



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für die Grundstücke Fl.-Nr. 1398/31, 1398/32, 1398/33 und 1398/12, Lechnerstraße 1 und 3, Gemarkung Schäftlarn

Verfasser: Architekturbüro
Dipl. Ing. Andreas Schmauser
Ichoring 33, 82057 Icking

Bebauungsplan vom: 13.12.2023

1. Lage des Plangebietes, bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ebenhausen-Zell der Gemeinde Schäftlarn, in dem Geviert zwischen Lechnerstraße, Gartenstraße und der Bahnlinie Wolfratshausen-München, nördlich der Prof.-Benjamin-Allee und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1398/31, 1398/32, 1398/33 und 1398/12, südlich der Lechnerstraße, auf Höhe der Hausnummern 1 und 3. In das Planungsgebiet ist auch die Fl. Nr. 1397 als Teilstück der Lechnerstraße in diesem Bereich integriert. Im Westen der Grundstücke grenzt ein Wohn- und Geschäftshaus an, im Südosten ein Einfamilienhaus. Südwestlich grenzt der Fußweg zum Bahnhof an. Diese Fläche befindet sich im Gemeindeeigentum und bildet einen etwa 15m breiten Abstand zu den Bahngleisen.



Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Schäftlarn, rechtskräftig seit dem 07.08.1992, und ersetzt diesen in seinem Geltungsbereich. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1533 m², die Fläche

des Baugrundstücks nach Verschmelzung der Flurstücke 1398/31, 1398/32, 1398/33 und 1398/12 beträgt ca. 1127 m².

Die Grundstücke 1398/12 und 1398/31 sind derzeit bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer angebauten, leerstehenden Gewerbeeinheit, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans von 1992 errichtet wurden. Das geltende Baurecht des Bebauungsplans in seiner Fassung vom 03.12.1991 wurde nicht umgesetzt.

Die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan als erhaltenswert bzw. als neu zu pflanzend festgelegten Bäume auf der gemeindlichen Fläche entlang der Lechnerstraße sollen aufgrund ihrer alleehaften und ortsbildprägenden Wirkung erhalten bleiben.

Das bestehende Gelände des Planungsgebietes liegt im Mittel 50cm tiefer als die Lechnerstraße in diesem Bereich und sogar 1 m tiefer als die im Nordwesten und Südosten angrenzenden Grundstücke (Fl.Nr. 1398/34 und 1369/12).

2. Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Gemäß den Grundsätzen und Zielen des überarbeiteten Landesentwicklungsprogrammes vom 01.06.2023 und des Regionalplanes sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden, um kompakte Siedlungsbereiche zu schaffen und die Inanspruchnahme von Grund und Boden möglichst gering zu halten.

Gleichfalls sollen Orte im Verdichtungsraum München, wie beispielsweise die Gemeinde Schäftlarn, so entwickelt werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

3. Anlass und Zielsetzung der 2. Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat mit Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2020, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Garten-, Lechner-, Ulrich-von-Hassell- und Alpenblickstraße“ in Ebenhausen, betreffend die Grundstücke Fl.Nrn. 1398/12, 1398/31, 1398/32 und 1398/33, im östlichen Bereich des Bebauungsplans beschlossen, um an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss errichten zu können.

Der bestehende Bebauungsplan sieht hier zwei Baufenster für eine Bebauung der Grundstücke mit zwei Baukörpern mit unterschiedlichen Geschosshöhen, Wandhöhen und Grundflächen vor.

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine sinnvolle Zusammenlegung der noch nicht ausgenutzten Bauflächen und eine sinnvolle Anordnung des neuen Bauraums auf den Grundstücken 1398/12, 1398/31, 1398/32 und 1398/33 erfolgen, mit einheitlichen Angaben zum Maß der Nutzung. Diese Änderung wird seitens der Bauverwaltung als sinnvoll betrachtet und kann zur Belebung des Ortskerns von Ebenhausen beitragen.

