

## Begründung

**Gemeinde:** Schäftlarn, Landkreis München

**Bebauungsplan:** Bebauungsplan Nr. 9b „Gerhart-Hauptmann-Weg / Innere Mission“

**Planer:** Gemeinde Schäftlarn

**Planfertiger:** Kurt Holley, Dipl.-Ing. Architekt, BAB,  
Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Josef-Schlicht-Straße 16c,  
81245 München

**Plandatum:** 18.03.2020 geändert 16. 09. 2020



Photo von Norden mit Eintragung der Firstlinie des neuen Gebäudes WA 1  
Architekturbüro Batzer + Hartmann, Briennerstraße 44, 80333 München

## Inhaltsverzeichnis

1) Anlass und Ziel der Planung.....	2
2) Städtebauliches Konzept.....	2
3) Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
4) Plangebiet .....	5
5) Planung.....	7
6) Verkehr und Erschließung .....	10
7) Grünordnung.....	12
8) Spezieller Artenschutz.....	12
9) Klimaschutz.....	13
10) Flächenbilanz.....	14
11) Auswirkungen der Planung.....	14
12) Bestandteile des Bebauungsplans.....	15

## Städtebauliche Begründung

### 1) Anlass und Ziel der Planung

Für Mitarbeiter in der Altenpflege wird es immer schwieriger auf dem freien Wohnungsmarkt geeigneten, günstigen Wohnraum zu finden. Aufgrund des Pflegenotstands werden zunehmend auch Menschen aus osteuropäischen und asiatischen Ländern angeworben. Der Betreiber des Altenpflegeheims am Gerhart-Hauptmann-Weg, die Innere Mission München, beabsichtigt deshalb für ihre Mitarbeiter kostengünstigen Wohnraum zu schaffen auf dem Grundstück des Pflegeheims.

Die bauliche Struktur des neuen Gebäudes soll sich in die umgebende Bebauung einfügen. Die vorhandene ortsbildprägende Gehölzgruppe am nördlichen Rand des Grundstücks der Inneren Mission soll durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Die Durchführung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen (§ 13 b BauGB).

### 2) Städtebauliches Konzept

Die verkehrstechnische Erschließung des neuen Gebäudes erfolgt über eine bestehende private Straßen, welche zur öffentlichen Straße am Gerhard-Hauptmann Weg führt. Diese bestehende interne Erschließungsstraße ist bis zum neuen Bauort vorhanden.

Die plateauartige Grünfläche neben dem bestehenden Mitarbeiterhaus ist der Bauort für das neue Wohngebäude. Hier entsteht ein viergeschossiges Gebäude mit Satteldach. Die Höhenlage des neuen Mitarbeiterhauses ordnet sich den Wand- und Firshöhen der bestehenden umgebenden Gebäude (Pflegeheim und Mitarbeiterhaus) unter.

Nach Bauherrenwunsch sollen überwiegend kleine Wohnungen mit guter Belichtung geschaffen werden. Den erdgeschossigen Wohnungen werden nutzbare Mietergärten zugeordnet. Die Wohnungen in den Obergeschossen erhalten Balkone als Freiflächen. Das viergeschossige Gebäude wird über einen Laubengang erschlossen, in dem sich 2 Fluchtwegtreppenhäuser befinden. Diese Treppenhäuser dienen auch als bauliche Rettungswege für die oberen Geschosse.

### **3) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planung**

##### **Regionalplan**

Im Regionalplan der Region München, Stand 01. 04.2019, wird Schäftlarn als „Kleinzentrum in der äußeren Verdichtungszone“ beschrieben. Schäftlarn liegt auf einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse.

Für das Planungsgebiet sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans bedeutsam:

##### **A / Die Region und Ihre Teilräume**

In der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichen Raum

- die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt werden,
- einer Suburbanisierung entgegengewirkt werden,
- die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert werden,
- überörtlich bedeutsame Freiräume erhalten und funktionsgerecht entwickelt werden (G 2.1.2)

##### **B II Siedlungswesen**

Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (G 1.1)

Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden. (G 1.6)

##### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die neue Bebauung liegt innerhalb bestehender Siedlungsflächen. Der S-Bahnhaltepunkt Schäftlarn befindet sich in ca. 1 km Entfernung und ist fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit gewährleistet.

