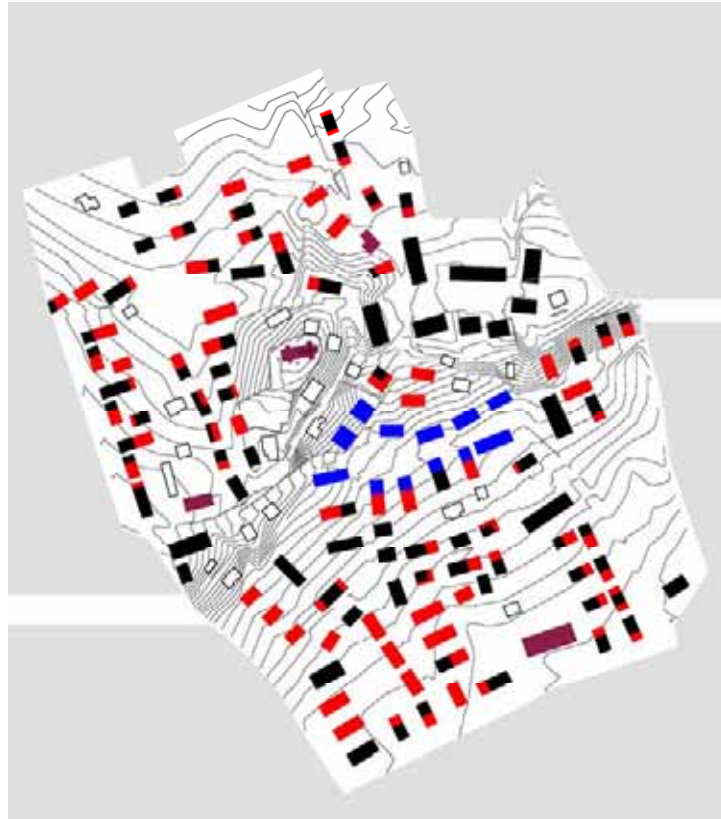




OBERSTE BAUBEHÖRDE
IM BAYERISCHEN
STAATSMINISTERIUM DES INNERN



RAHMENPLANUNG ORTSKERN HOHENSCHÄFTLARN

Auftraggeber	Gemeinde Schäftlarn, Landkreis München, Regierungsbezirk Oberbayern
Zeitraum	Dezember 2001 bis Mai 2004
Schwerpunkt/ Daten zum Projekt	Rahmenplan zur Steuerung der städtebaulichen Innenentwicklung <ul style="list-style-type: none">– topografisch besondere Lage– Siedlungsdruck durch Nähe zu München– städtebauliche Leitlinien zur Steuerung der Nachverdichtung– Qualität des charakteristischen Ortsbildes sichern
Planung	Städtebau: Architekturbüro B. Landbrecht, München Grünplanung: Prof. Dr. Mühle, Dachau
Förderung	Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen

Anlass und Auftrag

Die Gemeinde Schäftlarn ist Kleinzentrum im großen Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Die Lagevorteile des Stadtländes führen zu einer anhaltenden Nachfrage nach Bauflächen für Wohnen und Gewerbe. Den Wachstumsvorteilen stehen jedoch insbesondere Gefahren gegenüber:

1. Für die vorhandene Baustruktur, die abgebrochen oder umgebaut wird, um höhere Grundstücksausnutzungen zu erzielen.
2. Für den Landschaftsraum, der durch Bauflächen eingeengt und von den bestehenden Siedlungsräumen abgeschnitten wird.
3. Für das vorhandene Verkehrsnetz, das vom Verkehr so belastet wird, dass weder für die Fußgänger und Radfahrer noch für die Anwohner erträgliche Umweltverhältnisse bestehen.

Aus der Zielvorstellung, den Ortskern auch künftig – trotz der erheblichen Veränderungstendenzen in den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben – in seiner Eigenart zu erhalten, erwächst die Frage nach positiven Entwicklungsperspektiven für die im Hauptort Hohenschäftlarn zu erwartenden Anforderungen, Kräfte und Tendenzen.

Vorbesprechungen mit der Obersten Baubehörde, der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt München ergaben, dass ein städtebauliches Rahmenkonzept ein geeignetes Instrument wäre, eine den Zielen der Gemeinde und der städtebaulichen Qualität entsprechende Entwicklung des Ortskerns von Hohenschäftlarn zu gewährleisten.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Auenstraße, die Nord-Süd-Fußwegverbindung zur Jahnstraße und die Jahnstraße begrenzt; im Süden wird es durch den Eichendorffweg, im Osten entlang der landwirtschaftlichen Wiesenfläche durch den Rand neuerer Siedlungsentwicklung „An der Leiten“ sowie im Nordosten und Norden durch den intakten Ortsrand zur Feldflur hin definiert.

Die Gemeinde Schäftlarn hat auf der Grundlage des Beschlusses vom 24.10.2001 und dem Bewilligungsbescheid der Obersten Baubehörde vom 11.12.2001 die interdisziplinäre Rahmenplanung in Auftrag gegeben.

Zielansprache und Methode

Die Zielvorstellungen der Gemeinde, den Ortskern von Hohenschäftlarn auch künftig in seiner Eigenart zu erhalten, führten zu der Frage, welche Lösungen für die zu erwartenden Zielkonflikte angeboten werden können.

Aus der Sicht der Planungsgruppe verschärfen sich die Probleme durch die endogenen Veränderungskräfte im Ortskernbereich selbst. Es sind dies insbesondere die Veränderungstendenzen in den Ortskern funktional und städtebaulich prägenden Bauernhöfen, infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der damit verbundenen Frage nach angemessenen Nachfolgenutzungen.

Die Rahmenplanung kann langfristige Entwicklungsziele soweit konkretisieren, dass die Gemeinde in einer grundsätzlichen Selbstverpflichtung Leitlinien an die Hand bekommt, wie mit konkreten Bauanträgen im Bereich des Ortskerns von Hohenschäftlarn verfahren werden sollte. Sofern die jeweilige Problemstellung darüber hinaus ein B-Plan-Verfahren erfordert, bietet die Rahmenplanung nach §1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB eine verfahrensrechtliche Grundlage. Die Gemeinde wird durch das Rahmenkonzept in die Lage versetzt, jeden Bauantrag und jeden Bebauungsplan auf seine Auswirkungen und seine Verträglichkeit gegenüber den beschlossenen Entwicklungszielen des übergeordneten Gesamtkonzepts konkret zu überprüfen.