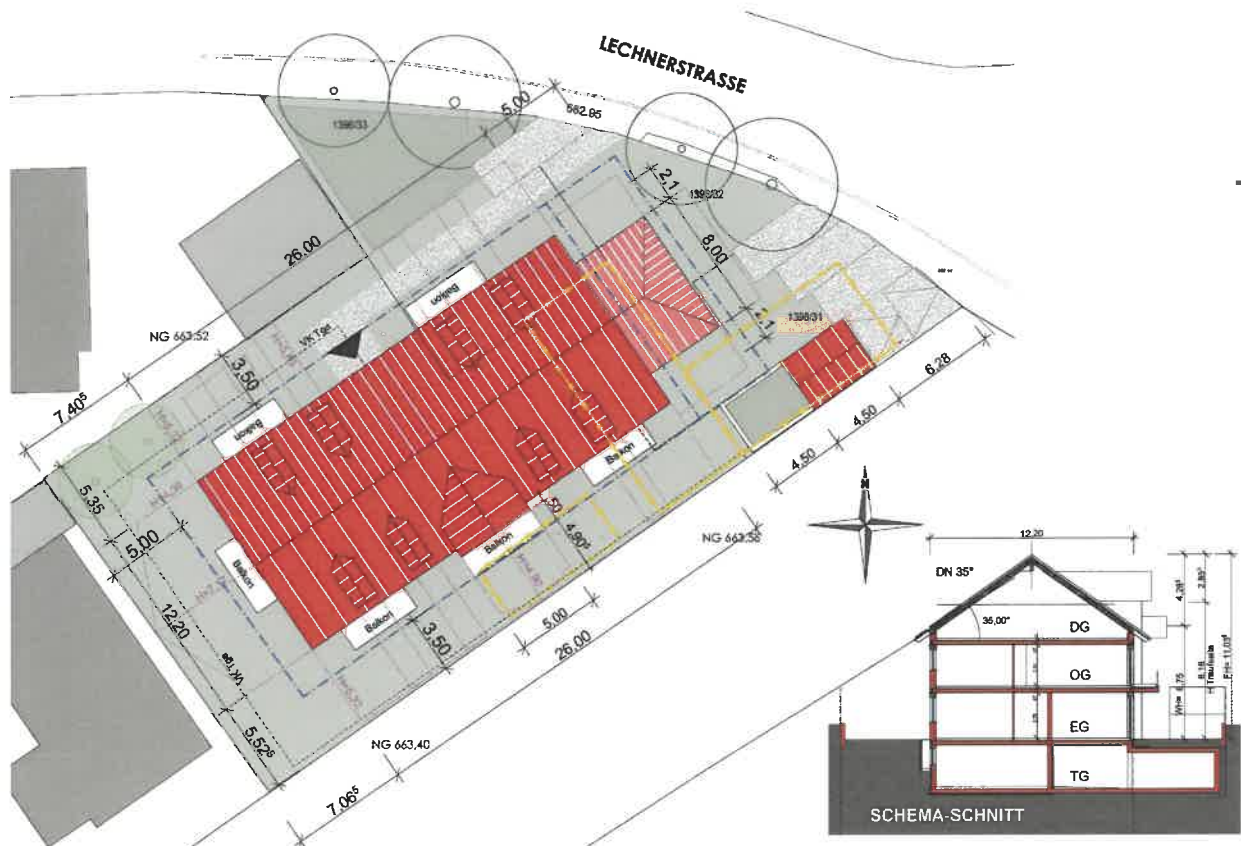
Durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche von 320 m² für das Hauptgebäude wird gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan die Summe der dort festgesetzten Grundfläche im Wesentlichen nicht verändert.

Zusätzlich zu diesem festgelegten Bauraum soll im Nordosten, auf der der Lechnerstraße zugewandten Seite ein Wintergartenähnlicher Anbau mit zusätzlich maximal 40 m² Fläche, der ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt werden soll, ermöglicht werden. Dieser ist in Anbetracht der Lage im Mischgebiet gegenüber dem vormaligen Postgebäude städtebaulich zu befürworten. Dies gilt insbesondere, wenn man den Punkt 4c der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde legt:

„Im Mischgebiet ist gegenüber der Post ein eingeschossiger Pavillon vorgesehen, um diesen Platz städtebaulich aufzuwerten.“

Aufgrund des Gebietscharakters, der überwiegend von einer villenartigen Bebauung geprägt ist, wird auf eine weitergehende Verdichtung verzichtet. Durch die Bebauungsplanänderung findet bereits eine maßvolle Nachverdichtung auf Grundlage der örtlichen Abstandsflächensatzung statt.