##### **Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ordnet Schäftlarn dem Verdichtungsraum München zu.

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zu schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. (Z 2.2.8)

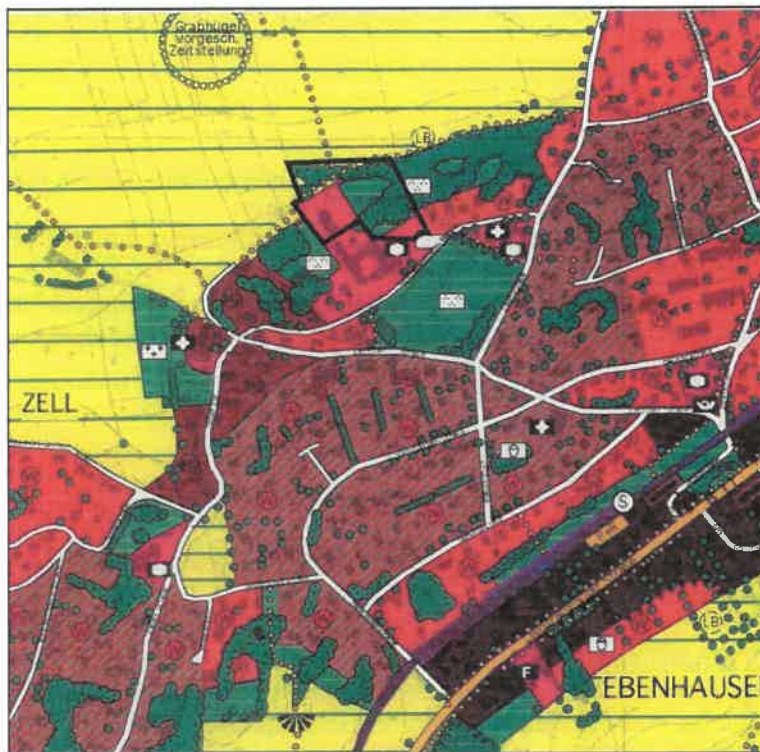
In den Siedlungsbereichen sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)

In der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichen Raum

- die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt werden,
- einer Suburbanisierung entgegengewirkt werden,
- die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert werden,
- überörtlich bedeutsame Freiräume erhalten und funktionsgerecht entwickelt werden (G 2.1.2)

### Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche „soziale Einrichtung“ und als Grünfläche mit Baumbestand im nördlichen Bereich ausgewiesen. Südöstlich der Fläche sind Wohnflächen dargestellt. Nördlich des Planungsgebietes legt der FNP landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich fest.



Maßstabsloser Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP mit Darstellung des Bebauungsplangebiets

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan ist zu berichtigen. Das vorhandene Gebäude für Mitarbeiterwohnen und das neue Gebäude für Mitarbeiterwohnen werden im FNP anstatt als Gemeinbedarfsfläche „soziale Einrichtung“ und Grünflächen künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Fläche nördlich der Hangkante wird künftig eine ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist in einer eigenen Anlage zum Bebauungsplan dargestellt.

## **Gemeinderatsbeschluss**

Das Gebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schäftlarn vom 24.08.1993. Im bisherigen Bebauungsplan ist die Fläche als Sondergebiet Altenpflegeheim und als Grünfläche ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung wird geändert in „Allgemeines Wohngebiet“.

Planungsrechtlich ist das Gebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In der Gemeinderatsitzung am 18. 09. 2019 ist daher beschlossen worden, den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen aus nachfolgenden Gründen vor:

- Die Grundfläche der versiegelten Bauflächen nach § 13a Absatz (1) Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000m<sup>2</sup>
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnbauflächen begründet auf Flächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen

Zudem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter auf dieser Fläche. Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten. Das Vorhaben unterliegt daher nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Durch diesen Bebauungsplan werden vorhandene Flächen wieder für Maßnahmen der Innenentwicklung nutzbar gemacht werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die im Rahmen der 1. Änderung der Bebauungsplans Nr. 9 auf dem Planungsgebiet ausgewiesenen 8 Stellplätze werden weiter nachgewiesen.