Um Einwände auszuschließen, die Rahmenplanung beruhe auf rein subjektiven Wunschvorstellungen des Gemeinderates oder der Planungsgruppe, war es notwendig, eine umfassende Bestandsanalyse (Abschnitt 3) durchzuführen, auf deren objektiv überprüfbaren Tatsachen die Planung (Abschnitt 4 und 5) aufbaut.

Gemeinde Schäftlarn





Rahmenplanung

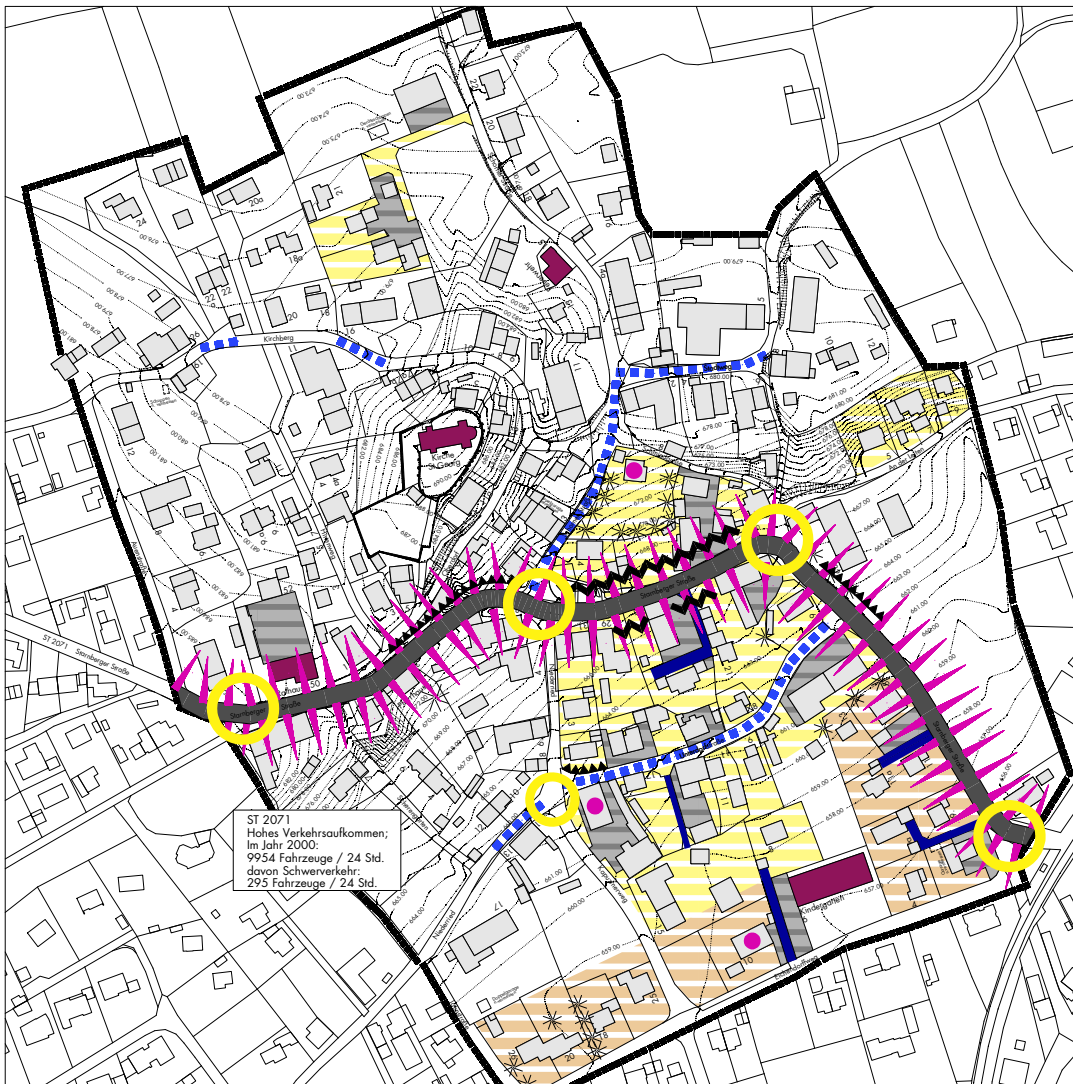
Ortskern Hohenschäftlarn



Gemeinde Schäftlarn
Rahmenplanung
Ortskern Hohenschäftlarn

Schwächen

-  Gebäude mit ortstypischer Höhenentwicklung
-  Durchgangsstraße; trennende Wirkung durch hohe Verkehrsdichte,
-  Hohe Schall- und Schadstoffemission
-  Fehlende Raumprägung
-  Räumlich Situation mit Defiziten
-  Stützmauern
-  Auflösung ländlich geprägter Siedlungsstrukturen
-  Suburban geprägte Siedlungsstrukturen
-  Straßenraum mit Gestaltungsmängeln
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Hinterliegerschließung
-  Öffentliches bzw. Kirchliches Gebäude



ST 2071
Hohes Verkehrsaufkommen;
Im Jahr 2000:
9954 Fahrzeuge / 24 Std.
davon Schwerverkehr:
295 Fahrzeuge / 24 Std.



Planungsgruppe Hohenschäftlarn
Stand: Oktober 2002



Schwächen
Originalmaßstab M 1/1000

Die Bewertung setzt die Offenlegung der Zielvorstellungen voraus, die mit der Bestandsanalyse überlagert werden, um daraus Schwächen und Stärken ablesbar zu machen. Zielvorstellungen der räumlichen Planung müssen sich an den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in einem Gebiet lebenden Menschen orientieren; ebenso sind die Aufgaben zu berücksichtigen, die das Gebiet im größeren Zusammenhang der Gemeinde oder der Region zu erfüllen hat.

Wenn die Rahmenplanung für den Ortskern Hohenschäftlarn auch keine rechtlich festgesetzte Stufe der Bauleitplanung ist, so dient sie vorbereitend den gleichen Zielen. Sie soll ebenso „eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“ (§1 Abs. 5 BauGB)

Die interdisziplinäre Gutachtergruppe für die Rahmenplanung hat die Schwächen und die Stärken anhand der Bestandsanalyse im Vergleich mit den o.g. grundsätzlichen, gesetzlichen Zielvorstellungen und den in der Beschlussfassung der Gemeinde formulierten Zielen zur Rahmenplanung festgestellt.