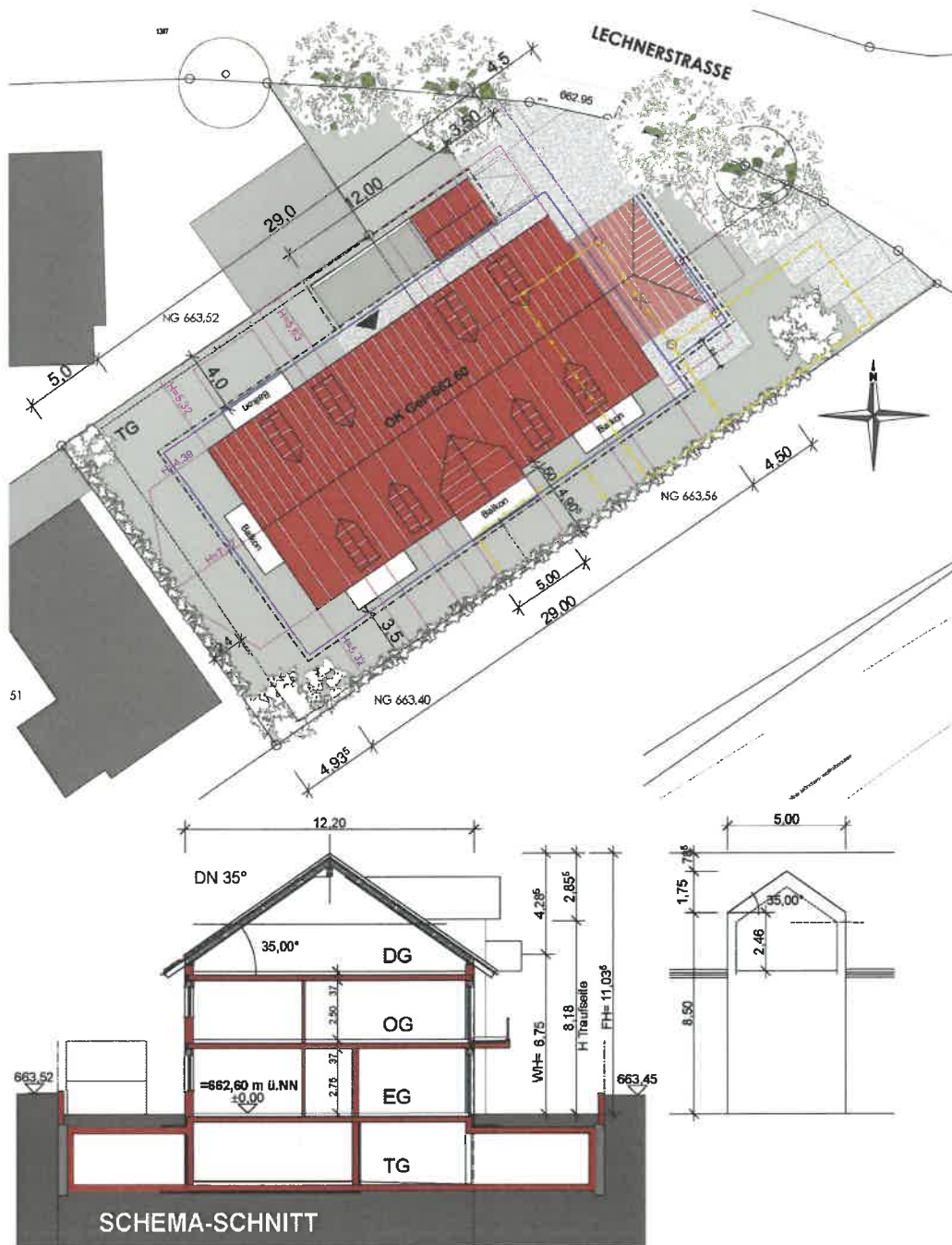
Dem Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn lag zur erneuten Beschlussfassung am 24.03.2021 folgende Vorentwurfsplanung vor, der bereits die Abstandsflächensatzung vom 27.01.2021 zugrunde liegt:



Nach negativer Beurteilung von Seiten der Deutschen Bahn (Stellungnahme vom 19.08.2021, DB AG, DB Immobilien) aufgrund der Lage der Tiefgaragenrampe wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet:

Um den von der Bahn geforderten Stauraum von mindestens 27m zum Bahnübergang einhalten zu können, damit es zu keinem Rückstau bei der Ein-/ bzw. Ausfahrt aus der Tiefgarage kommt, wurde die Lage der Tiefgaragenrampe in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 08.12.2021 an die nordwestliche Grundstücksgrenze verlegt. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage befindet sich somit ca. 47m vom Andreaskreuz entfernt.