## **4) Plangebiet**

### **1. Lage im Raum**

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1500 und eine Teilfläche Flur Nr. 1492 (Gerhart-Hauptmann-Weg). Der Umgriff des Planungsgebietes beträgt ca. 15.700 m<sup>2</sup> inklusive der ökologischen Ausgleichsfläche.

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Ebenhausen. Nach Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an eine bestehende Altenpflegeeinrichtung. Die östliche Nachbarbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Planungsgebiet liegt an einer Hügelkuppe, welche nach Norden hin stärker abfällt. Das Areal ist von größerem Baumbestand geprägt.

Von den Bewohnern des bestehenden Mitarbeiterhaus wird das Gebiet als Gartenfläche und für Parkierung genutzt.

### **2. Erschließung**

Das Gebiet sowie das angrenzende Altenpflegeheim werden über den Gerhard-Hauptmann-Weg erschlossen. Im Übergang zum Pflegeheim ist eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgewiesen. Die vorhandene asphaltierte private Erschließungsstraße kann für die Verkehrserschließung des neuen Gebäudes vollumfänglich genutzt werden.

Die Entfernung zum S-Bahnhaltepunkt Schäftlarn beträgt ca. 1 km und ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Die S-Bahnlinie ist in der Hauptverkehrszeit mit einem 20 Minuten-takt an die Landeshauptstadt München angebunden.

Die technischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für das bestehende Mitarbeiterhaus bereits vorhanden und können für das neue Bauvorhaben weiter genutzt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

In das bestehende Mischwassersystem darf nur Schmutzwasser (kein Drainage- oder Niederschlagswasser) eingeleitet werden, um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

### 3. Nutzung

Das bauliche Umfeld ist geprägt von der Nutzung des bestehenden Altenpflegeheims. Die östliche Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich bereits ein Mitarbeiterhaus mit 3 - 5 Geschossen. Von den Bewohnern wird der Bereich östlich des Wohngebäudes als Gartenfläche und für Parkierung genutzt.

### 4. Emissionen

Durch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen bei der Bewirtschaftung hinnehmbare Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch aus. Die Lärmbelastung durch Parkierungsverkehr der Bewohner des bestehenden Mitarbeiterhaus ist vernachlässigbar.

Auf dem Gelände befindet sich im östlichen Zufahrtsbereich eine Wertstoffsammelstelle.

### 5. Flora/Fauna

Geschützte Biotope und andere Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz des Naturgutachterbüros Mayer vom 26. 2. 2020 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die hier vorgeschlagenen Untersuchungen werden alle durchgeführt. Jedoch können diese Untersuchungen im Jahr 2020 nicht abschließend durchgeführt werden. Aus diesem Grund ist dem Bebauungsplan weiter beigelegt die Untersuchung des Büro Naturgutachter vom 24. 08. 20 zu möglichen artenschutzrechtlich unüberwindbaren Hürden für das Vorhaben.

Im Baumbestands- und Vermessungsplan vom 10. 12. 2019 des IB Nusko und Büro Holley ist der Baumbestand und das Gelände kartiert.

### 6. Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld werden keine archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler vermutet. Grundsätzlich besteht eine Meldepflicht an die Denkmalbehörden nach Art. 8 DSchG beim Auftreten von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden.

Die Villa Hüglin, ein Baudenkmal (Baudenkmalliste D-1-84-142-38) befindet sich südwestlich des Planungsgebietes am Gerhart Hauptmann Weg 12. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei Baueingaben daher zu beteiligen.

## 7. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 8. Wasser

Im Bebauungsplangebiet sind nach den Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 03/2018) keine Grundwassermessstellen oder andere derartige Messungen vorhanden.

Das Grundwasser liegt auf jeden Fall unter der Baugrundsohle des bestehenden Mitarbeiterhauses, da bei diesem Gebäude bisher keine Beeinträchtigungen durch Grundwasser aufgetreten sind.

Notwendige Maßnahmen gegen eventuell auftretendes Schichtwasser und gegen Starkregenvorfälle werden bei der Baueingabe nachgewiesen.