In Weiterführung der fachlich gegliederten Bestandsaufnahme werden Schwächen und Stärken interdisziplinär zusammengefasst. Damit werden Mehrfachnennungen aufgrund fachlicher Überlagerungszonen vermieden.

Es ist anzumerken, dass nur übergeordnete Schwächen und Stärken in die entsprechenden Karten aufgenommen sind, während Einzelaspekte immer auch mit den Bestandserhebungen zu vergleichen sind.

Zu den Schwächen gehören insbesondere:

1. Das hohe Verkehrsaufkommen der Starnberger Straße mit den Lärm- und Schadstoffemissionen degradiert den Straßenraum zur Durchgangs-Trasse mit stark trennender Wirkung und ohne Aufenthaltsqualität.
2. Die topografisch geprägten Straßenräume der Starnberger Straße und die topografisch geprägten Knotenpunkte 1 - 4 (siehe Karte Topografie) weisen erhebliche Gestaltungsmängel (fehlende Raumkanten, Stützmauern usw.) auf. Diese Knotenpunkte könnten eigentlich Orte der Identifikation, der Kommunikation sein und zum Verweilen einladen; sie werden aber durch die Dominanz des motorisierten Verkehrs völlig entwertet. Gestaltungsmängel weisen die Straßenräume Unterdorf, Schorner Straße

im südlichen Bereich, Stadtweg und Teile des Kirchberg auf.

3. An einigen Gebäuden sind Höhenentwicklungen – teilweise auch in Verbindung mit ortstypischen Dachformen – festzustellen. Gerade im Zusammenhang mit dem weitgehend noch durchgängigen Ortsbild des Ortskerns von Hohenschäftlarn, stellen solche Bauten eine Störung dar.

4. Die markante orts-charakteristische Hangleite läuft Gefahr bebaut zu werden (Alpenblick).

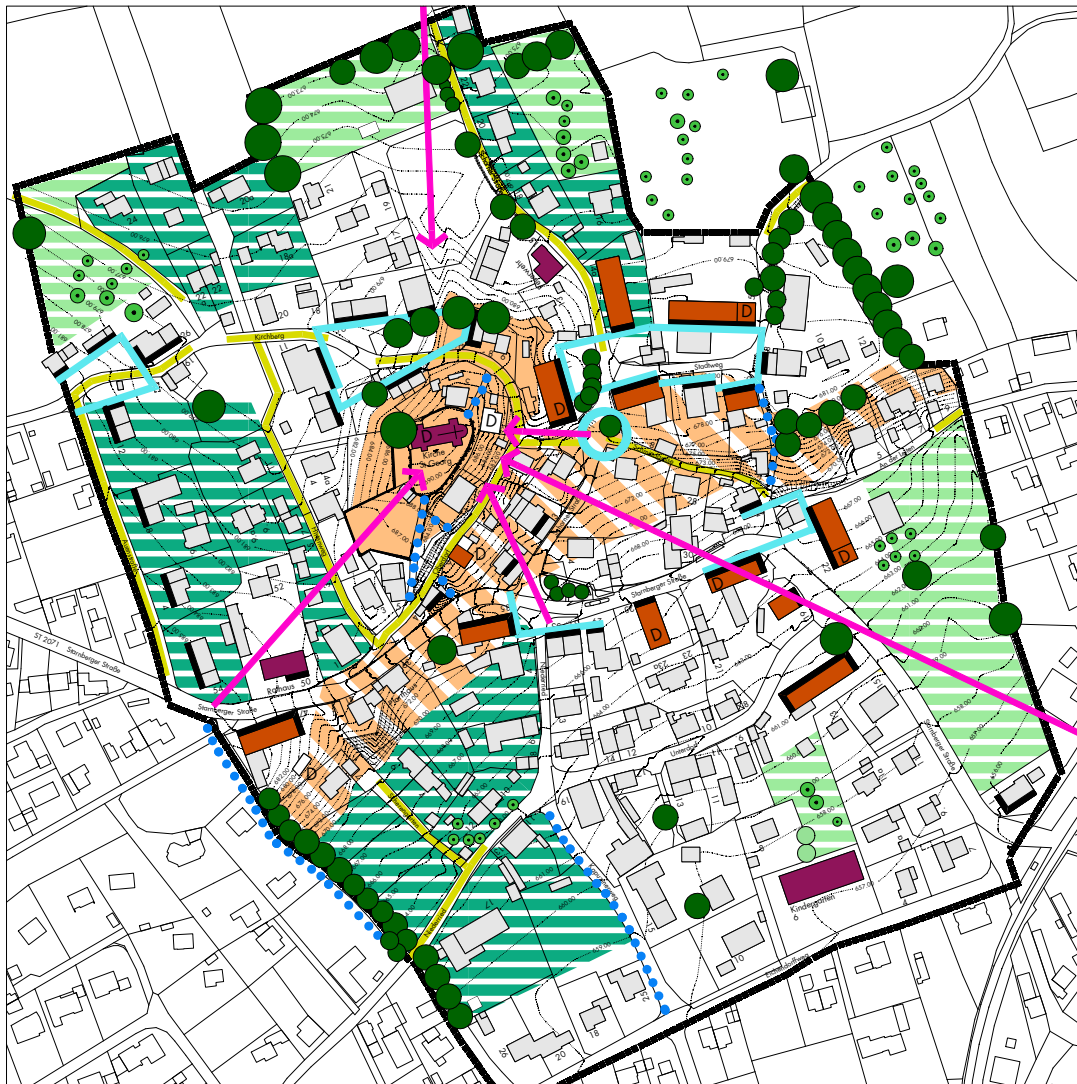
5. Insbesondere in Verbindung mit typischen, vorstädtischen Gestaltungsmerkmalen – sowohl im öffentlichen als auch im privaten Freiraum – ergeben unzusammenhängende Familienhauselemente ohne raumbildende Stellung im Grundstück suburban geprägte Siedlungsstrukturen.

6. Hinterlieger-Erschließungen im Unterdorf und an der äußeren Schorner Straße signalisieren die schleichende Auflösung ländlich geprägter Siedlungsstrukturen. Sprunghaft nimmt der Versiegelungsgrad zu.

