

Gemeinde

Oberhaching

Lkr. München

Bebauungsplan

Jettenhausen

Entwurf

Entwurfsverfasser

Adresse

Grünordnung

Landschaftsarchitekt

Adresse

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Specht, Schyschka

QS: Bauer

Aktenzeichen

OHC 2-86

Plandatum

24.02.2026 (Entwurf)
04.07.2025 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	5
2.3	Beurteilung des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Emissionen	7
2.7	Schutzgebiete und Grünstrukturen	7
2.8	Artenschutz	9
2.9	Boden	10
2.10	Denkmäler	10
2.11	Wasser	11
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landes- und Regionalplan	12
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	13
3.4	Bodenschutz	14
3.5	Auslegungsfrist	14
3.6	Verfahren	14
4.	Planinhalte	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
4.5	Bauliche Gestaltung	19
4.6	Verkehr und Erschließung	20
4.7	Grünordnung, Artenschutz, Eingriff, Ausgleich	21
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	22
4.9	Altlasten, Bodenschutz	23
4.10	Flächenbilanz	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde hat am 03.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Jettenhausen gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Antrag auf Vorbescheid für das Flurstück 621/1 der Gemarkung Oberbiberg zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in ein Wohn-, Büro- und Lagergebäude.

Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Ortsteil Jettenhausen entgegen zu wirken, soll die Weiterentwicklung der bestehenden ehemaligen Hofstelle nicht isoliert für sich betrachtet werden, sondern auch die nördlich liegende Bebauung Berücksichtigung finden, damit der dörfliche Charakter des Ortsteils Jettenhausen bewahrt werden kann.

Darüber hinaus soll die Ortsstraße Jettenhausen, die in diesem Bereich teilweise auf Privatgrund verläuft auf eine angemessene Breite erweitert werden. Hierfür ist der Grundstückserwerb durch die Gemeinde erforderlich. Auf Grundlage einer neuen Vermessung kann die öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt werden und der Bauraum im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 621/1 ist entsprechend anzupassen.

Die Festsetzungen für die Grundstücke Fl. Nrn. 619, 620, 609/1 und 609 Tfl. sollen die bestehenden Nutzungen, Strukturen, Gestaltung und Baumbestand sichern und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen. Die Erweiterungen im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 621/1 sollen sich in die Gesamtsituation verträglich einfügen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ländliche Struktur sowie den landwirtschaftlichen Bestand zu sichern und den Charakter eines Dorfgebietes durch Festsetzungen zur dörflich geprägten Gestaltung mit dorftypischer Eingrünung zu regeln. Außerdem soll die Bebauung auf Flur Nr. 621/1 hinsichtlich Größe und Stellung der Baukörper geregelt werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Jettenhausen ist ein Ortsteil der oberbayrischen Gemeinde Oberhaching im Landkreis München.

Das Plangebiet umfasst die Ortsmitte mit Dorfweiher und den südlichen Ortsrand des Ortsteils Jettenhausen. Der Ortsteil Jettenhausen liegt ca. 6 Kilometer südwestlich vom Ortszentrum Oberhaching.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.382 m² und beinhaltet die Flurstücke Nr. 619, 620, 609 Teilfl., 609/1, 612, 621/1, 617 Teilfl., 618/5 Teilfl., 618 Teilfl., 669 Teilfl., alle Gemarkung Oberbiberg.

Das Gelände ist fast eben und liegt im Süden auf einer Höhe von etwa 650,2 m ü. NHN. Es steigt zur Mitte auf 650,8 ü NHN an und fällt nach Norden wieder auf ca. 650,4 ü NHN hin ab.

Das Plangebiet ist im Westen durch die Oberbibberger Straße begrenzt. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich und Östlich befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Jettenhausen ist durch die Oberbibberger Straße erschlossen. Diese führt im Norden nach Oberbiberg und im Süden weiter als Hachinger Straße nach Ebertshausen. Von der Oberbibberger Straße zweigt eine Straße Richtung Osten nach Gerblinghausen ab. Diese führt durch das Plangebiet und soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu Lasten des Grundstücks Fl.Nr. 621/1 etwas verbreitert werden. Ein weiterer untergeordneter Weg zweigt von der Oberbibberger Straße nach Osten ab und verläuft am nördlichen Rand des Geltungsbereichs Richtung Nordosten und mündet dort wiederum auf die Oberbibberger Straße.