## 5) Planung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits bestehende wohnbauliche Nutzung im Planungsgebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ nach BauNVO festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen einerseits aus Lärmschutzgründen und andererseits um den Gebietscharakter des angrenzenden Pflegeheims nicht zu stören. Diese Nutzungen können zudem besser an anderen Stellen im Gemeindegebiet untergebracht und nachgewiesen werden-

Bestehende Mobilfunkanlagen in der Nachbarschaft bedingen eine ausreichende Versorgung im Planungsgebiet, weswegen keine neuen Standorte von Mobilfunkanlagen im Planungsgebiet erforderlich sind.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die höchstzulässige Grundfläche für jedes Bauquartier festgelegt. Überschreitungen dieser Grundfläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO (wie Stellplätze, Garagen und Ihre Zufahrten, Feuerwehruzufahrten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sind erlaubt. Die bestehenden Verkehrsflächen im Planungsgebiet (private asphaltierte Zufahrtsstraßen, Garagen und Stellplätze) betragen ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Das Bauquartier WA1 hat eine Größe von 4.006 m<sup>2</sup>; das Bauquartier WA 2 bis WA 4 hat zusammen eine Größe von 2.591 m<sup>2</sup> also zusammen 6.597 m<sup>2</sup>. Insgesamt beträgt die höchstzulässige Grundfläche aller vier Bauquartiere 3.350m<sup>2</sup> (inklusive der Flächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 wie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten und Feuerwehruzufahrten).

Das Maß der Nutzung wird außerdem durch die Wandhöhe konkretisiert. Die Wandhöhe bemisst sich für jeden Bauraum mit einem eigenen festgelegten Höhenbezugspunkt. Die Wandhöhe bemisst sich vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Das geplante Mitarbeiterhaus WA 1 hat folgende bauliche Kennwerte:

Größe Bauquartier WA1:	4.006 m <sup>2</sup>
Höchstzulässige Grundfläche Wohngebäude	650 m <sup>2</sup>
Versiegelung n. § 19 Abs 4 BauNVO außerhalb Bauraum	1.450 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (1450 + 650m <sup>2</sup> )	0,52
Geschoßfläche (Grundfläche x IV Vollgeschosse)	2600 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl	0,65
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	32 WE
Anzahl der Vollgeschosse	IV
Oberkante Gebäude EG geplantes Gelände	685,30 m ü.NN
Höhenbezugspunkt vorhandenes Gelände	683,50 m ü.NN
Höchstzulässige Wandhöhe	14,5m
Größe der geplanten Wohneinheiten	
23 Wohneinheiten mit ca. 35 - 50 m <sup>2</sup>	
7 Wohneinheiten mit ca.60-70 m <sup>2</sup>	
2 Wohneinheiten mit ca. 70-80 m <sup>2</sup>	

Das bestehende dreiteilige Mitarbeiterhaus WA 2 -WA 4 hat folgende bauliche Kennwerte:

Größe Bauquartier für WA2-WA4	2.591 m <sup>2</sup>
Höchstzulässige Grundfläche WA2-WA4	800 m <sup>2</sup>
Versiegelung nach § 19Abs 4 BauNVO außerhalb Bauraum	450 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (800 + 450 m <sup>2</sup> )	0,48
Geschoßfläche	2.000 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl	0,77
Bauquartier WA 2 -bestehendes Mitarbeiterhaus	
Anzahl der Vollgeschosse	III
Höhenbezugspunkt	684,87 m ü. NN
Höchstzulässige Wandhöhe über NN	11,50 m
Wandhöhe über NN nach Vermessung	695,40 m ü. NN
Bauquartier WA 3 -bestehendes Mitarbeiterhaus	
Anzahl der Vollgeschosse	IV
Höhenbezugspunkt	685,22 m ü. NN
Höchstzulässige Wandhöhe	13,50 m
Wandhöhe über NN nach Vermessung	698,16 m ü. NN
Bauquartier WA 4 -bestehendes Mitarbeiterhaus	
Anzahl der Vollgeschosse	V
Höhenbezugspunkt	686,36 m ü. NN
Höchstzulässige Wandhöhe	15,00 m
Wandhöhe über NN nach Vermessung	701,00 m ü. NN

Die bestehenden Stellplätze, Garagen und Carports zum Mitarbeiterhaus bleiben erhalten.