Die geänderte Planung wurde dem Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn in der Gemeinderatssitzung am 22.06.2022 vorgestellt.



4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, weil die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000qm beträgt und auch die in § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe nicht vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan, den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans und der tatsächlichen Umgebungsbebauung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Die als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenso nicht zugelassen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht den Entwicklungszielen des dörflich geprägten Quartiers. Insbesondere Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen stellen Nutzungen dar, die zu Beeinträchtigungen der Umgebung und nächtlicher Lärmbelästigung führen können.

Die Zulässigkeit von kulturellen Zwecken öffnet Gastronomiebetrieben einen weiteren Geschäftszweig, beispielsweise im Bereich der Kleinkunst. Der Standort in Nähe der S-Bahn Haltestelle ist zudem prädestiniert für eine Arzt- oder Physiotherapiepraxis oder ein vergleichbares Gewerbe aus dem Gesundheitsbereich, weshalb auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Zusätzlich wird die Grundfläche im Erdgeschoss in MI 1 und MI 2 unterteilt. Im MI 1 wird gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass nur eine Nutzung als Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaft, Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder sonstiger Gewerbebetrieb sowie Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke zugelassen ist. Wohnnutzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Diese Festlegung dient der Erhaltung und Fortentwicklung der gewachsenen Strukturen des Gebiets und soll der Belebung der öffentlichen Zonen des Straßenraums dienen.

Für die sonstigen Teile der überbaubaren Grundstücksflächen bestehen keine derartigen Einschränkungen.

6. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung

Der Bauraum wird in einem Abstand von 4,0 m von der nordwestlichen und 3,5 m von der südöstlichen und in einem Abstand von 5,0m von der südwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von 29,00 m Richtung Lechnerstraße hin festgesetzt. Das angrenzende Baufeld für die Anbauzone ist 4,5 m tief und seitlich jeweils 2,0 m vom Baufeld des Hauptgebäudes eingerückt. Damit soll zum einen der Bauraum für die Tiefgarage an der südöstlichen Grundstücksgrenze ermöglicht werden, vor allem aber eine gestalterisch und städtebaulich gewünschte Gliederung des Hauptgebäudes sichergestellt werden.

Die Baufelder sind bewusst größer dimensioniert als die Grundfläche der Bebauung, die durch die festgesetzte GR für das Hauptgebäude bzw. die zusätzlich zulässige Fläche für den wintergartenähnlichen Anbau möglich ist, um einen Spielraum bei den Bebauungsentwürfen zuzulassen und die Anordnung von Balkonen im vorgegebenen Bauraum zu ermöglichen.

Der tatsächliche, genehmigungsfähige Abstand des geplanten Baukörpers zu den Nachbargrundstücken wird durch die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Schäftlarn vom 27.01.2021 geregelt.

Der Bauraum für eine Anbauzone an der nordöstlichen Seite des Plangebietes wurde zusätzlich zum Bauraum und der GR für den Hauptbaukörper ausgewiesen, um die spezielle, städtebauliche Situation zu fixieren. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein erdgeschossiger Pavillon gegenüber dem Postamt festgesetzt, um hier einen

entsprechenden öffentlichen Raum zu formen. Dieser Festsetzung soll mit dem großzügig gestalteten Bauraum an dieser Stelle auch weiterhin entsprochen werden. Hier soll ein Anbau in Form eines Wintergartens entstehen können, der durch gewerbliche Nutzung den öffentlichen Raum belebt, sich in seiner Größe aber deutlich dem Hauptbaukörper unterordnet. Die Dachform ist als Walmdach festgesetzt, um dem pavillonartigen Charakter zu entsprechen. Eine Nutzung des Daches als betretbare Terrasse im Obergeschoss ist städtebaulich nicht gewünscht, da dies als nicht ortsüblich betrachtet wird, und wird dadurch ausgeschlossen.

Gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 wurde auch ein Baufenster für eine Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt festgelegt. Auf eine Ausweisung der Außenstellplätze wurde bewusst verzichtet. Diese müssen sich in die bestehende Allee einfügen, ohne den Baumbestand zu gefährden und/ oder je nach Entwurf an geeigneter Stelle auf dem Grundstück angeordnet werden.