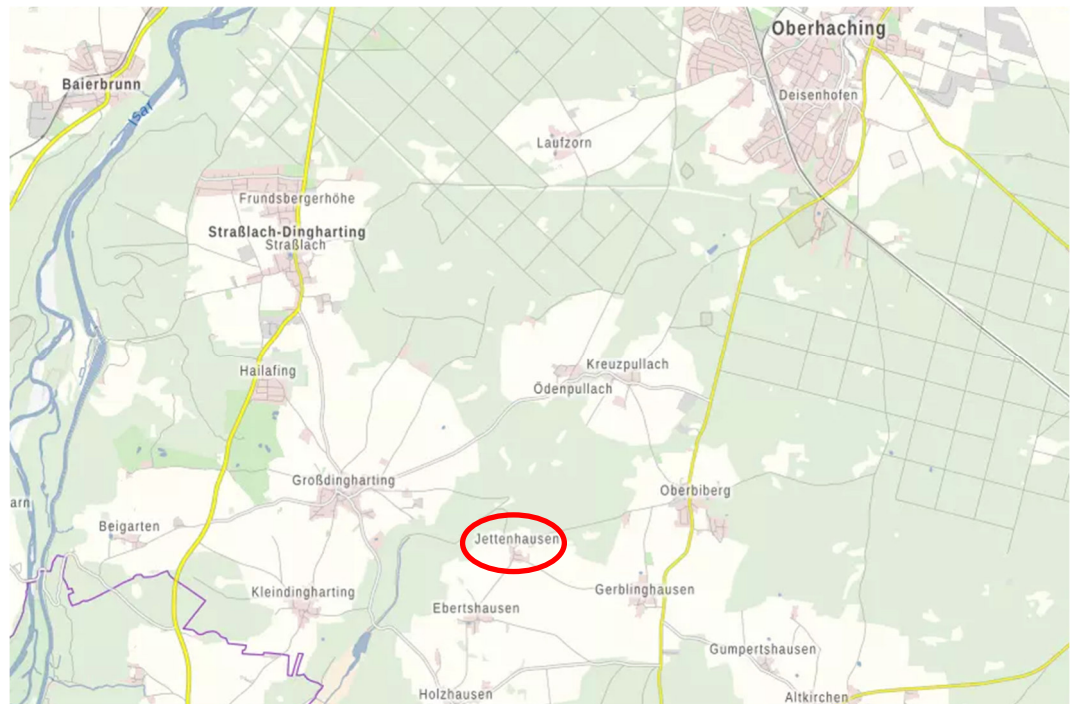


Abb. 1 Übersichtskarte Lage Ortsteil Jettenhausen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.04.2025

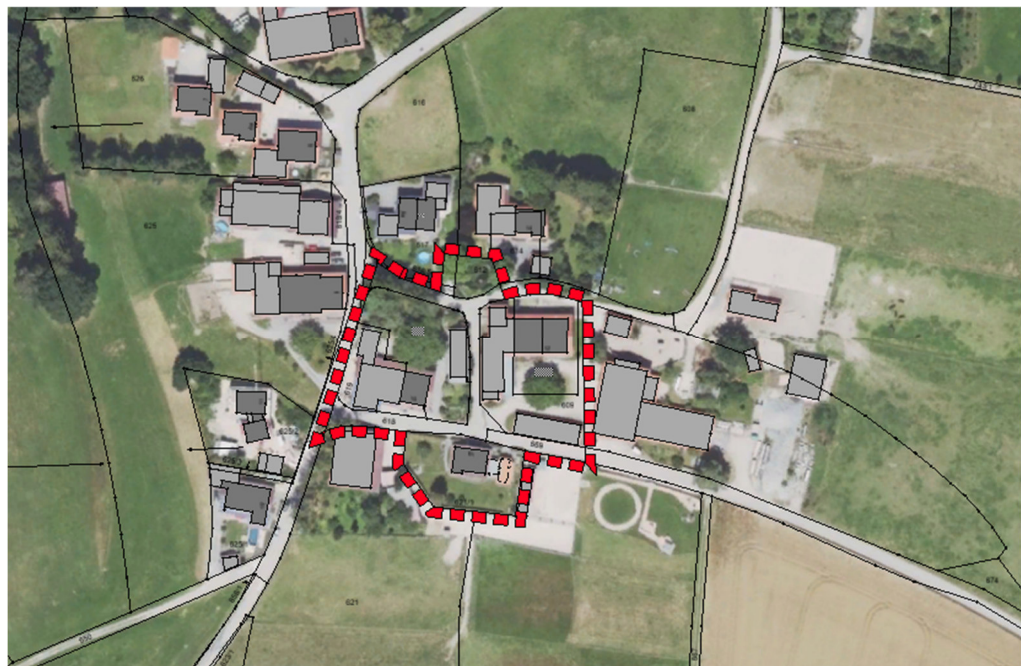


Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.01.2025

2.2 Nutzungen

Das Dorf Jettenhausen mit einigen Bauernhöfen und Wohngebäuden ist von Feldern umgeben, der Ort ist in Teilen noch landwirtschaftlich geprägt, es gibt verschiedene Pferdehaltungen. Auch die östliche landwirtschaftliche Hofstelle (MD 3) im Plangebiet betreibt im Haupterwerb Pferdehaltung. Die Erweiterung eines bestehenden Pferdezucht- und Pensionspferdebetrieb östlich des Plangebiets (Fl. Nr. 609 und 724) um einen Zuchtstall; und Erweiterung des Pensionsstalles; Umnutzung eines Teils des bestehenden Heulagers und Errichtung eines Unterstandes, wurde nach § 35 BauGB genehmigt. Daher sieht die Gemeinde davon ab diesen Bereich in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Für die südlich im MD 3 gelegene Halle auf Fl.Nr. 609 ist ein Abbruch und die Neuerrichtung einer Fahrzeughalle mit Hackschnitzelheizung und PV Speicher geplant.

Für die Bestandshalle auf Fl.Nr. 621, südwestlich des Geltungsbereichs sind keine Veränderungen geplant. Daher sieht die Gemeinde hier ebenfalls keine städtebauliche Notwendigkeit, diese in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Südlich der Halle verläuft entlang der Ortsverbindungsstraße der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung südlich Jettenhausen für Teilfläche Fl. Nr. 621, Gemarkung Oberbiberg, der die Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Wohngebäude samt Grünordnung regelt (siehe 3.3).

In einigen Gebäuden finden sich gewerbliche Nutzungen.

Auf Flurstück 621/1 der Gemarkung Oberbiberg befindet sich derzeit ein Wohnhaus. Anlass der Bauleitplanung ist der Wunsch zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in ein Wohn-, Büro- und Lagergebäude.

Diese Nutzungsmischung im Ort und im Plangebiet entsprechen dem Gebietscharakter Dorfgebiet.

Die Häuser sind in Nord-Südrichtung ohne Straßennamen durchnummeriert.

Nördlich des Orts liegt ein Waldgebiet, in dem noch Überreste mittelalterlicher Hochäcker zu erkennen sind.

2.3 Beurteilung des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB

Die Gemeinde hat intensive Überlegungen zum Baurecht angestellt, das gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB innerhalb des Planungsgebiets vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude genommen.

Für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden mit der digitalen Flurkarte, dem 3D-Geländemodell und den LOD2-Daten für alle Grundstücke die wesentlichen Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung des derzeitigen Bestands ermittelt.

Die heutige Bebauung im Planungsgebiet lässt sich wie folgt beschreiben:

Das Planungsgebiet lässt sich anhand der Verkehrsflächen und der Bebauung in drei Teilbereiche untergliedern (MD 2, MD 3 und MD 4). Das Gelände ist relativ eben.