Durch diese Festlegung der höchstzulässigen Wandhöhe wird gewährleistet, dass sich die neue Wohnbebauung höhenmäßig der bestehenden Bebauung unterordnet. Mit einer



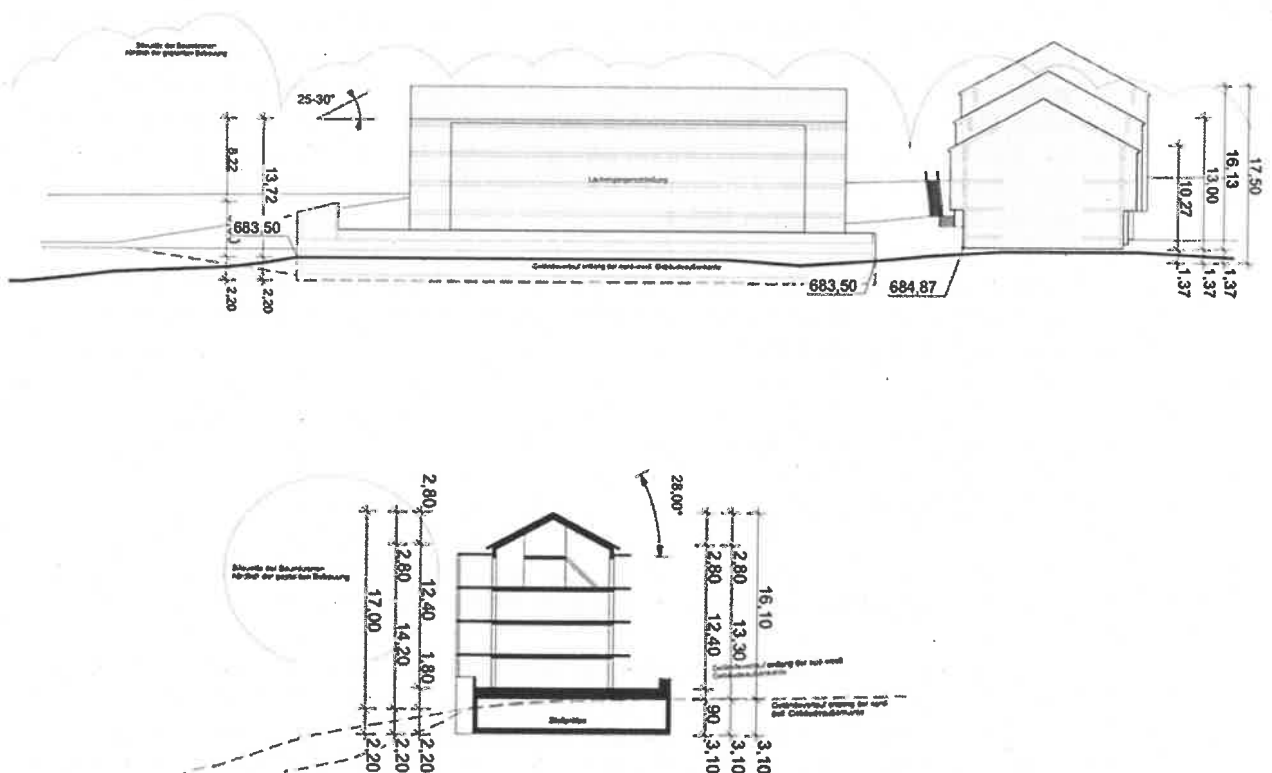
höchstzulässigen Wandhöhe von 14,50 m und mit einem Höhenbezugspunkt von 683,50 m ü. NN ordnet sich die Firsthöhe des geplanten Mitarbeiterhaus mit 698,00 m ü. NN den bestehenden Firsthöhen des Mitarbeiterhauses unter. Die höhenmäßig gestaffelten Firsthöhen des bestehenden Mitarbeiterhauses haben nach dem Vermessungsplan Firsthöhen von 695,40 m, 698,16 m und 701,00 m ü. NN.

### 5.3 Bauweise und Abstandsflächen

Da die vorhandenen und geplanten Gebäude kürzer als 50 m sind, wird für alle Baugebiete eine offene Bauweise festgelegt.

Die Abstandsflächen werden im Planungsgebiet über Wandhöhen und Baugrenzen festgesetzt nach Art. 6, Abs. 5, Satz 3 BayBO. Hierdurch werden in Teilbereichen Abstandsflächenverkürzungen ermöglicht. Durch diese nach BayBO zulässige Festsetzung gelten die „normalen“ Abstandsflächen nach Art.6 Abs. 5, Satz 1 BayBO nicht im Planungsgebiet.