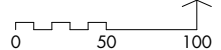
Gemeinde Schäftlarn
Rahmenplanung
Ortskern Hohenschäftlarn

Stärken

- Ortsbildprägende Gebäude
- Raumprägende Gebäudekante
- Denkmal lt. Denkmalliste
- Obstbäume
- Raumprägende Einzelbäume und Baumreihen
- Räumliche Situation mit positiven Ansätzen
- Blickbeziehung zu Kirche
- Fußwegeverbindung, ländlich geprägt
- Straßenraum, ländlich geprägt
- Landwirtschaftlich geprägter Freiraum
- Ländlich geprägter Freiraum
- Ortsbildprägende Hangleite
- Ortsbildprägende Moränenkuppe
- Öffentliches bzw. Kirchliches Gebäude



Planungsgruppe Hohenschäftlarn
Stand: November 2003



Stärken
Originalmaßstab M 1/1000

Die Feststellung der Stärken erfolgt ebenso wie die Feststellung der Schwächen auf der Grundlage der objektiven Bestandsaufnahme.

Das Fehlen von Negativfaktoren führt noch nicht zu einem Wert. Dazu müssen die Wirkungen von Positivfaktoren hinzu kommen.

Positivfaktoren der räumlichen Umwelt liegen z.B. in der Aufenthaltsqualität vor, die sich in gleicher Weise in Gebäuden, im privaten Wohnumfeld und in öffentlichen Freiräumen verwirklichen kann. Zu den Positivfaktoren sind auch Orts- und Landschaftsstrukturen als Symbole der Identifikation der Bürger mit ihrer Gemeinde oder Region zu zählen.

Das Erkennen von Stärken vollzieht sich in der Verbindung des Wertobjekts mit den Werthorizonten der urteilenden Person; es stellt also eine notwendige Verbindung von objektiven Wirklichkeiten und subjektiven Wertordnungen dar.

Da dem Entscheiden das Werten vorausgeht, ist damit die Frage nach den Rangordnungen, die den einzelnen Stärken zuerkannt werden, in die Diskussion einzubringen.

Hier entsteht die Chance einer offenen Entscheidungsfindung, in der nach ihren Ausgangsvoraussetzungen und ihrer Vollständigkeit gefragt werden kann.

Die Feststellung von Stärken in der Ortsplanung, Grünplanung und Verkehrsplanung hat als erste objektivierbare Grundlage die erkennbaren Eigenschaften von Räumen und ihren Wechselbeziehungen.

Erst auf dieser Basis ist der zweite Schritt möglich, die subjektive Freiheit der Anerkennung oder Ablehnung dieser Wirklichkeiten.

Stärken sind Qualitäten, die von Wirklichkeiten getragen und durch menschliche Entscheidungen anerkannt werden können.

Die interdisziplinäre Erhebung führte zur Feststellung folgender Stärken:

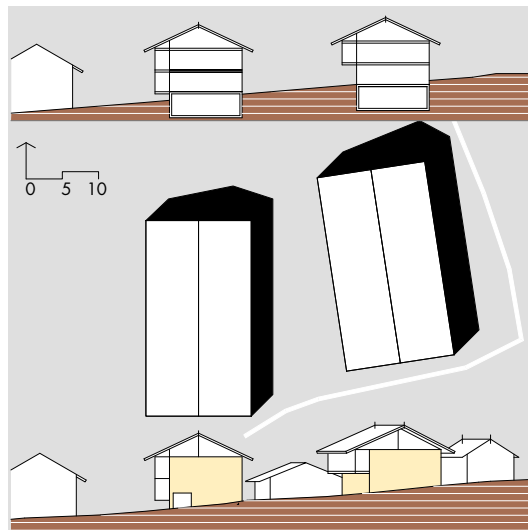
1. Als zentripetales Merkzeichen (siehe Pfeile) prägt die markante Moränenkuppe mit Kirche und Kirchturm den Ortsbereich. Davor liegt die Hangleite mit den bereits beschriebenen Strukturelementen.

2. Ländlich geprägte Freiräume liegen in den Quartieren westlich Niederried und dem Kapuzinerweg im Unterdorf; im Oberdorf liegen sie zwischen Hirtenweg und Auenstraße, nördlich Kirchberg und entlang der Schorner Straße.

3. Viele Straßenräume werden als ländlich geprägt eingestuft; sie weisen orts-typische Gestaltqualitäten im Querbezug zu den topografischen Gegebenheiten auf. Hervorzuheben sind die zahlreichen Fußwege, Treppen und Trampelpfade. Bedeutsam für die zukünftige Rahmenplanung sind die landwirtschaftlich geprägten Freiräume im Oberdorf und zwischen S-Bahnhof und An der Leiten.

5. Hellblau markiert sind potenzielle Raum-Ensembles mit hohem Quartiers-Image. Von besonderer Bedeutung ist in der dritten Dimension die Topografie des öffentlichen Raumes in Verbindung mit den lagernden langgestreckten Gebäuden.

6. Ortsbildprägende Gebäude, raumprägende Gebäude-Kanten und großkronige Einzelbäume lassen sich als raumbildende und gestaltgebende Elemente städtebaulich neu konfigurieren.



Gemeinde Schäftlarn
Rahmenplanung
Ortskern Hohenschäftlarn

Strukturkonzept
Strukturelemente Gebäude
Gebäudeform und
Gestaltmerkmale



1 Entwicklung der Bevölkerung im Ortskern
Die Bevölkerungsentwicklung im Ortskern Hohenschäftlarn soll zu keiner überhöhten baulichen Verdichtung führen. Die unter Nr. 5 genannten ortsbildprägenden Strukturen sind zu berücksichtigen

2 Stärkung Wohnen im Ortskern
Die Umstrukturierung soll genutzt werden, um auch für Familien mit Kindern und allen Menschen das Wohnen im Ortskern von Hohenschäftlarn attraktiv zu gestalten.

3 Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistung
Die Veränderungen in der Landwirtschaft können nur auf nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen hingelenkt werden. Die unter Nr. 5 genannten ortsbildprägenden Strukturen sind zu berücksichtigen.

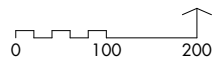
4 Gemengelage Wohnen und Arbeiten
Die im Ortskern von Hohenschäftlarn bestehende Gemengelage von Wohnen und Arbeiten soll im Rahmen der möglichen Baustrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen soll dabei besondere Berücksichtigung finden.