Es handelt sich um insgesamt 5 Baugrundstücke im Geltungsbereich. Die Grundstücksgrößen haben eine Größe von 1208 m² bis 758 m².

Die Grundflächen der Hauptgebäude liegen zwischen 316 m² und 111 m². Somit liegt das Verhältnis (GRZ) zwischen Grundfläche und Hauptgebäude zwischen 0,1 und 0,42, im Durchschnitt bei **0,18**. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 620 befindet sich bisher nur ein Nebengebäude.

Betrachtet wurde zudem die GRZ von vier weiteren angrenzenden Flurstücken (FINr. 621 Teilfläche, FINr. 617, FINr. 625/2 und FINr. 625/1). Hier liegt die GRZ im Durchschnitt bei **0,14**.

Die GRZ von 0,42 auf Fl.Nr. 619 wird als Ausreißer nach oben betrachtet und nicht als Leitgröße.

Vielmehr werden im Folgenden die Flurstück Nr. 619 und 620 (MD 2) sowie Fl.Nr. 609 Teilfl und 609/1 (MD 3) zusammen betrachtet, da sie sich als, aus der Historie zusammenhängende Hofstellen, kenntlich zeigen. Dann ergibt sich hier eine GRZ von 0,16 bzw. 0,19.

Zuschnitte der drei Teilbereiche sind rechteckig wobei erhaltenswerte Grünstrukturen die Bebaubarkeit einschränken.

Aus Sicht der Gemeinde liegt die städtebaulich sinnvolle **Leitgröße für die künftige GRZ im Planungsgebiet bei 0,22**. Hiermit wird der bestehenden Struktur mit überwiegend deutlich niedrigeren Baudichten einerseits und dem Wunsch nach angemessener Nachverdichtung andererseits angemessen Rechnung getragen.

Gebäudetypen, Geschossigkeit

Es handelt sich um ein- bis zwei geschossige Gebäude mit Satteldach. Oft mit höherem Kniestock und großen landwirtschaftlich genutzten Anbauten (Wirtschaftsteil). Typisch ist die über Eck „L-förmige“ Bebauung der Hofstellen. Die Hauptgebäude weisen in der Regel eine Wandhöhe von ca. 7 m auf, die Nebengebäude sind 3 bis 5 m hoch.

Die Dachneigung der Gebäude beträgt ca. 25°.

Die Leitgröße für die Höhenentwicklung ist ein zweigeschossiger Gebäudetyp mit einer Wandhöhe von 7,0 m und einer Dachneigung von 20° bis 27°. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachneigung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz. Lediglich das Flurstück Nr. 612 (Weiher mit Gehölzstrukturen) und die Flurstücke Nr. 618 und 669 liegt als öffentliche Verkehrsfläche in kommunaler Hand.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Ortsverbindungsstraße Oberbiburger Straße samt Abzweig Straße nach Gerblinghausen verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind soweit vorhanden.

Der Ortsteil Jettenhausen wird seit Dezember 2024 mit der Flexlinie 2100 (Ruftaxi) bedient. Sie verbindet den S-Bahn-Halt Deisenhofen mit Großdingharting, Straßlach, Kleindingharting und allen Ortsteilen der Altgemeinde Oberbiberg.

Die FLEXlinie ist ein Bedarfsverkehr (On-Demand-Service). Der Kleinbus fährt nur

nach vorheriger Anmeldung und bedient ausschließlich die Streckenabschnitte, auf denen Fahrgastanfragen bestehen.

Die MVV-FLEX-Linie 2100 fährt von Montag bis Freitag von ca. 6:00 bis 9:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr im 30-Minuten-Takt. Zwischen 9:00 Uhr und 15:00 Uhr, nach 20:00 Uhr sowie am Wochenende verkehrt die FLEX-Linie 2100 nur alle 60 Minuten.

2.6 Emissionen

Aufgrund der Lage ist im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Selbst bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind im Rahmen der guten fachlichen Praxis Emissionen zu erwarten. Diese können auch sonn- und feiertags sowie abends und in den Nachtstunden auftreten. Diese Emissionen sind zu tolerieren.

2.7 Schutzgebiete und Grünstrukturen

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich kein Natur- oder Vogelschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein Natura 2000-Gebiet. Auch sind keine geschützten Biotop innerhalb oder im Einzugsbereich des Plangebietes ausgewiesen. Das nächstgelegene Biotop (Nr. 8035-0127) „Hecke westlich von Jettenhausen“ liegt am westlichen Ortsteil abgesetzt von der Bebauung.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00286.01) „Südliches Gleißental im Gebiet der Gemeinden Dingharting und Oberbiberg“ befindet sich ca. 220 m nördlich des Geltungsbereichs.