Der Bauabstand zwischen dem vorhandenen und geplanten Gebäude im nordwestlichen Teil des Baugebietes ist so gewählt, dass hier halbe Abstandsflächen eingehalten werden können. Ansonsten werden die Abstandsflächen eingehalten. Trotz der Festlegung nach Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO ist zwischen den Bauquartieren WA 1 und WA 2 eine ausreichende Belichtung und Belüftung an dieser Stelle im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Baugebieten gegeben.



Maßstabsloser Schemaschnitt und Ansicht Nord neues Wohngebäude für Mitarbeiter WA 1  
 Architekturbüro Batzer + Hartmann, Brienerstraße 44, 80333 München

Für die Wärmeversorgung des neuen Mitarbeiterhauses sollen Anteile von regenerativen Energien zum Kühlen und Heizen des Gebäudes in Verbindung mit Wärmedämmmaßnahmen verwendet.

#### 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Da viele neue Pflegekräfte aus dem asiatischen und osteuropäischen Raum stammen, ist nicht davon auszugehen, dass in jeder Wohneinheit ein Kraftfahrzeug vorhanden sein wird. Diese Arbeitsverhältnisse sind oft zeitlich begrenzt, weswegen diese Menschen höchstwahrscheinlich kein eigenes Fahrzeug haben werden. Entgegen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn wird in diesem Baugebiet ein Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt. Bei 32 Wohneinheiten im neuen Mitarbeitergebäude werden demnach 32 Stellplätze erforderlich. Zusätzlich werden 10 % der notwendigen Stellplätze für Besucher ausgewiesen. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze für das neue Mitarbeiterhaus WA 1 wird in der Tiefgarage nachgewiesen.

Eventuell notwendige ebenerdige Stellplätze können auch außerhalb der festetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze geplant werden, um einen Gestaltungsspielraum beim Nachweis dieser Flächen offen zu gestalten.

Wegen der Mobilität der nichtmotorisierten künftigen Bewohner wird der Nachweis von 1,5 Fahrradstellplätzen je Wohneinheit im Bebauungsplan festgelegt.

#### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungs-Satzung der Gemeinde Schäftlarn wurde bei den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Das Gebäude erhält ein ortstypisches Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 25 bis 30 Grad wie das bestehende Mitarbeiterhaus. Die neue Wohnbebauung ordnet sich höhenmäßig der bestehenden Bebauung unter. Die höchstzulässige Wandhöhe des geplanten Gebäudes im Bauquartier WA 1 mit 698,30 über NN liegt ca. 2,7 m unter der Wandhöhe des bestehenden Gebäudes (701,00 m über NN) im Bauquartier WA 4.

Bestehende Mobilfunkanlagen in der Nachbarschaft bedingen eine ausreichende Versorgung im Planungsgebiet, weswegen keine neuen Standorte von Mobilfunkanlagen im Planungsgebiet erforderlich sind.

### 6) Verkehr und Erschließung

#### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Gerhart-Hauptmann-Weg, der im Übergang zum Baugebiet als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet ist.

Die bestehende private Erschließungsstraße ist mit ca. 6m ausreichend breit für die Parkierung rechtwinklig zur Fahrbahn. Im nordöstlichen Bereich der bestehenden Fahrbahn auf der Höhe der bestehenden Garagen beginnt die Tiefgaragenrampe. Der Höhenunterschied zur bestehenden Verkehrsfläche muss hier mit einer Stützmauer ausgeglichen werden.

Die Tiefgaragenrampe zählt nicht zur Nutzfläche der Tiefgarage, weshalb dieses Bauteil baurechtlich als Mittelgarage unter 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche eingestuft werden kann.

Zwischen den bestehenden und dem neuen Wohngebäude befindet sich im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes am Ende der Feuerwehrezufahrt eine Feuerwehraufstellfläche mit 7 x 12m.

## 6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasser- und Abwasserversorgung des neuen Wohngebäudes soll an die Leitungen des bestehenden Gebäudes angeschlossen werden.

Es gelten die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Schäftlarn - Wasserabgabesatzung (WAS) und die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Schäftlarn - Entwässerungssatzung (EWS) in der jeweiligen gültigen Fassung.