Das Maß der Nutzung wird mittels der Festlegung einer maximalen Grundfläche für das Hauptgebäude von 320 m² und zusätzlichen 40 m² in der Anbauzone geregelt.

Diese Fläche orientiert sich an der Summe der im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1992 angegebenen Grundflächen, sowie an der Nachbarbebauung auf Fl.Nr. 1398/34 und lässt eine maßvolle und gebietsverträgliche Bebauung zu, was gleichzeitig den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Die Grundfläche des Hauptgebäudes darf um 20% durch vor die Außenwand tretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände gem. Art. 6 Abs. 6 Nr. 1 BayBO, um bis zu 15% durch Balkone, Vordächer und Außentreppen und um bis zu 20% durch Terrassen überschritten werden.

Um die gemäß Stellplatzverordnung der Gemeinde Schäftlarn geforderten Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können und unter Berücksichtigung der durch die örtliche Abstandflächensatzung erforderlichen Situierung des geplanten Baukörpers, die eine platzsparende Anordnung der Tiefgarage aufgrund der erforderlichen Fahrgassenbreite von mindestens 6,0 m konstruktiv nahezu unmöglich macht, wird eine Überschreitung der GR für Anlagen nach §19 Abs. 4. Satz 1 BauNVO um bis zu 135% als zulässig festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,67 bezogen auf die Summe der Grundstücksflächen der Fl.Nrn 1398/31, 1398/32, 1398/33 und 1398/12 und liegt damit deutlich unter der in der BauNVO angegebenen Höchstgrenze von 0,8.

Auf die Festlegung der maximal zulässigen Geschossfläche und der Anzahl der Vollgeschosse wird bewusst verzichtet, da städtebaulich gesehen die Wandhöhe in Verbindung mit den Vorgaben der örtlichen Gestaltungssatzung, die die maximale Höhe des Kniestocks festlegt, dem Gestaltungswillen der Gemeinde Rechnung trägt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung sieht die Bebauungsplanänderung eine Wandhöhe von 6,75 m vor. Einer Erhöhung der im aktuellen Bebauungsplan festgesetzten und in der ersten Beschlussfassung des Gemeinderats vom 27.05.2020 zur Bebauungsplanänderung ursprünglich vorgesehenen Wandhöhe von 6,50m wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.03.2021 zugestimmt, um eine gewisse Flexibilität bezüglich der im Erdgeschoss geforderten Gewerbeeinheit an größere Raumhöhen zu ermöglichen. Mit der festgesetzten Wandhöhe von 6,75m orientiert sich die beantragte Bebauungsplanänderung an den Festsetzungen neu aufgestellter Bebauungspläne im Gemeindegebiet Ebenhausen-Schäftlarn, wie z.B. dem Bebauungsplan Nr. 9a „Zechstraße/ Gerhard-Hauptmann-Weg“. Auch sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bereits diverse Baukörper mit höherer Wandhöhe vorhanden.

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhen und der Abstandflächen wird die Höhe 662,60 m ü. NN festgelegt. Diese Höhenkote wird als Geländeober-

fläche im Bereich des Baufensters festgelegt. Wie bereits beschrieben, liegt das Planungsgebiet etwa 50cm tiefer als die Lechnerstraße in diesem Bereich und bis zu 1,0m tiefer als die im Nordwesten und Südosten angrenzenden Grundstücke (Fl.Nr. 1398/34 und 1369/12). Um sich allerdings auch weiterhin dem bestehenden Gelände der im Südwesten angrenzenden Grundstücke anzupassen und die natürliche Geländeoberfläche im Sinne der BayBO und der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn nicht zu verändern, wird als Bezugspunkt des bestehenden Geländes die Höhenkote auf 662,60 m ü. NN festgelegt, was im Mittel dem natürlichen Gelände im Bereich des Baufensters entspricht. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Zur Gliederung der Fassade und um ein von der Bahn aus gesehen architektonisch ansprechendes Erscheinungsbild zu ermöglichen, ist auf der Südseite des geplanten Gebäudes mittig ein 50 cm vor die Außenwandlinie hervortretender Quergiebel, der den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltungssatzung vom 22.04.2020 entspricht, zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe des Quergiebels ist 8,50 m. In Abweichung von der Abstandsflächensatzung vom 27.01.2021 wird im Bereich des Quergiebels die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,4 H festgesetzt.

