen erforderliche Flächen sind zu gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgut Fläche

Das Gemeindegebiet ist durch große Waldflächen geprägt, die für Siedlungstätigkeiten nicht zur Verfügung stehen. Zudem zählt die Hangleite zur Isar, die das Gemeindegebiet im Osten begrenzt zum Landschaftsschutzgebiet. Die Siedlungstätigkeit beschränkt sich auf den Hauptort Schäftlarn-Ebenhausen / Hohenschäftlarn sowie auf den Ortsteil Neufahrn westlich der Autobahn.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche aus Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft und Erholung ist die nachhaltige Verfügbarkeit von Bauland allerdings eingeschränkt. Dies gilt insbesondere aufgrund der hohen Attraktivität der Region für Wohnen.

Die vorliegende Nachverdichtung im Innenbereich trägt zum Flächensparen bei, durch die festgesetzten Baugrenzen verbleiben aber noch ausreichende Freiflächen erhalten, die eine gute Durchgrünung des Gebiets zulassen.

5.2 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet gründet auf einer End- oder Seitenmoräne aus der Würmzeit. Daraus entwickelten sich vorwiegend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden.

Der bebaute Teil weist aber einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Der unbebaute Teil wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Gerade die Grünflächen weisen wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Speicherfunktion oder auch die Funktion als Lebensraum von Bodenlebewesen auf.

Durch den Bebauungsplan wird eine maßvolle Nachverdichtung im bebauten Bereich sowie die Neuversiegelung einer bisher grünlandwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglicht. Durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen ergeben sich Eingriffe in den Boden, die in Anbetracht des zulässigen Versiegelungsgrad als gering bis mittelerheblich einzustufen sind.

5.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Für das bisher unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 1205 mit den Baufeldern 13 bis 18 wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit erstellt (GHB Consult GmbH, Oktober 2026). Bei den erforderlichen Bodenuntersuchungen wurde bis in 4m Tiefe unter der Geländeoberfläche weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Gemäß dem Gutachter ist anhand bekannter

In Folge der erhöhten Lage am Hang ist zudem nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. In wie weit Hangschichtwasser vorliegt, ist aus anderen Bohrungen in der Umgebung bekannt, dass das Grundwasser in mehr als 50m unter Flur zu erwarten ist. Entsprechend

ergibt sich im Planungsgebiet ein hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Das partielle Vorkommen von wasserführenden Schichten in nicht beprobten Bereichen ist nicht auszuschließen.

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen ist der anstehende Boden für eine Versickerung geeignet. Langzeitsickertests haben zudem ergeben, dass Sickerwasser in der Regel tief in den kiesigen Untergrund absickert und dort weit unter der Gründungstiefe der Unterlieger nach Norden abfließt. Eine Beeinträchtigung der Unterlieger ist bei der dem Gutachter vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Da eine Veränderung der Einbindetiefe der Gebäude Unsicherheiten in Bezug auf möglicherweise veränderte Abflusseigenschaften nicht bekannter Schichtenwässer haben könnte, wurde eine Abweichung der Gebäudesituierung nach unten auf max. 0,30m begrenzt. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass beim Auftreten von bisher unbekanntem Schichtenwasser das Landratsamt zu kontaktieren ist.

Im Bereich der Hanglagen ist bei Starkregen mit schnell abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude vor eintretendem Oberflächenwasser ausreichend zu schützen (z.B. druckwasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten).

Durch die Bebauungsplanung wird das maximale Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Dadurch wird eine schleichende Nachverdichtung, wie sie insbesondere in Orten mit hohem Siedlungsdruck zunehmend stärker beobachtet werden kann, verhindert. Mit einer zulässigen GRZ von 0,25 liegt der zulässige Versiegelungsgrad nur geringfügig über dem Bestand und entspricht einer typischen Siedlungsdichte im ländlichen Raum. Für die Versickerung verbleiben dadurch noch ausreichende Flächen zur Verfügung, so dass eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate verhindert werden kann. Da baubedingt auch keine Eingriffe in den Grundwasserleiter zu erwarten sind, ergeben sich für das Schutzgut Wasser durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen.

5.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt



Abb. 5 Links: Ortsbildprägende Baureihe aus Linden und Kastanien westlich der Zechstraße; rechts hinter der Lebensraumhecke eine alte Buche im Privatgarten von Baufeld 07; AGL 10.2025

Wie bereits vorab beschrieben, wird das Planungsgebiet insbesondere in den westlichen Randbereichen durch alten Baumbestand geprägt, der von den Planungen aber nicht betroffen ist, sondern als zu erhalten festgesetzt wird.

Die neuen Baufenster betreffen vorrangig bereits baulich veränderte Flächen oder Wiesen bzw. Rasen. Für siedlungsbegleitende Tierarten ergibt sich durch die vorliegende Planung keine Veränderung, da keine Eingriffe in potentielle Lebensraumstrukturen mit zentraler Funktion stattfinden. Eventuell auf der bisherigen Freifläche an der Fischerschlösslstraße jagende Vögel oder Fledermäuse können auf die im Westen an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausweichen. Die derzeit herrschende Biologische Vielfalt ist durch die Planung damit nicht betroffen.

5.5 Schutzgut Klima /-wandel

Grünflächen mit altem Baumbestand fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und sind besonders in heißen Sommermonaten wichtige Schattenspender mit positiver Wirkung auf das lokale Kleinklima.

Nachdem die für das Klima bedeutenden Flächen durch die Planungen nicht betroffen sind, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen.

5.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt abseits der Hauptverkehrstrassen und wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet. Auch liegen keine gewerblichen Nutzungen im Nahbereich vor. Emissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der nach Westen an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind zu dulden. Dies gilt während der Ernte auch für Ruhezeiten, Sonn- und Feiertage.

Um erhebliche Erhöhungen des Verkehrsaufkommens zu verhindern, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf das ortsübliche Maß begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

5.7 Schutzgüter Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich weder innerhalb des Untersuchungsgebiets noch im Nahbereich.

5.8 Fazit

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Bevölkerung und Menschliche Gesundheit und Kulturelles Erbe keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Bad Kohlgrub, den 22.07.2026

Prof. em. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: https://www.umweltatlas.bayern.de [Stand: 2026]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: https://atlas.bayern.de [Stand: 2026]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN, 2026, URL: http://www.region-muenchen.com [Stand 2026]

GHB CONSULT GMBH, Untersuchungsbericht AZ 260746-1, Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Sickerfähigkeit und Langzeitsickertests mit Einschätzung der Beeinflussung der Anlieger für das Bauvorhaben Fischerschlößl/ Zechstraße, Oktober 2026