## 6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist gegeben. Es ist vom Vorhabenträger zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) angewendet werden kann oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt z.B. im Bereich der Tiefgarage. Die Anforderungen an das schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den zugehörigen Regelwerken zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu sind die Merkblätter der DWA M 153 und DWA-A 138 zu befolgen.

Bei der Bauausführung werden Maßnahmen getroffen damit bei Starkregenereignissen das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Bauflächen zum Hangfuß abgeleitet werden kann. Das derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Grundstück am Hangfuß wird daher in den Umgriff des Planungsgebietes aufgenommen. Da diese ca. 2.950 m<sup>2</sup> große Fläche auch für ökologische Ausgleichsmaßnahmen dienen soll (siehe Punkt 8) wird dieser Bereich im B-Plan als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen.

## 6.4 Immissionsschutz

Immissionsbelastungen durch Verkehr oder sonstige Lärmbelastungen sind nicht bekannt. Die Richtwerte der DIN 18005 für Schallschutz im Städtebau können daher eingehalten werden.

## 6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt für Wohngebäude über die Gemeinde. Ausreichende Stellflächen für die Unterbringung von Müllbehältnissen werden an der privaten Erschließungsstraßen angeordnet. Die im Planungsgebiet vorhandene Wertstoffsammelstelle wird erhalten und gesichert.

## 7) Grünordnung

Durch das Vorhaben sind die Schutzgüter wie Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Arten- und Lebensräume sowie Naherholung betroffen. Da es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt, kann auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung verzichtet werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt werden durch folgende Maßnahmen im Planungsgebiet minimiert:

- Durchgrünung des Baugebietes mit Großbäumen, Hecken und Gehölzgruppen
- Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf Wegen und Dachflächen über Sickerrigolen und Sickermulden
- Erhaltung und Sicherung des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestands durch grünordnerische Festsetzung
- Neuausweisung einer ca. 2.950 m<sup>2</sup> großen ökologischen Ausgleichsfläche nördlich der Hangkante

Der Baumbestand und die Geländeoberfläche sind in der Anlage „Baumbestands- und Vermessungsplan“ dargestellt. Große prägnante Bäume auf dem Baugebiet werden erhalten und gesichert.

Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze und der Erschließungsstraße bilden das Grundgerüst der neuen Grünstruktur. Ersatzbäume 1. Wuchsordnung für zur Fällung beantragte Bäume werden vorrangig im westlichen Teil der Hangböschung gepflanzt. In diesem Bereich gibt es genügend Raum zur Entwicklung der Ausgleichspflanzung. Durch die geringe Versiegelung der neuen Bebauung und die Neuausweisung einer ökologischen Ausgleichsfläche wird die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts weiter gewährleistet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Erhaltung der ortsbildprägenden Bepflanzung am nördlichen Ortsrand vermieden.

Für die Parkplätze sind Beläge geplant, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. Die Parkplätze werden mit Einzelbäumen durchgrünt. Ausreichend großer durchwurzelbarer Raum für Bäume auch zwischen Stellplätzen wird durch festgelegte Volumina des Wurzelraums im B-Plan bei Baumneupflanzungen sichergestellt. Die Grünfläche südlich des neuen Wohngebäudes WA1 soll als Mietergarten für Bewohner in den oberen Stockwerken genutzt werden.

## 8) Spezieller Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch eine Vorabschätzung zu einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung SAP beschreiben. Das Ergebnis der Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz Büro Naturgutachter Mayer vom 26. 2. 20 ist diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die in der Relevanzprüfung vom 26. 2. 20 vorgeschlagenen Untersuchungen werden alle durchgeführt. Jedoch konnten bis zum Sommer 2020 diese Untersuchungen nicht vollständig durchgeführt werden. Zur besseren Einschätzung der potentiellen Gefährdung geschützter Tiere im Untersuchungsgebiet hat das Büro Naturgutachter eine Stellungnahme zu möglichen artenschutzrechtlichen unüberwindbaren Hürden für das Vorhaben erarbeitet. Das Ergebnis dieser „Worst-Case-Szenarios“ des Büro Naturgutachter vom 24. 8. 20 ist, dass für die Artengruppe der Fledermäuse und für die Haselmaus durch die Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF Maßnahmen sämtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden können.