5 Ortsbildprägende Strukturen
Die ortsbildprägenden Strukturen im Ortskern von Hohenschäftlarn sind entsprechend der im Strukturkonzept dargestellten Größenordnungen und Gestaltung zu erhalten bzw. zu entwickeln.

6 Details - Ortstypische Gestaltmerkmale
Im Rahmen von Um- und Neubauten im Ortskern von Hohenschäftlarn soll sich die Detaillausbildung an den ortstypischen Gestaltmerkmalen des Quartiers orientieren

7 Stärkung der Wohnfeldqualität
Zur Sicherung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Stärkung der Wohnfeldqualität sollen die Straßenräume im Sinne einer ländlichen Prägung erhalten, bzw. stufenweise weiterentwickelt werden.

Planungsgruppe Hohenschäftlarn
Stand: November 2003



Rahmenplanung

Der Rahmenplan soll die Entwicklungsziele für den Ortskern Hohenschäftlarn soweit aufzeigen, dass darauf konkrete städtebauliche Planungen, wie z.B. Bebauungspläne, aufbauen können.

Ebenso sollen aus dem Rahmenplan auch die Kriterien für die Beurteilung einzelner Objektplanungen als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) abgeleitet werden.

Die Rahmenplanung dient damit insbesondere als Steuerungsinstrument der Abstimmung aller Einzelinvestitionen mit dem gesamten Ortsgefüge von Hohenschäftlarn.

Das Strukturkonzept zur Rahmenplanung wird zunächst entsprechend der Zusammensetzung der interdisziplinären Arbeitsgruppe thematisch differenziert dargestellt und im zweiten Schritt als Zusammenschau aller Einzelbeiträge in abgestimmter Form vorgelegt.

Die einzelnen Teile bauen auf den objektiven Tatsachen der Bestandsanalyse auf und sollen die als Stärken festgestellten Positivfaktoren des Ortskerns Hohenschäftlarn stärken und weiterentwickeln. Die als Schwächen festgestellten Negativfaktoren sollen gleichzeitig schrittweise abgebaut werden.

Wesentliches Merkmal des Strukturkonzeptes ist sein gutachterlicher Charakter (Empfehlung). Anders als das Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan als Satzung) bleibt das Strukturkonzept offen für künftige Entwicklungen, die jedoch in ihren Auswirkungen an Hand der festgestellten Stärken und Schwächen zu überprüfen sind.

**Strukturkonzept
Strukturelemente Gebäude
Gebäudeform und
Gestaltmerkmale**
Originalmaßstab M 1/2000

Die Analyse der bestehenden Gebäude ergibt, dass der langgestreckte zweigeschoßige Baukörper mit flachgeneigtem Satteldach und großem Dachüberstand (Anteil ca. 73 % mit DN < 30°) den überwiegenden und ortsbildprägenden Bautypus im Ortskern darstellt.

Ausgehend von der städtebaulichen Orientierung wird diese charakteristische Gebäudeform grundsätzlich auch für künftige Neubauten, bzw. Weiterentwicklungen im Bestand vorgeschlagen.

Dazu sollte auch Ziff. 5.1 der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung (ÖBV) angepasst werden (statt DN 18° - 35°, künftig 18° - 30°). Damit sind Gauben im Regelfall gem. Ziff. 6.3 ÖBV zu vermeiden.

Bei tiefen Baukörpern - insbesondere im Bestand - ergeben sich z.T. ausbaubare Dachgeschoße, die im Sinne des Art. 2 BayBO auch ohne die grundsätzlich zu vermeidenden Kniestöcke ebenfalls Vollgeschoße sind.

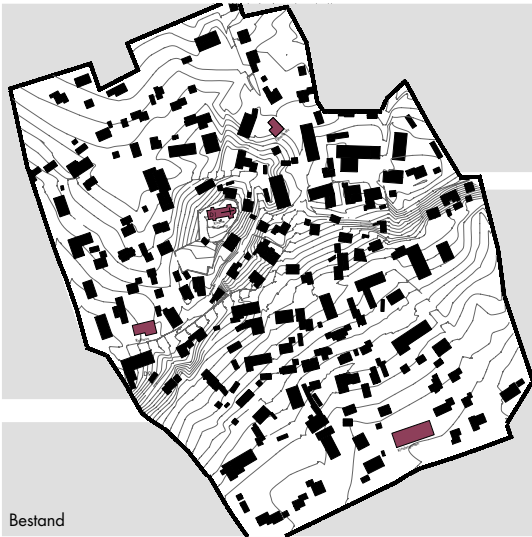
Diese sollten jedoch keine selbstständigen Wohneinheiten aufnehmen, sondern in Verbindung mit Normalgeschoßen genutzt werden. Dadurch können vor allem „Balkon-Gauben“ und Dacheinschnitte vermieden werden, die die charakteristischen, ruhigen und zusammenhängenden Dachflächen erheblich stören.

Zur Belichtung werden zusammengefasste bzw. punktuelle Glasflächen in der Dachebene (z.B. Glassattel, einzelne Dachflächenfenster) vorgeschlagen.

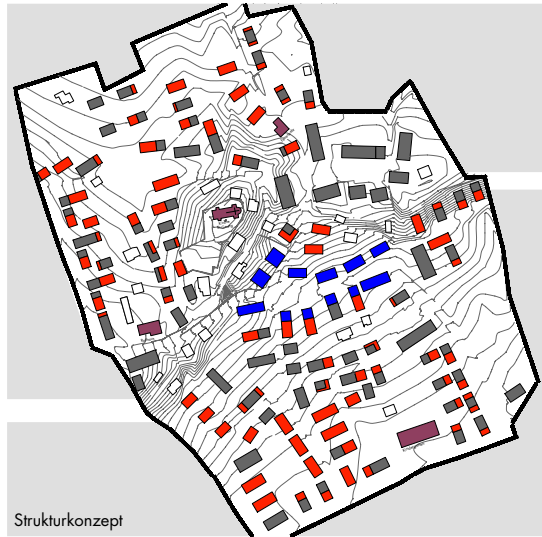
Gemeinde Schäftlarn
Rahmenplanung
Ortskern Hohenschäftlarn

Strukturkonzept
Strukturelement Gebäude
im städtebaulichen Kontext

- bestehende Gebäude
Weiterentwicklung im Strukturkonzept
- Strukturelement
Gebäude
- Läden, Gastronomie, Dienstleistung
- Öffentliches bzw. Kirchliches Gebäude
- bestehende Gebäude
in ihrem Bestand belassen



