

Gemeinde Schäftlarn

**Bebauungsplan 3c mit integriertem Grünordnungsplan
Jahnstraße in Hohenschäftlarn**

**Begründung zum Bebauungsplan
Begründung zur Grünordnung**

Planungsstand 01.08.2009
geändert am 16.12.2009

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1	Städtebauliches Ziel, Veranlassung	3
1.2	Dichte und Form der Bebauung	3
1.3	Erschließung	3
1.4	Bauliche Gestaltung	4

2. Begründung zur Grünordnung

2.1	Einführung	4
2.2	Ziele der Grünordnung	4
2.2.1	Landschaftsbild	4
2.2.2	Umgang mit natürlichen Ressourcen: Boden	5
2.2.3	Umgang mit natürlichen Ressourcen: Wasser	5
2.2.4	Vegetation	6
2.3	Quellen	7

3. Umweltbericht, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichsregelung

siehe gesonderte Anlage

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Städtebauliches Ziel, Veranlassung

Der Umgriff liegt am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Hohenschäftlarn. Das Gelände ist nahezu eben. Östlich wird es begrenzt durch die Jahnstraße. Der Umgriff umfasst in seinem nördlichen Teil eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt ist, in seinem Südteil eine Fläche für Spielanlagen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll das Ziel erreicht werden, einerseits eine der Ortsrandlage, der Topographie und der angrenzenden Bebauung angemessene Bebauung festzusetzen, andererseits mit der festgesetzten Baudichte und den festgesetzten Baukörpern den Zielen eines flächensparenden Bauens gerecht zu werden. Im südlichen Teil wird ein öffentlicher Spielplatz den durch die Neubebauung entstehenden Spielplatzbedarf abdecken und die für die umgebende Bebauung vorhandenen Spielmöglichkeiten ergänzen.

1.2 Dichte und Form der Bebauung

Entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde sollen auf einer Teilfläche des Baugebiets Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ realisiert werden. Dabei wird der allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklung und im Besonderen der strukturellen Altersentwicklung in der Gemeinde Schäftlarn Rechnung getragen. Alle Wohnungen werden barrierefrei mit Tiefgaragenstellplätzen errichtet. Die ruhige Ortsrandlage in Verbindung mit der nahen S-Bahnstation nach München ist ein idealer Standort für altengerechtes Wohnen. Besonders geeignet scheint der Standort durch die unmittelbare Nähe zur „Inneren Mission“ (evangelische Diakoniestelle Zell), die bereit ist, mit den künftigen Bewohnern Einzelbetreuungsverträge abzuschließen. Die auf Grund der besonderen Nutzung erforderliche höhere Bebauungsdichte wird gezielt in drei pavillionartigen Baukörpern aufgelöst. Die versetzte Anordnung mit großzügigen Grünflächen ermöglicht gleichzeitig die Ausbildung eines halböffentlichen Kommunikationsbereichs als Eingangshof, sowie private Bereiche Richtung Westen. Auch die städtebauliche Anordnung der östlich angrenzenden Doppel- bzw. Einfamilienhausbebauung soll eine möglichst großzügige Durchlässigkeit in der Sichtbeziehung und der Begrünung von Ost nach West sichern. Direkt im Weichbild des Ortsrandes sind daher nur drei giebelständige Baukörper zu sehen.

1.3 Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt von der bestehenden Jahnstraße aus. Diese wird auf fast der gesamten Länge auf 6m Breite zu Lasten der Flurstücksnummer 158/7 und 158 erweitert. Die von 158/7 beanspruchte Fläche wird diesem Grundstück zu Lasten von Grundstück 158 ausgeglichen.

Die drei Baukörper für das „Betreute Wohnen“ werden direkt von der Jahnstraße aus über die Tiefgarage erschlossen, ohne zusätzlichen Verkehr in das Baugebiet zu führen. Der gemeinsame Eingangshof ist nur für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Sieben Besucherstellplätze sind direkt an der Jahnstraße mit kurzer Wegführung zu den Häusern (teilweise behindertengerecht) angeordnet. Die Doppel- bzw. Einfamilienhäuser werden senkrecht zur Jahnstraße mit kurzen Wohnstraßen erschlossen.

1.4 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung der Baukörper zielt auf eine Integration der neuen Gebäude in die gewachsene Umgebung.

Drei pavillionartige Baukörper nehmen die Struktur der umliegenden Bebauung hinsichtlich der Baumassen und Höhenentwicklung auf. In der planerischen Umsetzung sollen ruhige Individualbereiche zur freien Landschaft und ein zentraler Kommunikationsbereich (Eingangshof) an der Jahnstraße entstehen. Die vorgeschlagenen Laternendächer ermöglichen auch im Dachgeschoss eine gleichmäßige Belichtung und reduzieren die Gebäudehöhe. Ähnliche Dachformen sind im Gemeindegebiet schon vorhanden.