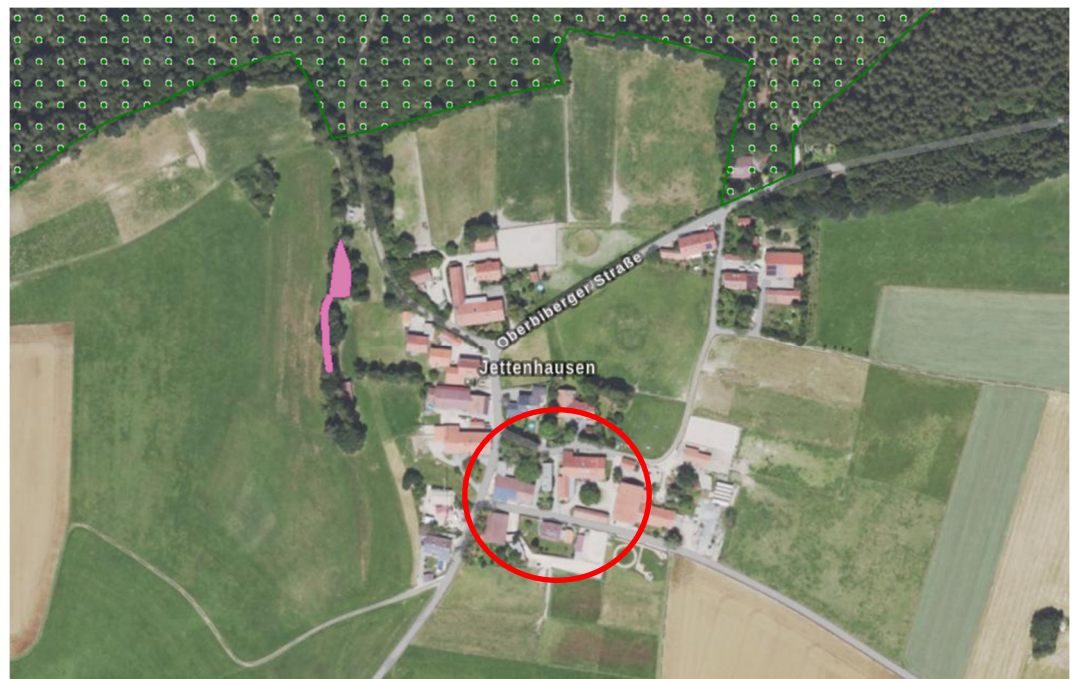


Abb. 3 LSG, Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.04.2025, Plangebiet rot markiert

Die Grundstücke im Plangebiet weisen nach einer Ortseinsicht im März 2025 teilweise sehr unterschiedliche Grünanteile auf. Die größten Grünstrukturen finden sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 620, 612 sowie 621/1.

Relativ zentral mit solitärer Wirkung auf der Fl.Nr. 620 steht ein mächtiger Walnussbaum, im Norden entlang der Grundstücksgrenze angrenzend zur Verkehrsfläche verläuft eine Gehölzreihe bestehend aus Birken und Fichten. Aufgrund ihrer Ausprägung und kleinklimatischen Funktionen hat sie eine positive Auswirkung auf das **städttebaulich wirksame Ortsbild im Straßenraum** und **auf das** Mikroklima.

Auf der nordöstlich liegenden Fl.Nr. 612 befindet sich der überwiegend besonnte Weiher mit Sitzgelegenheit am Rand des Ufers. Die Gestaltung des Weihers deutete auf eine Eignung als Amphibiengewässer hin. Weithin prägend sind auf westlich angrenzendem Grundstück Fl.Nr. 617 zwei Rosskastanien in hoher Ausprägung. Der Kronenbereich ragt in der Höhe im Westen über den Weiher und spendet in diesem Bereich Schatten.

Die Grünstrukturen auf Fl.Nr. 621/1 hingegen zeichnen sich hauptsächlich durch einen Apfelbaum und einer Fichte aus, zudem ist eine Hecke um das Grundstück verlaufend vorhanden. Aufgrund der Randlage und einem fehlenden Ortsrandabschluss durch eine begrünte Struktur sind weite Blickbeziehungen zwischen dem südlichen Ortsteil Jettenhausen und der freien Landschaft vorhanden. Die Fichte wirkt hierbei gerade von Süden auf Jettenhausen blickend mit ihrer Ausprägung prägend auf das Ortsbild.

Auf Fl.Nr. 609/1 steht außerdem ein solitärer Walnussbaum im Innenhof des Grundstückes, der Baum hat im Gegensatz zu dem Walnussbaum auf Fl.Nr. 620 eine mittlere und keine alte Ausprägung.

Zusammenfassend erfüllen die erwähnten Gehölzbestände mehrere Funktionen im Geltungsbereich und darüber hinaus im Ortsteil Jettenhausen. Diese umfassen die Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung/ Kühlung und Beschattung, eine Gesundheitsprävention durch Binden von Schadstoffen, CO₂ und Feinstaub, ein straßenraumprägendes Ortsbild, Beitrag zum Artenschutz durch (Nahrungs-)Habitate und Fortpflanzungsstätten für Vögel, Kleintiere, Fledermäuse, Insekten sowie Beitrag zum Wasserrückhalt durch Abfangen von Niederschlagswasser in der Baumkrone und dadurch verminderte Starkregenabflüsse.

Tabelle 1: Walnussbaum auf Fl.Nr. 620 (1); Walnussbaum auf Fl.Nr. 609/1 (2); ortsbildprägende Fichte auf Fl.Nr. 621/1 (3); Rosskastanien auf Fl.Nr. 617T (4); Ausschnitt vom Weiher auf Fl.Nr. 612 (5). Quelle: eigene Aufnahmen PV im März 2025.