Bestand



Strukturkonzept

<p>1 Entwicklung der Bevölkerung im Ortskern</p> <p>Die Bevölkerungsentwicklung im Ortskern Hohenschäftlarn soll zu keiner überhöhten baulichen Verdichtung führen. Die unter Nr. 5 genannten ortsbildprägenden Strukturen sind zu berücksichtigen</p>	<p>2 Stärkung Wohnen im Ortskern</p> <p>Die Umstrukturierung soll genutzt werden, um auch für Familien mit Kindern und allen Menschen das Wohnen im Ortskern von Hohenschäftlarn attraktiv zu gestalten.</p>	<p>3 Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistung</p> <p>Die Veränderungen in der Landwirtschaft können nur auf nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen hingelenkt werden. Die unter Nr. 5 genannten ortsbildprägenden Strukturen sind zu berücksichtigen.</p>	<p>4 Gemengelage Wohnen und Arbeiten</p> <p>Die im Ortskern von Hohenschäftlarn bestehende Gemengelage von Wohnen und Arbeiten soll im Rahmen der möglichen Baustrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen soll dabei besondere Berücksichtigung finden.</p>	<p>5 Ortsbildprägende Strukturen</p> <p>Die ortsbildprägenden Strukturen im Ortskern von Hohenschäftlarn sind entsprechend der im Strukturkonzept dargestellten Größenordnungen und Gestaltung zu erhalten bzw. zu entwickeln.</p>	<p>6 Details - Ortstypische Gestaltungsmerkmale</p> <p>Im Rahmen von Um- und Neubauten im Ortskern von Hohenschäftlarn soll sich die Detailsausbildung an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen des Quartiers orientieren</p>	<p>7 Stärkung der Wohnumfeldqualität</p> <p>Zur Sicherung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Stärkung der Wohnumfeldqualität sollen die Straßenräume im Sinne einer ländlichen Prägung erhalten, bzw. stufenweise weiterentwickelt werden.</p>
---	---	---	---	---	---	--

Planungsgruppe Hohenschäftlarn
Stand: November 2003



**Strukturkonzept
Strukturelement Gebäude im städtebaulichen Kontext**
Originalmaßstab M 1/2000

Die eindeutige Ausbildung von differenzierten Freiraumqualitäten

- gemeinschaftlich - öffentlich (Straßen- / Platz- / Wegräume)
- gemeinschaftlich - privat (gemeinsame Erschließungs- u. Freiräume)
- individuell - privat (Eingangshof / Terrassen / Garten am Haus)

wird maßgeblich beeinflusst von der Stellung des einzelnen Gebäudes im Grundstück und zur öffentlichen Erschließung. Das möglichst nahe Heranrücken der Gebäude an die öffentlichen Straßenräume erlaubt eine sparsame Versorgungs-Infrastruktur und einen geringen Versiegelungsgrad, bei gleichzeitiger Schaffung größtmöglicher privater Freiräume. Private Freiräume am Haus sind günstig süd- bis westorientiert, unabhängig von der Erschließung. Grundsätzlich sind deshalb zu unterscheiden: Gebäude, die von Norden bzw. von Osten erschlossen sind und Gebäude mit West- bzw. Süderschließung. Nord- bzw. osterschlossene Gebäude erlauben bei traufständiger Stellung geschützte, uneinsehbare Freibereiche auf der straßenabgewandten Süd- bzw. Westseite.

Dem gegenüber erfordert ein süd- bzw. westerschlossenes Gebäude zusätzliche Maßnahmen zur Differenzierung von öffentlichen und privaten Freiraum-Zonen. Es wird deshalb für diese Gebäude im Grundsatz - soweit in Abstimmung mit der Nachbarbebauung möglich - eine giebelständige Ausrichtung vorgeschlagen, die eine unmittelbare Orientierung der wohnungsnahen Freiflächen auf öffentliche Straßen weitgehend vermeidet.

Aus der Bestandsanalyse ist abzuleiten, dass derzeit wesentliche Teile (etwa 30 % der überbauten Fläche) der vorhandenen Bausubstanz landwirtschaftlich genutzt werden. Darüber hinaus ist auch festzustellen, dass ehemals landwirtschaftliche Betriebsflächen nicht mehr, oder teilweise untergeordnet gewerblich genutzt werden. Diese Veränderungstendenzen in der Landwirtschaft werden im Bestand weiter zu erheblichen Flächenpotentialen führen, die für Wohn-, bzw. nichtstörende Gewebennutzungen zur Verfügung stehen.

Insgesamt weist der Bestand ohne untergeordnete Nebengebäude (Garagen, Schuppen etc.) im Untersuchungsgebiet eine überbaute Fläche von ca. 31.000 m² auf.

Das Strukturkonzept erreicht mit einer Größenordnung von ca. 33.500 m² überbauter Fläche einen Zuwachs von 2.500 m² (ca. 8 %).

Die Umsetzung des Strukturkonzepts führt damit zu keiner überhöhten baulichen Verdichtung.

Bei einer angenommenen mittelfristigen nur 25%-igen Umnutzung gut orientierter landwirtschaftlicher Flächen (ca. 2500 m² überbaute Fläche aus gesamt 9.200 m²) zu Wohnzwecken und Weiterentwicklungsflächen aus dem Strukturkonzept (ca. 2500 m²) ergibt sich

Überbaute Flächen (EG)
Baustuktur Bestand
ohne Nebengebäude

	Öffentl. Gebäude	1.600
	Wohnen	14.100
	Gewerbe	2.000
	Landwirtschaft	9.200
	Nebengebäude TF*	1.600
	Dienstleistung	2.500
	Läden	

Nebengebäude TF*:
Nutzungen im Zusammenhang
mit Hauptgebäuden

31.000
100 %

Überbaute Flächen (EG)
Baustuktur geplant
ohne Nebengebäude

	Öffentl. Gebäude	1.600
	Gebäude Bestand u. Weiterentwicklung	26.000
	Gebäude Bestand erhalten	3.400
	Läden, Gastronomie, Dienstleistung	2.500

33.500
108 %





Bestand



Strukturkonzept

Gemeinde Schäftlarn
Rahmenplanung
Ortskern Hohenschäftlarn

Strukturkonzept
Strukturelemente
Relief, Landschaft, Freiraum

1 Entwicklung der Bevölkerung im Ortskern



Die Bevölkerungsentwicklung im Ortskern Hohenschäftlarn soll zu keiner überhöhten baulichen Verdichtung führen. Die unter Nr.5 genannten ortsbildprägenden Strukturen sind zu berücksichtigen

2 Stärkung Wohnen im Ortskern



Die Umstrukturierung soll genutzt werden, um auch für Familien mit Kindern und allen Menschen das Wohnen im Ortskern von Hohenschäftlarn attraktiv zu gestalten.