2. Grünordnung

2.1 Einführung

Die Gemeinde Schäftlarn beabsichtigt auf dem bestehenden Bolzplatz an der Jahnstraße im Ortsteil Niederried ein Neubaugebiet mit Geschosswohnungen für Betreutes Wohnen mit Tiefgarage und 4 Doppel- bzw. Einfamilienhäusern rund 6000m² auszuweisen. Der südliche Teil der vorhandenen Spielwiese soll als entsiegelte Fläche erhalten bleiben und sukzessive als öffentlicher Spielplatz für alle Altersgruppen ausgebaut werden. Durch Pflanzung von Baumgruppen soll die lärmintensive, bisherige Nutzung als Bolzplatz für die Anwohner reduziert werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung soll die sensible Lage am Ortsrand planerisch berücksichtigt und die umweltverträgliche Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft gewährleistet werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, den Eingriff für Natur und Landschaft so schonend, wie möglich zu gestalten. Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung kompensiert (siehe hierzu 5.ff im beiliegenden Umweltbericht).

2.2 Ziele der Grünordnung

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind die Schaffung eines locker durchgrüneten Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft, der sorgsame Umgang mit den vorhandenen Ressourcen, die Durchgrünung des Wohngebietes und die Schaffung eines attraktiven Spielbereichs für die Kinder und Jugendlichen in Niederried.

2.2.1 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsbereichs Niederried in der Gemeinde Hohenschäftlarn. Im Norden und Osten schließen gut eingegrünte Wohngebiete an. Im Osten wird das Baugebiet durch die Jahnstraße begrenzt. Im Süden und Westen leiten landwirtschaftlich genutzte Flächen in die freie Landschaft über. In der südlichen Verlängerung der Jahnstraße befindet sich der Kindergarten der Gemeinde Schäftlarn.

Der Blick in die leicht ansteigende, eiszeitlich geformte Landschaft führt im Westen bis zu den Waldrändern der Rodungsinsel Hohenschäftlarn. Die landwirtschaftlichen

Flächen werden als Mäh- und Weideland genutzt. Im Übergang zum Waldrand finden sich keine landschaftsstrukturierenden Elemente, wie freistehende Bäume oder Hecken. Über die Waldkante der Rodungsinsel ist bei schönem Wetter im Süden die Alpenkette sichtbar.

Durch die städtebauliche Neusituierung und die grünordnerischen Maßnahmen soll im Westen eine raumwirksame, nachhaltige Eingrünung sowie ein Übergang in die freie Landschaft erreicht werden. Eine Riegelbildung durch Baukörper oder Bepflanzung wird vermieden.

Der Straßenraum im Osten soll mit Baumpflanzungen eingegrünt und rhythmisiert werden. Durch eine abwechslungsreiche Gestaltung der Verkehrsfläche mit einem Quartiersplatz im Bereich des „Betreuten Wohnens“ soll eine hohe Aufenthaltsqualität im halböffentlichen Raum auch für die angrenzenden Anlieger entstehen.

2.2.2 Umgang mit natürlichen Ressourcen: Boden

Die Geologie des Untersuchungsgebiets wurde durch verschiedene Eiszeiten, die Geländeflächen durch die jüngste Würmeiszeit geformt. Auf den mächtigen, glazial abgelagerten Kiesschotten lagern verschiedene Schichten der Verwitterungsböden.

Der Oberboden mit einer Schichtdicke von ca. 10 – 15cm besteht aus schwach humosem, sandigem Schluff. Unter dem belebten Oberboden liegt eine Schicht von Verwitterungslehm (Rotlage) mit relativ hohen Schluff- und Feinkornanteilen. Die Feinanteile sind wasserbindend und verantwortlich für die hohe Verformbarkeit und die Frostempfindlichkeit der oberen Bodenschichten. Unterhalb des Verwitterungslehms liegt auf einer Tiefe von 5-6m ein sandiger, schluffiger Kieskörper. Die Lagerungsdichte nimmt mit zunehmender Tiefe zu. Die schluffigen Feinteile im Kies enden in ca. 110-120cm unter der Geländeoberkante.

Der unterhalb des Kieskörpers anschließende Geschiebemergel weist partiell flächige Verdichtungen auf, daher kann es zu wasserführenden Schichten mit Sickerwasser kommen. Tiefer liegende Bodenschichten sind für das Baugebiet nicht von Bedeutung.

Die Böden entsprechen dem natürlichen Verwitterungsstand von eiszeitlich geprägten Bodenformationen. Beim Ausheben der Baugruben sollten die verschiedenen Bodenarten (Kies-Sande und humose Böden) getrennt von einander gelagert und später entsprechend ihrer bautechnischen Eignung für Verkehrs- oder Vegetationstragschichten) schichtweise wieder eingebaut werden.