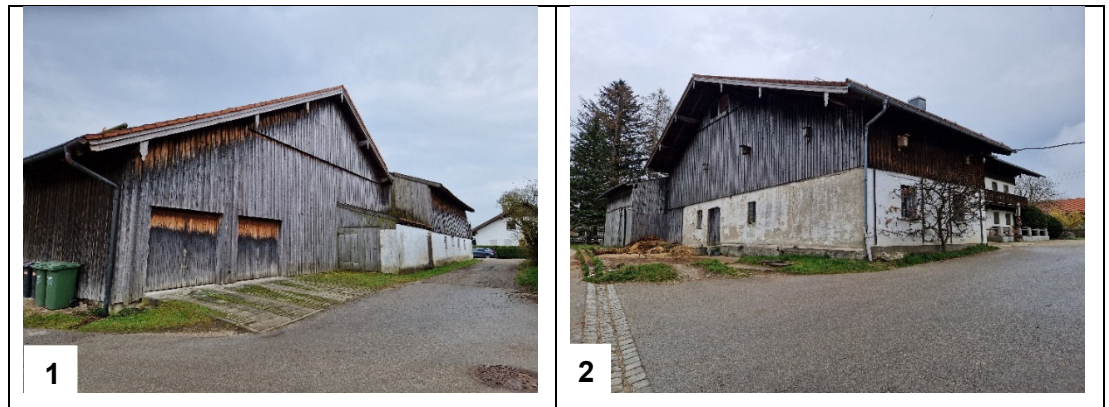




2.8 Artenschutz

Zum Zeitpunkt der Begehung im März 2025 stellten sich einige Bereiche mit potenziell geeigneten Strukturen für geschützte Arten dar. Dies sind einerseits die vorhandenen größeren Bäume und andererseits einzelne Gebäude. Vor allem die landwirtschaftlich prägenden Nebengebäude weisen aufgrund ihrer Bauweise mit Holzverschalungen in Kombination mit dem Alter, durch das sich witterungsbedingt kleinere Spalten und Risse gebildet haben, grundsätzlich geeignete Habitate für gebäude- bzw. fassadenbewohnende Fledermausarten auf. Eine mögliche Besetzung und Nutzung als Sommerquartier von Fledermäusen durch Spuren wie Kotkrümel konnte aufgrund dem Begehungszeitpunkt nicht erfolgen. Nachgewiesen wurden hingegen einige Staren-Paare, die durch angebrachte Nistkästen innerhalb des Plangebietes im März mit ihrem Brutgeschäft begonnen haben.

Tabelle 2: Blick auf das westlich liegende Nebengebäude der Fl.Nr. 609/1 (1) und das Nebengebäude auf Fl.Nr. 619, zusätzlich mit angebrachten Starennistkästen (2). Quelle: eigene Aufnahmen PV im März 2025.



2.9 Boden

2.9.1 Bodenaufbau

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern liegt der nördliche Teil von Jettenhausen im Bereich des Pleistozäns mit der Gesteinsbeschreibung Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löss > 1m verlehmt und der südliche Teil mit der Gesteinsbeschreibung Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt).

2.9.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.10 Denkmäler

2.10.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 9 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

2.10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sind zwei Baudenkmäler zu verzeichnen „Wegweiser (D-1-84-134-33 und D-1-84-134-32).

In der näheren Umgebung, sind zudem zwei weitere Baudenkmäler vorhanden, allen voran ein Bauernhof (D-1-84-134-28), sowie ein Wegweiser (D-1-84-134-31) für die

jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

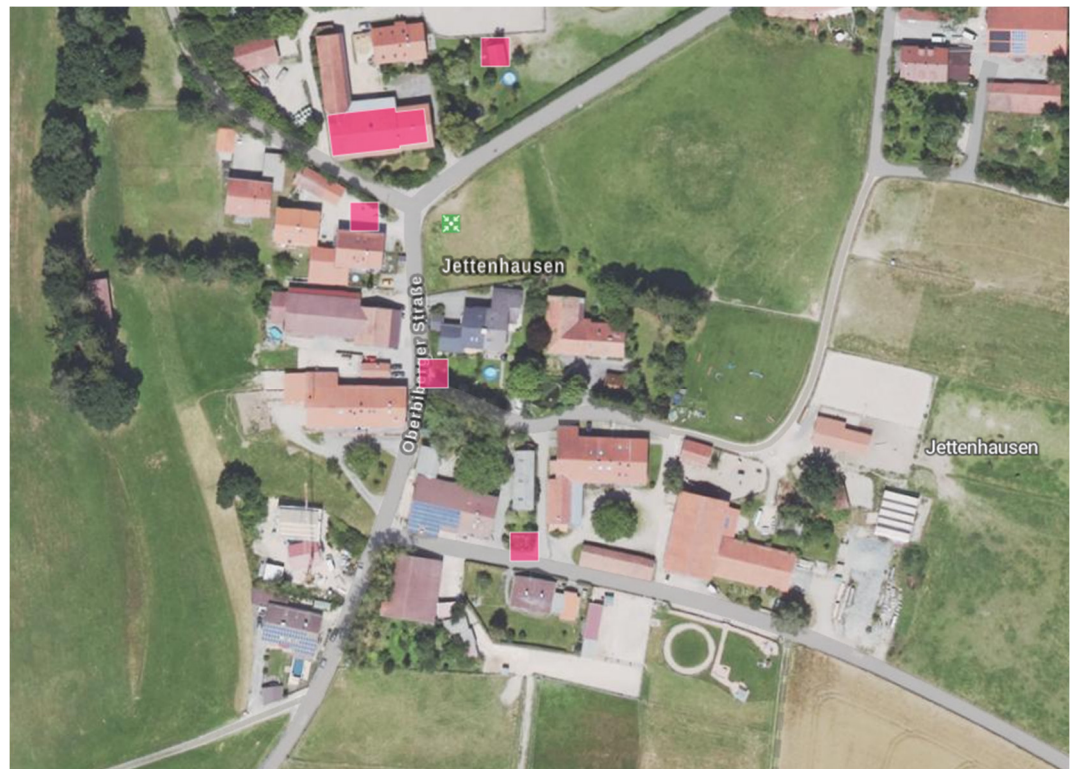


Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 30.04.2025

2.11 Wasser

2.11.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 30.04.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.11.2 Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich weder oberirdische Gewässer noch Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut verzeichnet westlich des Ortsteils einen starken Abfluss sowie einen wassersensiblen Bereich.



Abb. 5 *Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 30.04.2025, Plangebiet blau markiert*

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb der Ortsstruktur im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des landes- und regionalplanerischen Grundsatzes des Flächensparens (LEP 3.1) sowie des Ziels der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2). Aus diesen Gründen entspricht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Ortsteil Jettenhausen ist im FNP als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