Da der Quergiebel zu einer von Bebauung freizuhaltenden, dem Bahngelände zugewandten Grundstücksfläche hin orientiert ist, findet dadurch keine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange statt.

Wie bereits im gültigen Bebauungsplan ist eine Dachneigung bis 30-35° zulässig, so dass ein Ausbau des Dachgeschosses gut möglich ist. Die Dachneigung der Anbauzone ist mit 10-25° geringer, um dem pavillonartigen Charakter zu entsprechen und im Hauptgebäude eine giebelseitige Belichtung des Obergeschosses zu ermöglichen.

7. Erschließung, Tiefgarage, Stellplätze

Das Planungsgebiet wird von der Lechnerstraße aus erschlossen. In dieser öffentlichen Verkehrsfläche liegen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas und Strom.

Hinsichtlich der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze verweist der Bebauungsplan auf die entsprechende Satzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Mehrzahl der erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, da durch die bestehenden Bäume entlang der Lechnerstraße die Anordnung von Außenstellplätzen nur schwer möglich ist. Auch kann durch eine ausreichend groß dimensionierte Tiefgarage und die Festlegung einer Mindestüberdeckung von 60 cm über der Tiefgaragendecke, eine bessere Durchgrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen gewährleistet werden.

Um die Versiegelung der Grundstücke zu minimieren, müssen die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit versickerungsfähigen Belägen ausgebildet werden.

8. Grünordnung

Der Baumbestand auf den Grundstücken 1398/12 und 1398/32, eine Winterlinde und eine serbische Fichte, kann bereits durch die, im rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegten Baufenster nicht erhalten werden. Zudem weist die Linde einen leichten Totholzanteil auf. Diese Bäume werden daher auch in der Bebauungsplanänderung nicht als schützenswerte Bäume aufgeführt.

Die Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) auf der gemeindlichen Fläche entlang der Lechnerstraße sollen aufgrund ihrer alleehaften und ortsbildprägenden Wirkung erhalten bleiben. Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich ist die DIN 18920 (Schutz vor Bäumen) zu beachten.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen für die zukünftige Durchgrünung der Grundstücke und setzt die Pflanzung von mindestens zwei standortgerechten und heimischen Bäumen 2. Wuchsordnung fest. Auch für die Pflanzung von Schnitthecken sind nur heimische Laubgehölze zugelassen, was die Verwendung von Thujen ausschließt.

Als standortgerechte und heimische Sträucher und Laubbäume gelten beispielsweise:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Pyrus communis (Birne)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Amelanchier opulus (Gewöhnliche Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Ziele und zur Gewährleistung der Neupflanzungen ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

9. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden:

- Rodungsmaßnahme und evtl. Gebäudeabriss außerhalb der Wochenstubenzeit (d.h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März).
- Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März).
- Beschränkung der Farbtemperatur von Aussenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen eventuell vorhandener lokaler Populationen zu vermeiden:

- Untersuchung der zu fällenden Bäume und des Gebäudes auf potentielle und tatsächliche Quartiere von Fledermäusen im Jahr vor Fällung/ Abriss. Werden Quartiere gefunden, sind diese durch das Aufhängen von Flachkästen oder Einbau von Fledermaus-Einbausteinen mit mehreren Kammern am Neubau mit nach Möglichkeit gleicher Lage, Ausrichtung und Höhe wie die bestehenden Quartiere auf den Grundstücken 1:1 auszugleichen.

- Untersuchung der zu fällenden Bäume auf potentielle und tatsächliche Quartiere von Vögeln im Jahr vor Fällung. Werden Quartiere gefunden, sind diese durch das Aufhängen von jeweils geeigneten Vogelkästen vor der Brutzeit (Beginn 1. März) auf den Grundstücken 1:1 auszugleichen.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht notwendig.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 07.10.2020 wird verwiesen.

10. Immissionsschutz

Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Geräusche der südlich gelegenen Bahnstrecke (S7 Wolfratshausen- München Ost- Kreuzstraße) und Bundesstraße B11 belastet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002) für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, sowie die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für ein Mischgebiet werden an einigen Fassaden teils überschritten. Die Verkehrslärmbetrachtung ergibt, dass durch den Straßenverkehrslärm tags Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) und nachts von bis zu 47 dB(A) auftreten. Durch den Schienenverkehrslärm resultieren tags Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) und nachts von bis zu 56 dB(A).