3 Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistung



Die Veränderungen in der Landwirtschaft können nur auf nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen hingelenkt werden. Die unter Nr.5 genannten ortsbildprägenden Strukturen sind zu berücksichtigen.

4 Gemengelage Wohnen und Arbeiten



Die im Ortskern von Hohenschäftlarn bestehende Gemengelage von Wohnen und Arbeiten soll im Rahmen der möglichen Baustrukturen erhalten und gestärkt werden. Die Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen soll dabei besondere Berücksichtigung finden.

5 Ortsbildprägende Strukturen



Die ortsbildprägenden Strukturen im Ortskern von Hohenschäftlarn sind entsprechend der im Strukturkonzept dargestellten Größenordnungen und Gestaltung zu erhalten bzw. zu entwickeln.

6 Details - Ortstypische Gestaltungsmerkmale



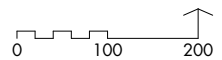
Im Rahmen von Um- und Neubauten im Ortskern von Hohenschäftlarn soll sich die Detaillausbildung an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen des Quartiers orientieren

7 Stärkung der Wohnumfeldqualität



Zur Sicherung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Stärkung der Wohnumfeldqualität sollen die Straßenräume im Sinne einer ländlichen Prägung erhalten, bzw. stufenweise weiterentwickelt werden.

Planungsgruppe Hohenschäftlarn
Stand: November 2003



**Strukturkonzept
Strukturelemente Relief,
Landschaft, Freiraum**
Originalmaßstab M 1/2000

Relief

Seine landschaftliche Prägung erhält der Ortskern von Hohenschäftlarn im Wesentlichen durch vier unterschiedliche, typologische Reliefausprägungen.

Es sind dies die flach gewellte Moränenlandschaft im nördlichen Teil des Planungsgebietes. Überragt wird dieses Relief durch den Kirchberg - eine weithin sichtbare Moränenkuppe - mit der Kirche St. Georg. Nach Süden schließt die markante Hangleite an und geht über in ein flach geneigtes Südplateau.

Die Rahmenplanung verfolgt das Ziel, unterschiedliche Relief-Ausprägungen zu stärken und sensibel weiterzuentwickeln. Das gilt insbesondere für den weithin sichtbaren Kirchberg und die markante Hangleite.

**Raumprägende Einzelbäume
und Baumreihen**

Die Bestandsanalyse stellt die ortsbildprägenden, großkronigen Einzelbäume dar und legt die jeweiligen Laubbaumarten offen. Vorhandene Baumreihen großkroniger Laubbäume sollen in Teilbereichen verlängert oder neu konzipiert werden. Neupflanzungen standortheimischer großkroniger Einzelbäume erzeugen langfristig (Vorlauf ca. 50 Jahre) zusammen mit den Raumkanten der Gebäude die gewünschte ländliche Prägung. Als Hausbäume oder als straßenbegleitende Bäume stärken sie nachhaltig die Wohnumfeldqualität im Ortskern von Hohenschäftlarn.

**Obstbäume, Obstwiesen und
ländliche Blumenwiesen**

Diese Strukturelemente kommen nur noch vereinzelt im Planungsgebiet vor. Vor allem die flach gewellte Moränenlandschaft im Norden des Kirchbergs und das flach geneigte Südplateau zwischen Starnberger Straße und S-Bahnhof sind durch sie geprägt (siehe landwirtschaftlich geprägte Freiräume).

Die Strukturelemente „Obstwiesen und ländliche Blumenwiesen“ sollen die zukünftigen privaten Freiräume gliedern und dem Ortskern von Hohenschäftlarn eine besondere Identität vermitteln.

Ziergärten suburbaner Prägung werden langfristig umgewandelt in diese beiden Strukturelemente.

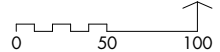
Gemeinde Schäftlarn
Rahmenplanung
Ortskern Hohenschäftlarn



Strukturkonzept

- Strukturelement Gebäude
- Strukturelement ländliche Blumenwiese
- Strukturelement Obstwiese vorhanden
- Strukturelement Obstwiese ergänzt
- Strukturelement großkronige Baumhecken vorhanden
- Strukturelement großkronige Baumhecken ergänzt
- Strukturelement großkroniger Einzelbaum vorhanden
- Strukturelement großkroniger Einzelbaum ergänzt
- Öffentliches bzw. Kirchliches Gebäude
- D Denkmal

Planungsgruppe Hohenschäftlarn
Stand: August 2002



Strukturkonzept
Originalmaßstab M 1/1000

Künftige, bauliche Entwicklungen im Ortskern von Hohenschäftlarn sollen die festgestellten ortsbild- und quartierprägenden Struktur- und Gestaltungsmerkmale aufnehmen und weiter entwickeln. Grundsätzliche, fachbezogene Einzelaussagen zu den Struktur- und Gestaltungselementen finden sich in den Karten „Strukturelement Gebäude“, „Strukturelement Gebäude im städtebaulichen Kontext“ und Strukturelement Relief, Landschaft, Freiraum“ in Verbindung mit der Bestandsanalyse.

Leitbild:
ländlich – kompakt – grün

Für den Ortskern von Hohenschäftlarn wird ein ländlich geprägtes, differenziertes Bau- und Freiraum-Strukturkonzept angestrebt. In Verbindung mit den einzelnen strukturellen Überlegungen, kann das Wohnen im Quartier auch für Familien mit Kindern und alten Menschen attraktiv gestaltet werden.

Ergänzt mit Infrastruktur-Einrichtungen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen, ermöglicht die Rahmenplanung die sorgfältige Umsetzung der gemeindlichen Zielvorstellungen für den Ortskern von Hohenschäftlarn.