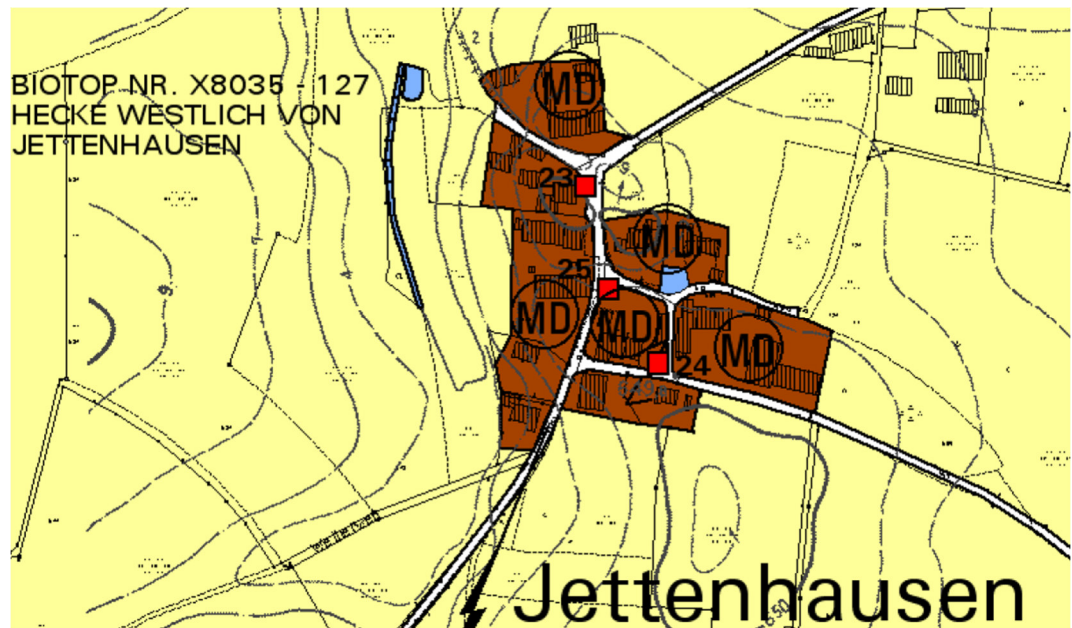


Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung vom 27.06.2006, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen



Abb. 7 Einbeziehungssatzung südlich Jettenhausen für Teilfläche Fl. Nr. 621, Gemarkung Oberbi-berg in der Fassung vom 03.05.2022, Bekannt gemacht am 10.05.2022

Im gegenständlichen Plangebiet besteht aktuell Baurecht nach § 34 BauGB.

Südlich verläuft entlang der Ortsverbindungsstraße der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung südlich Jettenhausen für Teilfläche Fl. Nr. 621, Gemarkung Oberbißberg, der die Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Wohngebäude samt Grünordnung regelt.

3.4 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereichs in der Gemeinde Oberhaching, Ortsteil Jettenhausen. Dadurch wird eine weitere Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird folglich gemindert. Die im Rahmen der Nachverdichtung auftretende Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

3.6 Verfahren

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m festgesetzt wird, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 5 BauNVO ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Im Plangebiet sind land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohngebäude und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe vorhanden bzw. geplant.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Um den Erhalt der großen landwirtschaftlich genutzten Anbauten/Scheuen zu sichern, wird für diese Bereiche/Nebengebäude teilweise eine Nutzung als [Wohnnutzung](#) ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in vier Teilflächen unterteilt (MD 1 bis MD 4). Bauräume befinden sich lediglich in drei Teilflächen (MD 2 bis MD 4). Im Teilbereich MD 1 liegt ein Weiher mit Eingrünung auf den unter Punkt 4.7 Grünordnung näher eingegangen wird, [sowie eine Garagenzufahrt](#).

[Die Gemeinde hat intensive Überlegungen zum Baurecht angestellt, das gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB innerhalb des Planungsgebiets vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude genommen \(siehe Punkt 2.3\).](#)

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Größe der Grundstücke und Bestandsgebäude (Bestand: grün) sowie das sich durch die Größe der Bauräume der Haupt- und Nebengebäude ergebende Baurecht (Planung: gelb).

Die Flurnummern 619 und 620 sowie 609 Teilfl. und 609/1 wurden zusammen betrachtet, da sie faktisch eine Einheit bilden.

[In der letzten Spalte ist die Grundflächenzahl der Hauptgebäude ermittelt worden.](#)

Die einzelnen Flurstücke im Geltungsbereich sind zwischen 758 m² und 1.098 m² groß. Die Hauptgebäude sind zwischen [111 m²](#) und [316 m²](#) groß. Die Nebengebäude und landwirtschaftlich genutzten Anbauten sind zwischen 56 m² und [360 m²](#) groß. Die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude liegt im Bestand zwischen [0,10](#) und [0,19](#). Hierbei werden die Grundstücke Fl.Nr. 619 und 620 sowie 609 Teilfl. und 609/1, auch im Folgenden, zusammen betrachtet. Die Grundflächenzahl für alle Gebäude liegt je MD Teilfläche zwischen 0,15 und 0,37.

Anlass der Planung war ein Antrag auf Vorbescheid für das Flurstück 621/1 der Gemarkung Oberbiberg zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in ein Wohn-, Büro- und Lagergebäude. In dieser Teilfläche (MD 4) erhöht sich die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude von 0,10 auf 0,22.

MD Nr.	Flur Nr.	Grundstück m²	Grundfläche Hauptgebäude m²	Grundfläche Nebengebäude m²	GRZ Hauptgebäude
2	619 Bestand	758	316	115	0,42
2	620 Bestand	1208	0	113	0,00
2	Summe 619 u. 620 Bestand	1966	316	227	0,16
2	619 Planung	758	350	80	0,46
2	620 Planung	1208	140	0	0,12
2	619 u. 620 Planung	1966	490	0	0,25
3	609 Teilfl. Bestand	1098	118	360	0,11
3	609/1 Bestand	900	265	0	0,29
3	Summe 609 Teilfl. u. 609/1 Bestand	1998	383	360	0,19
3	609 Teilfl. Planung	1098	260	184	0,24
3	609/1 Planung	900	265	0	0,29
3	609 Teilfl. u. 609/1 Planung	1998	525	184	0,26
4	621/1 Bestand	1097	111	56	0,10
4	621/1 Planung	1097	243	70	0,22

Tabelle 3 Flächenberechnung

In diesem Fall war es der Gemeinde wichtig auch für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich eine ähnliche Mehrung des Baurechts im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen. Somit erhöht sich für das MD 2 die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude von 0,16 auf 0,25 und für das MD 3 von 0,19 auf 0,26. Wobei sich die GRZ für die Summe aus Haupt- und Nebengebäuden kaum ändert, da die Bauräume die Bestandgebäude im Wesentlichen umfassen. Somit können die Ortsbildtypischen Kubaturen gesichert und eine Flexibilität in der Nutzung geschaffen werden. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Dorfgebiete liegt bei 0,6.