In Summe ergeben sich somit Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und von bis zu 56 dB(A) nachts.

Zum Schutz der Anwohner wurden in Punkt 6 „Immissionschutz“ des Bebauungsplans Festsetzungen formuliert, welche an Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte Schallschutz durch entsprechende Grundrissorientierung bzw. durch Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) sicherstellen sollen.

Zusätzlich wurden unter C) 2.1 Hinweise zum baulichen Schallschutz gegenüber Außen-lärm aus Punkt 3.4 der schalltechnische Untersuchung übernommen, die festlegen, welche Mindestanforderungen von Räumen an ein bestimmtes „gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß“ $R'_{w,ges}$ erfüllt werden müssen.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH wird verwiesen (Bericht ACB-0423-226399/02 in der Fassung vom 13.04.2023).

Erschütterungsschutz

Auf Grund der Entfernung zur Bahnstrecke S7 (rund 20 m), der örtlichen Situation mit dem nahegelegenen Bahnhof und der ausschließlichen Nutzung der Strecke durch den ÖPNV kann die Aussage getroffen werden, dass durch den Bahnbetrieb keine schädlichen Umweltauswirkungen hinsichtlich Erschütterungen im Sinne der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden; Juni 1999) ausgehen. Gebäudeschäden im Sinne der DIN 4150-3 sind ebenfalls nicht zu erwarten. Unter diesen Voraussetzungen sind hinsichtlich des Bahnbetriebes keine Erschütterungsmaßnahmen umzusetzen.

Auf die erschütterungstechnische Stellungnahme der ACCON GmbH vom 13.04.2023 wird verwiesen.

11. Niederschlagswasser

Zum Nachweis der gesicherten Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Planungsgebiet wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgearbeitet. Grundlage ist das Baugrundgutachten vom 03.12.2021, der Untersuchungsbereich AZ 210925-1 vom 20.07.2023 und die Stellungnahme AZ 210925-5 der GHB Consult GmbH.

Die gesamte Dachentwässerung muss demnach über einen Absetz- und Reinigungsschacht an ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken angeschlossen werden und von dort aus gedrosselt auf 4 l/s in den neu errichteten 6 Zoll-Brunnen geleitet werden. Die Sickerfähigkeit des 16m tiefen Brunnens wurde durch einen Einleitversuch getestet. Der maßgebliche Bemessungszufluss beträgt 4 l/s.

Die Entwässerung des geplanten Neubaus sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Fachplaner abschließend geplant und dimensioniert werden und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

12. Klimaschutz

Mit der Klimaschutznovelle des BauGB zum 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes und die Notwendigkeit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Rahmen der Bauleitplanung aufgegriffen und weiter in den Vordergrund gerückt worden. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Planungsgebiet und dem Umfeld derzeit hauptsächlich in Form von oberflächennaher Geothermie (Wärmepumpen), dem Einbau entsprechender neuer Heizungsanlagen sowie Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren möglich.

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes ist darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik einer nicht unzumutbaren Blendeinwirkung durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

Bei der Wahl des Aufstellortes für Luft- Wärmepumpen ist der Leitfaden "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen- Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten, der Anhaltswerte für den Mindestabstand der Wärmepumpe zu schutzbedürftiger Bebauung und Hinweise zu möglichen zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen enthält.

(https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm)

11. Auswirkungen, Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine angemessene Anpassung der bereits vorhandenen Baufelder auf die vorhandene Grundstückssituation und die geänderten Abstandsflächen und erlaubt eine angepasste Änderung der Festlegungen.

Der Gemeinde Schäftlarn entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keinerlei Mehrkosten.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 31.08.2021 beteiligt.

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange an der geplanten Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.22 fand gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 01.09.2022 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.07.2023 in der Zeit von 25.08.2023 bis 08.11.2023 erneut beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 31.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Eine erneute Auslegung in der Fassung vom 22.06.2022 wurde mit Begründung in der Zeit vom 18.07.2022 bis 01.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Eine wiederholte erneute Auslegung in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit Begründung in der Zeit vom 30.10.2023 bis 22.11.2023 öffentlich ausgelegt.

01. FEB. 2024

Schäftlarn,


Christian Furst
1. Bürgermeister