Diese Untersuchung des Büro Naturgutachter mit einer Bewertung und Kartierung der ökologischen Ausgleichsfläche ist diesem Bebauungsplan ebenfalls als Anlage beigefügt.

Um sicherzustellen, dass im Bebauungsplangebiet keine besonders streng geschützten Arten gefährdet werden, wird im Bebauungsplan ein Verweis auf das Tötungsverbot nach §44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten neu aufgenommen. Weiter wird durch Neuausweisung einer ca. 2950 m<sup>2</sup> ökologischen Ausgleichsfläche nördlich des Planungsgebietes angrenzend an die gehölzbestandene Hangkante sichergestellt, dass verlorengegangener Lebensraum für Tiere wieder gleichwertig hergestellt werden kann. Die derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Fläche soll künftig als ökologische Ausgleichsfläche erhalten und gesichert werden.

Falls schützenswerte Arten durch das Bauvorhaben gefährdet sind, können hier entsprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei einem eventuellen Vorkommen von Amphibien im ca. 40 m<sup>2</sup> großen Folienteich kann ein neuer gleich großer Gartenteich südlich des neuen Gebäudes im Bereich der Grünflächen neu ausgewiesen werden.

## 9) Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprochen werden. Der Klimaschutz soll durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen die der Anpassung an den Klimaschutz dienen umgesetzt werden

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie die Verringerung CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (wie Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung
Extreme Niederschläge (wie Minimierung Versiegelung, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sensiblen Bereichen

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegen wirken, Klimaschutz	Berücksichtigung
Energieeinsparung/regenerative Energien (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung, sparsame Erschließung von Bauflächen, Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung
Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Ausstoß, Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO <sub>2</sub> -neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, Entwicklung von Wohnbaugebiet in S-Bahnnähe, Reduzierung von Individualverkehr

### 10) Flächenbilanz

• Bauquartier WA 1	4.006,00 m <sup>2</sup>
• Bauquartier WA 2-4	2.591,00 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsfläche (Gerhart-Hauptmann-Weg)	300,00 m <sup>2</sup>
• Private Verkehrsfläche	1.730,00 m <sup>2</sup>
• Private Grünfläche	4.123,00 m <sup>2</sup>
• Ökologische Ausgleichsfläche	2.950,00 m <sup>2</sup>
	<hr/>
• Bebauungsplangebiet	15.700,00 m <sup>2</sup>

### 11) Auswirkungen der Planung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf die Baudichte in den angrenzenden Bauquartieren angemessen.

Die Aufrechterhaltung der Einrichtungen der Altenpflege in der Gemeinde Schäftlarn wird langfristig und nachhaltig gesichert durch die Schaffung von kostengünstigen Wohnraum für Mitarbeiter in der Altenpflege.

Die ortsbildprägende Gehölzgruppe am nördlichen Rand des Baugebietes wird durch die geplante Bebauung in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt.

Durch die Neuausweisung einer 2.950m<sup>2</sup> großen ökologischen Ausgleichsfläche nördlich der Hangkante wird der hier vorhandene ökologisch wertvolle Bereich langfristig erhalten und gesichert.

Schäftlarn, den 18.03.2020, 16. 09. 2020

---

Christian Fürst  
 Erster Bürgermeister

## **12) Bestandteile des Bebauungsplans**

Folgende Anlagen sind Bestandteile des Bebauungsplans Nr.- 9b/Gerhart-Hauptmann-Weg / Innere Mission

- Baumbestands- und Vermessungsplan des Vermessungsbüros Josef Nusko und Holley, München, vom 10.12.2019,  
Anlage 1 zum B-Plan
- Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz des Büros Naturgutachter Mayer vom 26.02.2020,  
Anlage 2 zum B-Plan
- Stellungnahme zu möglichen artenschutzrechtlich unüberwindbaren Hürden für das Vorhaben des Büros Naturgutachter Mayer vom 24.08.2020,  
Anlage 3 zum B-Plan
- Berichtigung des FNP im Bereich nördlich des bestehenden Altenpflegeheims der Inneren Mission am Gerhard-Hauptmann-Weg auf der Gemeinbedarfsfläche „soziale Einrichtung“ und Grünfläche sowie auf der nördlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft, Büro Holley vom 16. 09.2020  
Anlage 4 zum B-Plan