Das Strukturelement Gebäude wird in seiner charakteristischen Gebäudeform als lang gestreckter, zweigeschoßiger Satteldachbaukörper für künftige Neubauten, Ergänzungen und auch Weiterentwicklungen im Bestand vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der bestehenden Baustruktur, auch der benachbarten Bebauung und der jeweiligen Erschließungssituation, werden die Strukturelemente Gebäude möglichst nahe an die bestehenden öffentlichen Straßenräume herangerückt. Dies erlaubt eine sparsame Versorgungsinfrastruktur, einen geringen Versiegelungsgrad und größtmögliche zusammenhängende private Freiräume.

Komplementär zur neuen Konfiguration des Strukturelements Gebäude entstehen ausgedehnte nicht bebaubare gemeinschaftlich-private Freiräume. Sie erhalten ihre ländliche Prägung durch die Strukturelemente ländliche Blumenwiese und Obstwiese.

Das Strukturelement ländliche Blumenwiese verknüpft die inselartig vorhandenen landwirtschaftlichen Wiesenflächen; von Norden her fließen die ortsnahen Wiesenflächen des Oberdorfes über die Hangleite in die neuen Quartiere des Unterdorfes.

Rasterförmig angeordnete Obstbäume (Birnen-, Apfel- und Walnuß-Hochstämme) erzeugen langfristig hohe Freiraumqualitäten. Das Strukturelement ländliche Blumenwiese beinhaltet unterschiedliche pflegeleichte Vegetationselemente (extensive Wiesen, Magerwiesen, Ruderalfluren, Hochstaudenfluren usw.). Im individuellen-privaten Freiraumbereich (Terrassen, grünes Wohnzimmer, Eingangsbereiche) kommen in Hausnähe die Vegetationselemente Rasen, Blumen, Stauden, Rosen, Ziersträucher, Gemüse, Kräuter usw. hinzu.

Die Strukturelemente großkroniger Einzelbaum und großkronige Baumhecke werden auf der Basis der Bestandsanalyse ergänzt und neu konfiguriert. Hervorzuheben ist die neue lineare Baumhecke entlang der Jahnstraße. Die neue Baumhecke zwischen dem S-Bahnhof und An der Leiten könnte einen ländlich geprägten Fußweg aufnehmen.

Am Hirtenweg/Kirchberg soll beim neuen Weiher ein pulkartige großkronige Baumgruppe aus Eichen, Eschen und Linden entstehen. Die Straßenräume am Kapuzinerweg, am Niederried, an der Starnberger Straße und am Eichendorfweg bekommen eine neue Prägung durch großkronige Einzelbäume.

Das Strukturkonzept konzentriert sich zusammengefasst auf drei wesentliche Planungsaussagen:

1. Die Schaffung und Freihaltung wertvoller Grünbereiche,
2. die Konzentration von Bebauung in Straßennähe,
3. die Erhaltung und Weiterentwicklung historisch gewachsener quartiersprägender Struktur- und Gestaltungsmerkmale.

Das vorliegende Handlungskonzept versetzt die Gemeinde – in einer grundsätzlichen Selbstverpflichtung durch Beschlussfassung im Gemeinderat vom 12.11.2003 – in die Lage, künftige Bauwünsche anhand der beschlossenen Entwicklungsziele zu überprüfen und gegebenenfalls durch zusätzliche, planerische Schritte weiter zu konkretisieren.

Inhalt des Abschlussberichts

1. Problemstellung

- 1.1 Anlass und Auftrag
- 1.2 Zielansprache und Methode
- 1.3 Zeitlicher Ablauf

2. Planungsgrundlagen

- 2.1 Städtebauliche Grundlagen
Geschichtliche Entwicklung - Urkarte 1809
- 2.2 Städtebauliche Grundlagen
Planungsvoraussetzungen - Flächennutzungsplan
- 2.3 Städtebauliche Grundlagen
Planungsvoraussetzungen - Bebauungspläne
- 2.4 Verkehrsplanerische Grundlagen
Planungsvoraussetzungen - Straßen-/Wegenetz

3. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

- 3.1 Ortholuftbild mit Grundkarte
- 3.2 Baustruktur - Nutzungen Erdgeschoß
- 3.3 Baustruktur - Nutzungen Obergeschosse
- 3.4 Baustruktur - Höhenentwicklung
- 3.5 Baustruktur - Dachaufsicht, Dachform
- 3.6 Baustruktur - Ortsbildprägende Gebäude und Denkmäler
- 3.7 Topografische Typologie
- 3.8 Grün- und Freiraumstruktur
Öffentliche und private Erschließungsflächen
- 3.9 Grün- und Freiraumstruktur
Unbebaute und nicht versiegelte Freiflächen
- 3.10 Grün- und Freiraumstruktur
Ortsbildprägender Baumbestand
- 3.11 Grün- und Freiraumstruktur
Ortsbildprägender Baumbestand - Laubbaumarten

4. Bewertung und Zielpräzisierung

- 4.1 Schwächen
- 4.2 Stärken
- 4.3 Zielpräzisierung - Zielsystem

Auftraggeber

Gemeinde Schäftlarn
vertreten durch:
1. Bürgermeister Dr. Ruhdorfer

Förderung durch Freistaat Bayern:

Oberste Baubehörde
MR Prof. H. Kallmayer
BORin A. Düchting
Regierung von Oberbayern
Reg.Bmstr.in B. Schabel

5. Rahmenplanung

- 5.1 Strukturkonzept - Strukturelement Gebäude
- 5.2 Strukturkonzept
Strukturelement Gebäude im städtebaulichen Kontext
- 5.3 Strukturkonzept
Strukturelemente Relief, Landschaft, Freiraum
- 5.4 Strukturkonzept

Planungsgruppe Hohenschäftlarn

Koordination
Ortsplanung und Architektur:

Regierungsbaumeister B. Landbrecht
Architekt BDA, München
Mitarbeit:
Dipl.-Ing. (FH) C. Parthe
Dipl.-Ing. J. Daubenmerkl

Grünplanung und Freiraum:

Prof. Dr. Ing. G. Mühle
Landschaftsarchitekt BDIA, Dachau

6. Anhang

Umsetzung der Rahmenplanung

- 6.1 Bauberatung Gebäude
- 6.2 Baumassenstudie Fl.Nr. 68
- 6.3 Baumassenstudie Fl.Nr. 17/2
- 6.4 Bebauungsplan „Hirtenweg“ Neufassung

Kartengrundlage M 1/1000:
Digitale Flurkarte 2002
Vermessungsamt Wolfratshausen
Aufmaß IB Fernkorn 2002

Abschlussbericht Mai 2004