Da die max. Grundflächen (GR) meist schon für die Hauptgebäude ausgenutzt sind, wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen eine zusätzliche Grundfläche von 40 m² je Baugrundstück festgesetzt.

§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die Vorschrift bezieht sich dabei sowohl auf die für Überschreitungen angegebene Obergrenze von 50 vH als auch auf die Kappungsgrenze von 0,8.

Die festgesetzte Möglichkeit zur Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 in den Teilbereichen MD 2 und MD 3 sowie bis zu 0,6 im Teilbereich MD 4 ist städtebaulich erforderlich.

Die Teilbereiche MD 2 und MD 3 dienen der Unterbringung landwirtschaftlicher Hofstellen. Landwirtschaftliche Betriebe sind regelmäßig auf einen erhöhten Flächenbedarf für Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Lagerflächen, Siloplatzen, Neben- und Erschließungsanlagen angewiesen. Diese Anlagen sind für den ordnungsgemäßen Betrieb der Hofstellen zwingend erforderlich und lassen sich funktional nicht in einem geringeren Umfang realisieren.

Die zugelassene höhere Gesamt-Grundflächenzahl trägt den betrieblichen Erfordernissen landwirtschaftlicher Nutzungen Rechnung und stellt sicher, dass die vorhandenen und geplanten Hofstellen zukunftsfähig betrieben werden können, ohne dass hierfür zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Der Teilbereich MD 2 umfasst zwei Flurstücke, die gemeinsam eine landwirtschaftliche Hofstelle und damit eine einheitliche Wirtschaftseinheit bilden. Die Grundstücke sind funktional, betrieblich und baulich aufeinander bezogen und werden ausschließlich im Zusammenhang genutzt. Eine eigenständige städtebauliche oder funktionale Betrachtung der einzelnen Flurstücke ist daher nicht sachgerecht.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Regelungen zur Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO grundsätzlich grundstücksbezogen anzuwenden sind. Im vorliegenden Einzelfall handelt es sich jedoch um eine historisch gewachsene Situation, bei der sich die baulichen Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes auf mehrere Flurstücke verteilen.

Die bestehende Gesamtversiegelung beträgt auf einem der Flurstücke (FINr. 619) rechnerisch eine Grundflächenzahl von ca. 1,0, während sie auf dem zweiten Flurstück (FI.Nr. 620) ca. 0,6 beträgt. Diese Versiegelung resultiert aus dem langjährig bestehenden Betrieb der Hofstelle und stellt überwiegend baulichen Bestand dar. Eine zusätzliche bauliche Verdichtung ist mit der Festsetzung nicht verbunden.

Die Gemeinde hält diese Situation aus städtebaulicher Sicht für verträglich, da die Flurstücke ausschließlich gemeinsam genutzt werden und eine weitere bauliche Entwicklung über den bestehenden Rahmen hinaus planungsrechtlich ausgeschlossen ist. Durch die gemeinsame Betrachtung der Flurstücke als Wirtschaftseinheit wird eine realitätsgerechte Abbildung der betrieblichen Nutzung ermöglicht, ohne zusätzliche Bodenversiegelung zu verursachen.

Gleichzeitig dient diese Regelung dem Ziel, den landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb des Plangebietes zu sichern, ohne hierfür weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Für den Teilbereich MD 4 wird aufgrund der geringeren betrieblichen Anforderungen und der stärkeren wohnbaulichen Prägung eine geringere Überschreitung bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 als ausreichend und angemessen erachtet. Dadurch wird dem unterschiedlichen Nutzungscharakter der Teilbereiche Rechnung getragen.

Negative städtebauliche, funktionale oder ökologische Auswirkungen sind durch die zugelassene Überschreitung nicht zu erwarten. Die Bodenversiegelung bleibt auf das notwendige Maß beschränkt und wird durch die planungsrechtliche Begrenzung sowie durch ergänzende Festsetzungen zur Eingrünung und Oberflächenentwässerung kompensiert.

Für die Bemessung der Wandhöhen wird ein Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt. Da das Gelände nahezu eben ist, ist er für den gesamten Geltungsbereich gleich. Die maximale Wandhöhe orientiert sich am Bestand und liegt zwischen 3,0 m und 7,0 m. Städtebauliches Ziel ist es auch hier die ortsbildtypischen Kubaturen zu erhalten.

Die Firsthöhe regelt sich durch die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon wird für die Fl.Nr. 609 und 609/1, bzw. 619 und 620 abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Grenzbauten zulässig. Diese sind bereits im Bestand vorhanden.

Es handelt sich um einen Bestandsbebauungsplan der Innenentwicklung, der versucht unter Wahrung der gebietstypischen Strukturen eine bauliche Nachverdichtung im verträglichen Umfang zu ermöglichen.

Um diese Verdichtungsmöglichkeiten zu ordnen sowie die gebietstypische Ortsstruktur zu erhalten, werden Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen am baulichen Bestand und lassen teilweise etwas Raum für eine verträgliche Nachverdichtung zu. Die Festsetzung der Baugrenzen verfolgt zudem auch das Ziel, eine ausreichende Durchgrünung bzw. Eingrünung zu sichern.

Um den Bestand zu sichern und folgende Bauteile – für einen angemessenen Wohnstandart – zu ermöglichen, wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen festgesetzt.

~~Des Weiteren regelt sich die mögliche Bebauung durch die Abstandsflächensatzung der Gemeinde.~~

Ebenfalls der Bestandssicherung dient die Festsetzung über eine abweichende Abstandsflächentiefe. Die Abstandsflächen werden, abweichend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde in der Fassung vom 27.01.2021, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen und zur max. zulässigen Wandhöhe bestimmt.

Für Bauteile nach Ziffer 4.3 gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021.

Dies bedeutet abweichend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde ergibt sich folgende Zulässigkeit:

- Fl.Nr. 619: Im Norden wird die Mindestabstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten.

- Fl.Nr. 620: Das Gebäude hält die Mindestabstandsfläche im Osten von 3,0 m zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche teilweise nicht ein.

- Fl.Nr. 609: Der Gebäudeteil im Westen hält die Mindestabstandsfläche von 3,0 zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nicht ein.

Für den niedrigeren Baukörper auf Flur Nr. 609 (nördlicher Bauraum) ist für eine künftig mögliche Wohnnutzung über dem landwirtschaftlich genutzten EG eine Wandhöhe von mind. 5,90 m erforderlich. Dies hält die Gemeinde für verträglich.

Der Gemeinde ist bewusst, dass hierdurch die Abstandsfläche zur Mitte der westlich angrenzenden Verkehrsfläche von 3 m etwas unterschritten wird.

- Fl.Nr. 621/1: Die Abstandsflächen zwischen den Bauräumen kann nicht eingehalten werden.

Bei Ausnutzung der Bauräume und der max. zulässigen Wandhöhe überlagern sich an dieser Stelle die Abstandsflächen der Gebäude. Die Gemeinde erachtet die Überschreitung als verträglich. Die Belichtung und Belüftung der Gebäude sind gesichert.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um das Ortsbild zu erhalten sind Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um etwas Flexibilität zu geben sind kleine Nebenanlagen bis zu 10 m² dennoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.5 Bauliche Gestaltung

~~Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und andererseits eine gewisse Flexibilität der baulichen Gestaltung gewährleisten.~~

Die Ortsgestaltungssatzung Oberhaching enthält gestalterische Festsetzungen, die sich an der traditionellen oberbayerischen, ländlichen Architektursprache orientieren. Aufgrund der sensiblen Lage im Ortskern des Ortsteils Jettenhausen, werden sie im Bereich des Planungsumgriffs durch zusätzliche Festsetzungen ergänzt.

Hierzu gehören genauere Vorschriften zur Fassadengestaltung sowie Mindestmaße für Dachüberstände. Der Gemeinde ist es wichtig, dass die bestehenden Wirtschaftsgebäude auch bei Umnutzung und Neubau in ihrer Struktur erkennbar bleiben und sich durch die Fassadengestaltung von den jetzigen Wohngebäuden abheben. Auch Quergiebel und Dachaufbauten sind für den Ortskern des Ortsteils Jettenhausen untypisch bzw. nicht vorhanden. Die Gemeinde erachtet die ruhige Dachlandschaft, die durch flach geneigte Satteldächer geprägt ist als ortsbildprägend und erhaltenswert.

Außerdem werden Festsetzungen abweichend der Ortsgestaltungssatzung ergänzt, um ortsbildprägende Strukturen auch in Zukunft zu erhalten. Die L-förmigen Baukörper (Grundriss) sowie Kniestockhöhen über 0,5 m werden hierdurch auch in Zukunft zulässig.

Weitere Gestaltungsvorschriften regeln sich durch die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung ([Ortsgestaltungssatzung](#)) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Ortsverbindungsstraße Oberbiburger Straße samt Abzweig Straße nach Gerblinghausen verkehrlich erschlossen.

Darüber hinaus soll die Ortsstraße Jettenhausen, im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 621/1 auf eine angemessene Breite erweitert werden. Die Fläche ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche dargestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 7,0 m nicht gegeben.

4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz des Zweckverbandes Hachinger Tal und die Trinkwasserversorgung durch den Wasserzweckverband Endlhauser Gruppe.

4.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlohe Versickern von

Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.7 Grünordnung, Artenschutz, Eingriff, Ausgleich

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe und wurden auf Grundlage des begangenen Ausgangszustandes [unter Berücksichtigung des Planungsrechtes](#) im Plangebiet getroffen. Hierfür werden Festsetzungen zum Baumerhalt, Vorgartenzone und Einfriedungen [aufgrund der städtebaulichen, artenschutzrechtlichen und hydrologischen Belange bzw. Funktionen](#) aufgenommen ([siehe Kap. 2.7](#)). Der vorhandene Weiher wird als Gewässerfläche gekennzeichnet und umgebend als private Grünfläche gesichert. Ein ortsbildprägender Apfelbaum auf Fl.Nr. 621/1 kann nicht erhalten werden. Hierfür ist eine verbindliche Ersatzpflanzung im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

4.7.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Aufgrund der in Kapitel 2.6 und 2.7 beschriebenen Flächenausstattung ist ein potenzielles Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen, der Star als sog. planungsrelevante Art wurde durch Brutverhalten im Plangebiet nachgewiesen. Mögliche und festgestellte Vorkommen lassen sich aufgrund der Habitatausstattung zusammenfassend auf gehölznutzende und gebäudebewohnende Arten abgrenzen. Um Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan zur Überwindung artenschutzrechtlicher Hindernisse einzelne Festsetzungen vor. Alle relevanten Bäume, die neben städtebaulichen und klimatischen Funktionen auch naturschutzfachlich bedeutsam sind, werden zum Erhalt festgesetzt. Wegen potenziell vorhandener Quartiere von Fledermäusen sind vor jeglichen größeren Veränderungen wie Dachrekonstruktionen, Renovierungen bzw. Sanierungen und/oder Abriss insgesamt drei Nebengebäude im Geltungsbereich vor dem jeweiligen Vorhaben durch eine Fachperson artenschutzrechtlich zu untersuchen. Im Falle eines Nachweises sind angepasste Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen umzusetzen und zu sichern. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

4.7.3 Ausgleichsbedarf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, deshalb ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a

Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung

Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr
---	---

4.9 Altlasten, Bodenschutz

Das Landratsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

4.10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 6.382 m²
- Verkehrsfläche: 1.084 m²
- Private Baugrundstücksfläche: 5.085 m²
- private Grünfläche: 214 m²

Gemeinde Oberhaching, den

.....

Stefan Schelle, Erster - Bürgermeister