2.2.3 Umgang mit natürlichen Ressourcen: Wasser

Die Topographie des Untersuchungsgebiets, die Bodenarten mit hoher Sorptionsfähigkeit und der Grundwasserflurabstand von ca. 50-60m lassen durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Grundwassers erwarten.

Im Untersuchungsgebiet sind keine oberirdischen Wasserläufe oder Schichtquellen bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Aushub der Baugruben im Bereich des schluffigen Kieskörpers Sickerwasser auf undurchlässigen Schichten angetroffen wird. Angeschnittene Quellhorizonte müssen gefasst und der wasserführenden Schicht wieder zugeleitet werden.

Der Grundwasserkörper ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Baumaßnahmen nicht betroffen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweils eigenen Grundstücken versickert und von Verunreinigungen jeglicher Art freigehalten werden. Nach

Möglichkeit soll das Oberflächenwasser durch wasserdurchlässige Beläge oder durch Zuführung in Vegetationsflächen versickert werden. Darüber hinaus anfallendes Wasser, z.B. Dachwasser, ist in Sickerschächte abzuführen oder in Zisternen zu speichern, um es als Gartenwasser zu nutzen. Rigolen zur breitflächigen Versickerung sollen auf den tieferen Kiesschichten mit geringerem Feinkornmaterial, also ca. auf 110cm unter Geländeoberkante, gründen. Sickergruben sollten eine Einbindetiefe von 200-250cm aufweisen.

2.2.4 Vegetation

Das Bebauungsplangebiet besteht überwiegend aus kurzgemähter, gedüngter Wiese mit geringer ökologischer Wertigkeit, die als Bolzplatz genutzt wird. Südwestlich am Rand des Planungsgebiets steht ein sehr vitaler, schön als Solitär gewachsener Bergahorn. Dieser hat einen Stammumfang von fast 2m und eine malerisch gewachsene Krone. Der Baum prägt das Landschaftsbild am Ortsrand und wird als erhaltenswert eingestuft. Auf dem Spielplatz stehen zwei Bäume, eine Kastanie mit 1m Stammumfang und ein rotlaubiger Ahorn mit ca. 80cm Stammumfang und einem größeren Rindenschaden am Stammfuß. Diese beiden Bäume stehen im neu ausgewiesenen Bauraum und werden daher nicht als erhaltenswert eingestuft. Die Böschung am südlichen und westlichen Teil, Ende des Bolzplatzes, ist mit einer lockeren Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen bestanden. Der vorhandene Gehölzbestand ist mit Ausnahme der beiden Bäume am Spielplatz als erhaltenswert einzustufen.

Die vorhandene Pflanzendecke ist fast überall das Ergebnis einer Jahrhunderte langen Nutzung durch den Menschen. Bei Aufgabe der Nutzung würde sich als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet auf den relativ wenig verwitterten Moränenböden die Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwalds einstellen.

Gemäß oben genannter Ziele für die Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbilds (siehe 2.2.1) soll eine durchgrünte Siedlungserweiterung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Dies ist durch eine flächige Begrünung der „Allgemeinen Wohngebiete“ und die Neupflanzung von Bäumen zu erzielen. Die Pflanzgebote der grünordnerischen Festsetzungen sollen sich hierbei in ihrer Artenzusammensetzung an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

2.3 Quellen

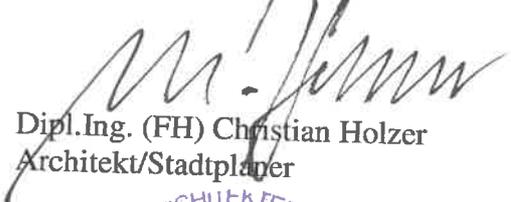
Landschaftsplan Gemeinde Schäftlarn, 2001
erstellt durch Herrn Dipl. Ing. Melchior Sappl, Landschaftsarchitekt BDIA.
Königsdorfer Straße 19, 83636 Bad Tölz

Gewässerpflegeplan Mühlbach/Kuchelbächel, Gemeinde Schäftlarn, 2002
erstellt durch Herrn dipl. Ing. Melchior Sappl, Landschaftsarchitekt BDIA.
Königsdorfer Straße 9, 83636 Bad Tölz

Baugrundgeologisches Gutachten für den Neubau des Kindergartens, Gemeinde
Schäftlarn, 2003
erstellt durch Geotechnisches Büro Geoplan, Herrn Dipl. Geologe Achim Veigel,
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen

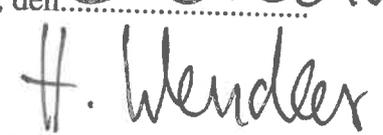
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
2. Auflage Januar 2003

München, den 03/03/10


Dipl. Ing. (FH) Christian Holzer
Architekt/Stadtplaner



München, den 3.3.2010


Hubert Wendler
Landschaftsarchitekt BDLA

Hohenschäftlarn, 12.03.2010


Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister