

**Gemeinde Schäftlarn**

**Landkreis München**

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Sport- und Gewerbeflächen am Wagnerfeld“**

### **UMWELTBERICHT ZUM ENTWURF**

erstellt: 21.04.2021  
geändert: 21.07.2021  
15.02.2023  
24.05.2023

#### **AGL**



---

##### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632

e-mail: [office@agl-proebstl.de](mailto:office@agl-proebstl.de), [www.agl-proebstl.de](http://www.agl-proebstl.de)

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	3
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
2.1	Schutzgut Fläche	6
2.2	Schutzgut Boden	7
2.3	Schutzgut Wasser	8
2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	10
2.5	Schutzgut Klima (Kleinklimatische Veränderungen)	11
2.6	Klimawandel	12
2.7	Schutzgut Menschliche Gesundheit	12
2.8	Schutzgut Kulturelles Erbe	14
<b>3</b>	<b>KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>15</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
4.2.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	15
4.2.2	Ausgleichsflächenzuordnung	18
<b>5</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>22</b>

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der 02. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Gewerbegebiet geändert. Die Änderung erfolgte mit dem Ziel, verkehrsgünstig gelegene Flächen für eine gewerbliche Entwicklung ortsansässiger Handwerksbetriebe und kleineren Existenzgründern zu Verfügung stellen zu können.

Im Rahmen der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung geschaffen, die bisher im Geltungsbereich Sportflächen sowie ein Baufenster für den örtlichen Bauhof vorsah.

Konkret ergeben sich durch die Planungen folgende Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung:

- Änderung der Art der Nutzung von Gemeinbedarf und Grünflächen in Richtung Gewerbegebiet
- Erweiterung bzw. Modifizierung der bestehenden Baufenster im nördlichen derzeit noch als Sportflächen genutzten Teilbereichs sowie im Bereich der Straßenmeisterei im südlichen Teilabschnitt
- Erhöhung der GRZ von 0,22 auf 0,5
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 4,30m auf 7,00m
- Anpassung der zulässigen Dachgestaltung
- Ergänzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Stadt / Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

### **Regionalplan 14 München**

In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) konkretisiert. Im nachfolgenden werden deshalb die für das Projekt maßgeblichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans München zusammenfassend dargelegt:

Gemäß der Karte 1 des Regionalplans liegt die Gemeinde Schäftlarn in einem „Ländlichen Teilraum im Umfeld großer Verdichtungsräume“. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- die Stärkung der Wirtschaftsstruktur,
- die Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes,
- die Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend,
- die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder sowie
- die Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können (RP Teil A I, G 2.2).

Schäftlarn nimmt die Funktion eines Grundzentrums ein. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbare Erreichbarkeit versorgen (RP Teil A II, Begründung zu Z1).

Teil B I des Regionalplans widmet sich der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Neben dem allgemeinen Leitbild der Landschaftsentwicklung, in dem die besondere Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes zur Erhaltung der Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes sowie zum Schutz der Naturgüter hervorgehoben wird (RP Teil BI, G 1.1.1), sind für das Planungsgebiet selbst keine konkreten Ziele formuliert. In den zum Kapitel B zugeordneten Karten 2 und 3 sind für das Gebiet bereits Gewerbe- und Siedlungsflächen dargestellt. Weder Regionale Grünzüge noch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind hier betroffen.



Abb. 1 links: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung (Regionale Grünzüge, Regionaler Biotopverbund)“; rechts: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 14 München (Stand der Grundkarten 2019); schwarz umkreist: Lage des Planungsgebiets

In Teil B II wird unter G 1.1 dargelegt, dass eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt werden soll. Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen, dabei ist auf eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zu achten (RP, BII G 1.2 und 1.5).

Bei der Siedlungsentwicklung sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden (RP, B II, Z 4.1).

## 2 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die nachfolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können.

Wirkungen		Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Biolog. Vielfalt	Klimaklima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme													
	Nachhaltige Verfügbarkeit													
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								K			
			betr.											
		Lärm	bau.					K					K	
			betr.										+	
		Erschütterung	bau.											
			betr.											
		Licht	bau.											
			betr.											
		Wärme	bau.											
			betr.											
		Strahlung	bau.											

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Bio-log. Vielfalt	Klein-klima	Kli-ma-wandel	Menschl. Gesund-heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenk-mäler, Land-schaftsbild)	
	Belästigung, Störung		betr.										
			bau.										
			betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.										
			betr.										
	Abfall	Abfall einsch. Beseitigung und Verwertung	bau.										
			betr.										
	Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.										
			betr.										
	<b>Zusammenfassung</b>												

**Legende:**

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

**Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:**

- S = sekundäre Wirkungen,
- G = grenzüberschreitende Wirkungen,
- K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
- L = langfristige Wirkungen,
- + = positive Wirkung

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen

Die Auswertung ergab, dass überwiegend geringe Auswirkungen zu erwarten sind, die zudem vorrangig baubedingt und damit nur temporär bestehen. Diese Einschätzung wird nachfolgend erläutert.

**2.1 Schutzgut Fläche**

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist durch die Autobahn, Zubringerstraßen und eine aufgesplitterte Siedlungsstruktur einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Außergewöhnlich und schützenswert ist

die Hangleite entlang der Isar, die steil zum Fluss hin abfällt.

#### Auswirkungen

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche aus Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft und Erholung ist die nachhaltige Verfügbarkeit von Bauland eingeschränkt. Dies gilt insbesondere aufgrund der hohen Attraktivität der Region für Wohnen.

Durch die Planung werden bereits für eine Bebauung vorgesehene Flächen umgenutzt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Regional- und Landesplanung, die Siedlungsentwicklung vorrangig durch Nachverdichtung im Innenbereich oder Umnutzung bestehender Bauflächen voranzutreiben. Für das Schutzgut Fläche ergeben sich damit **keine erheblichen bau- und anlagebedingten Auswirkungen**.

Die Erschließung erfolgt über Stichwege von bestehenden Verkehrsflächen. Dadurch ist auch für den Betrieb kein zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich.

## 2.2 Schutzgut Boden

#### Basisszenario

Die Isar hat ca. 2km östlich des Planungsgebiets ein tiefes Tal ausgebildet, welches sich ungefähr in Nord-Süd-Richtung ausdehnt. Sowohl die Geologische Karte Bayern (M1:25.000) als auch die Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) zeigen entsprechend parallel zum Isarverlauf wechselnde bandartige Strukturen mit unterschiedlichen geologischen Grundlagen und daraus resultierenden Bodenarten.

Gemäß der Geologischen Karte liegt das Planungsgebiet dabei im Übergangsbereich zwischen nordwestlich liegenden hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern (Niederterrasse 2, Kies, wechselnd sandig, steinig und zum Teil auch schwach schluffig (von "Mittlerer" Jungendmoräne) und würmzeitlichen Moränen im Südosten (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)).

Die Bodenbildung brachte entsprechend im Nordwesten fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Im Südosten sind die Braunerden noch weiter verbreitet. Parabraunerden sind nur gering vorhanden. Die Bodenarten bestehen hier ebenfalls aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Der überwiegende Teil der anstehenden Böden ist bereits anthropogen überprägt. So wird der größte Teil des Gebiets aktuell als Sportplatz genutzt, der nur in den Randflächen mit Gehölzen umrahmt wird. Die intensive Nutzung (häufiger Schnitt, Düngung) ist im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen als Vorbelastung zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass für den überwiegenden Teil des Sportrasens über den bestehenden Bebauungsplan bereits Baurecht für einen Bauhof besteht.

#### Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den bisher nicht baulich genutzten Flächen der anstehende Mutter- und Oberboden großflächig beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Mögliche Belastungen angrenzender Flächen durch Verdichtungen oder Lagerungen sind weniger einschlägig, da außerhalb des Planungsgebiets aufgrund der aktiven Sportnutzung keine Lagerungen stattfinden dürfen.

Die Planungen nehmen nur wenige Flächen in Anspruch, für die bisher kein Baurecht besteht. Im Bereich der Straßenmeisterei sind durch die geplante Erweiterung des Baufensters zudem ausschließlich versiegelte Flächen betroffen. Damit ergeben in Bezug auf die **Bauphase keine nennenswert höheren Auswirkungen** als bisher zulässig.

Bezüglich der anlagebedingten Auswirkungen erhöht sich der Grad der Beeinträchtigung durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächen. Dadurch ist anders als bisher vorgesehen von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen, der aber für eine gewerbliche Nutzung mit einer GRZ von 0,5 noch im mittleren Rahmen liegt. Betroffen sind Braun- oder Parabraunerden, die im Gemeindegebiet weit verbreitet sind und im vorliegenden Fall bereits einer intensiven Nutzung und damit Vorbelastung unterliegen. Aus diesem Grund ist für das Schutzgut Boden **anlagebedingt ebenfalls nur von gering erheblichen Beeinträchtigungen** auszugehen.

Betriebsbedingt sind ggf. Stoffeinträge in den Randbereich durch Streusalz und Reifenabrieb zu erwarten. Gefährdungen durch Gefahrgut o.ä. sind jedoch bei sachgemäßem Betrieb nicht zu erwarten.

## 2.3 Schutzgut Wasser

### Basisszenario

#### *Oberflächenwasser*

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Durch die Lage des Planungsgebiets auf einer ebenen Fläche ist eine Bedrohung durch schnell abfließendem Hangwasser in diesem Bereich sehr gering.

#### *Schicht- und Grundwasser*

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros GHB Consult GmbH vom 15.05.2018 für das benachbarte Gebiet südlich der Bundesstraße wurde bis zu einer Tiefe von 4,8m unter OK Gelände kein Grundwasser im Sinne der DIN 4049 angetroffen. Auch im Rahmen der Baugrunduntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MbH KDGeo Czeslik Hofmeier + Partner (Prüfbericht, Sickerversuche und bodenmechanische sowie chemische Untersuchungen, 07.07.2022) wurde in den anstehenden Schotterablagerungen keine grundwasserführende Schicht angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Moränenablagerungen eine jahres- und witterungsbedingte Schichtwasserführung aufweisen können.

Ohne die vorliegende Planung würde die derzeitige Nutzung voraussichtlich zunächst weitergeführt, da der Bauhof inzwischen auf die benachbarte Fläche südlich der Staatsstraße errichtet wurde.

## Überschwemmungsgefahren



Abb. 2 Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster Bayern (Quelle: iBALIS, Kartenviewer Agrar, Gefährdung durch Wassererosionen; Bay. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)

Der Bayernviewer Agrar gibt für das Planungsgebiet im westlichen Teilbereich eine Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen an. Dies könnte durch niedrige Geländemulden bzw. leicht abgesenktes Gelände bedingt sein, in dem sich bei extremen Starkregen das von Nordosten in Richtung Südwesten hin ablaufendes Wasser sammelt. Allerdings sind für diesen Bereich bisher keine Überschwemmungen bekannt geworden.

### Auswirkungen

Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist keine direkte Inanspruchnahme erforderlich.

Baubedinge Eingriffe in das Grundwasser sind voraussichtlich nicht erforderlich. Sollten wider erwarten wasserführende Schichten angetroffen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schichtwasservorkommens zu treffen. Da bereits mit aktuellem Baurecht ähnliche Eingriffe zulässig sind, ergeben sich durch die vorliegende Änderung für das Schutzgut Wasser **baubedingte keine erheblichen Auswirkungen**.

Durch die Änderung des Baurechts erfolgt eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,5 und der vorgesehenen Erhaltung randlicher Grünflächen verbleiben auf dem Grundstück allerdings voraussichtlich noch ausreichend große Flächen für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort. Damit kann sichergestellt werden, dass die Grundwasserneubildungsrate nicht erhebliche beeinträchtigt wird. Die oben genannten Baugrunduntersuchung (KDGeo, 07.07.2022) ergab zudem, dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Anlagebedingt werden die möglichen Beeinträchtigungen deshalb ebenfalls als **gering erheblich** eingestuft.

Durch die Ausdehnung des nördlichen Baufensters nach Westen hin, reicht die bebaubare Fläche stärker in die durch Wassererosion potentiell gefährdete Fläche hinein. Bei Angleichen des Geländes entfallen jedoch die oben dargestellten möglichen Wirkungen. Bei Beibehalten des Geländeniiveaus sind Maßnahmen am Gebäude wie eine druckwasserdichte Ausbildung der Kellergeschosse sowie der Kellerfenster zu empfehlen. Die Versickerungsfähigkeit ist durch den Antragsteller nachzuweisen. Zudem ist im Rahmen des Bauantrags darzulegen, dass für die Unterlieger (Straßenmeisterei) keine negativen Auswirkungen durch eine Veränderung des Oberflächenwasserabflusses entstehen (§ 37 WHG).

Eine Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährliche Stoffe ist bei ordnungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ergeben sich für das Schutzgut Wasser demnach **keine erheblichen** Beeinträchtigungen.

## 2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

### Basisszenario



Abb. 3 Aktuelle Nutzung im Planungsgebiet sowie aktuell festgesetztes (hellblau) und geplantes (rot) Baufenster

Wie die vorangegangene Abbildung zeigt, wird das östliche Planungsgebiet aktuell als Sportfläche genutzt. Die Freiflächen sind als Sportrasen angelegt und werden entsprechend intensiv gepflegt (regelmäßiger Schnitt und Düngung). In den Randbereichen befinden sich Baum- und Strauchhecken, die aber durch die Planung nicht tangiert werden.

Im Westen befindet sich die Straßenmeisterei sowie die dazu gehörigen Hochsilos und Bewegungsflächen, die asphaltiert sind. Die randlichen Baum- und Strauchstrukturen können erhalten bleiben.

Es sind keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Auch liegt das Gebiet weder innerhalb noch im Nahbereich eines Schutzgebiets.

Die Biologische Vielfalt ist im östlichen Teil des Planungsgebiets gering einzustufen. Im Westen tragen die Gehölzstrukturen als potentielle Habitate von Brutvögeln, Insekten und Kleinsäugetern positiv zur biologischen Vielfalt bei. Ohne die vorliegende Änderung würde der aktuellen Zustand voraussichtlich zunächst nichts verändert.

### Auswirkungen

Die Baurechtsmehrung im Osten betrifft Sportrasen ohne naturschutzfachliche Bedeutung. Im Westen sind ausschließlich baulich bereits veränderte Flächen durch die Erweiterung des Baufensters betroffen. Baubedingt ergeben sich dadurch maximal Beunruhigungen der randlich stehenden Gehölze, die siedlungsbegleitenden Brutvögeln als Brutstätte dienen können. Dadurch, dass die Baugrenzen näher an die Gehölzflächen heranrücken, könnten hier baubedingte Störungen entstehen, die aber durch geeignete Schutzmaßnahmen (Gehölz- und Baumschutz) vermieden werden können.

Aufgrund der aktiven Sport- und Gemeinbedarfsnutzung ist davon auszugehen, dass in den randlichen Gehölzen ausschließlich störungsempfindliche Arten vorkommen, die auch durch die baubedingten Beunruhigungen wenn überhaupt, nur kurzfristig vom Brutplatz vergrämt werden. Baubedingt werden die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt deshalb als

**gering erheblich** eingestuft.

Anlagebedingt entfallen durch die kleinflächige Erweiterung der Baugrenzen ausschließlich intensiv genutzte Flächen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts ergeben sich dadurch **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut.

Das Nutzungsmaß wird gegenüber dem bisherigen Baurecht erhöht. In wie weit sich dadurch im Vergleich zu einer Nutzung als Bauhof stärkere Beunruhigungen für die Umgebung bedingen, ist abhängig von der Art der sich ansiedelnden Betriebe. So ist zum Beispiel bei einem Bauhof auch ein nächtlicher Betrieb (z.B. Winterdienst) erforderlich. Demgegenüber arbeiten die meisten Handwerksbetriebe vorrangig tagsüber, was in den Nachtstunden zu weniger Störungen führen könnte. Da im Planungsgebiet sowie im Nahbereich Lebensraumstrukturen für anspruchsvolle und sensible Tierarten fehlen, sind diese Änderungen aber für vorkommenden Arten voraussichtlich ohne Belang.

Betriebsbedingt werden deshalb ebenfalls von **geringen bis keine Beeinträchtigungen** durch die geplante Baurechtsänderung erwartet.

## 2.5 Schutzgut Klima (Kleinklimatische Veränderungen)

### Basisszenario

Der Rasenplatz im Osten wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet, zudem fungieren die randlich das Planungsgebiet eingrenzenden Gehölze als Frischluftproduzent und Schattenspender insbesondere in heißen Jahreszeiten. Wohngebiete, für die diese Klimafaktoren von Bedeutung wären, fehlen allerdings im Nahbereich.

Um die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Klima zu erhöhen, wären auch ohne die vorliegende Planung konkrete Maßnahmen, wie z.B. weitere Gehölzpflanzungen erforderlich.

### Auswirkungen

Durch die Baustelleneinrichtung sowie den An- und Abtransport von Baumaterialien ergeben sich vor allem Staubbelastungen, die sich aber in der Regel auf Zeiten mit länger anhaltender Trockenheit beschränken. Für die Anlieger in Hohenschäftlarn ist aufgrund der ausreichenden Abstände zum Bauort nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Betroffen sind vor allem die gewerblichen Nutzungen südlich des Planungsgebiets bzw. die angrenzenden Sportflächen. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn im Westen können erforderliche Transporte ggf. ohne Ortsdurchfahrt abgewickelt werden. Aufgrund der zeitlich begrenzten Auswirkungen und der fehlenden direkten Betroffenheit schutzbedürftiger Wohngebiete werden die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima als **gering erheblich** eingestuft.

Die Planung betrifft Flächen, die für die Durchlüftung von Siedlungsflächen keine unmittelbare Bedeutung haben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind randlich um das Planungsgebiet Grün- und Gehölzflächen festgesetzt, die eine Durchgrünung des Gesamtgebiets und damit auch ein ausgeglichenes Klima fördern. Durch die Änderung des Bebauungsplans bleiben die bisher festgesetzten Grünflächen nahezu vollständig erhalten. Eingriffe in bestehende Gehölze werden nicht notwendig, betroffen sind lediglich Rasenflächen.

Durch die Nachverdichtung ergibt sich innerhalb des Baufensters im Vergleich zum bisherigen Rechtsstand eine Erhöhung des Versiegelungsgrads, die jedoch durch die umliegenden Flächen mit Baumbestand und offenen Rasenflächen nicht zu einer wesentlichen Veränderung oder Beeinträchtigung des Kleinklimas führen.

Aufgrund der vergleichsweise kleinen Gewerbefläche und unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Grün- und Gehölzflächen werden für das lokale Klima **keine negativen anlagebedingten Auswirkungen** erwartet.

Im Geltungsbereich sind keine klimaschädigenden Nutzungen zulässig. Mögliche zulässige Emissionen (z.B. durch Ziel- und Quellverkehr) beschränken sich auf die Betriebszeiten der Betriebe. Da am Standort keine schutzbedürftigen Wohngebiete angrenzen, werden die möglichen betriebsbedingten Auswirkungen als **gering erheblich** bewertet.

## 2.6 Klimawandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls durch welche Planung bzw. Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduziert werden können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im möglichen Gefährdungsbereich durch schnell abfließendes Oberflächenwasser (vgl. Angaben im Schutzgut Wasser). Es ist davon auszugehen, dass sich Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Trockenperioden in Folge des Klimawandels häufen. Die beim Schutzgut Wasser vorgeschlagenen Maßnahmen sollten auch im Hinblick auf den Klimawandel besonders beachtet und in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden. **Erhebliche Auswirkungen** für die Anlieger können damit **vermieden** werden.

## 2.7 Schutzgut Menschliche Gesundheit

### *Lärm und Verkehrsbelastung*

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn, direkt an der Starnberger Straße (St 2071). Diese führt im weiteren Verlauf nach Westen zur BAB 95 und ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

Darüber hinaus gehen mäßige Emissionen vom Sportgelände nördlich und östlich des Geltungsbereichs aus, das sich aber in der Regel auf die Zeiten wichtiger Punktspiele begrenzt.

Unabhängig von den vorliegenden Planungen wird seitens der Gemeinde mittel- bis langfristig der Bau einer Umgehungsstraße angestrebt. In wie weit sich die Belastungen durch den Verkehr im Geltungsbereich dann verändern, ist derzeit nicht zu beurteilen.

### *Erholungseignung*

Die Rasenflächen werden derzeit für das Fußballtraining oder als freien Bolzplatz genutzt. Baurechtlich wäre hier allerdings ein Gebäude für einen Bauhof vorgesehen, so dass sich Flächen für Freizeit und Erholung auf den angrenzenden Sportflächen beschränken. Die bestehenden Sportanlagen wie der nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Soccer-Platz oder das Beach-Volleyball-Feld sind durch die Planungen nicht betroffen.

### Auswirkungen

#### *Lärm und Verkehrsbelastung*

An das Planungsgebiet grenzen nach Norden und Nordosten hin Sportflächen, nach Südosten Gewerbegebiete. Unmittelbar im Südwesten schließt die Straßenmeisterei an den Geltungsbereich an. Schutzwürdige Wohnnutzungen fehlen im Nahbereich. Die nächsten Wohnnutzungen liegen im Dorfgebiet, welches ca. 150m weiter südöstlich anschließend, durch bestehende Gewerbebauten jedoch vom Planungsgebiet abgeschirmt werden:



Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan: grau: Gewerbeflächen; magenta: Gemeinbedarf; rot: Wohngebiete; braun: Dorfgebiet; grün: Grünflächen; gelb: Landwirtschaft; Geltungsbereich: rot umrandet

Für das Vorhaben wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bebauungsplan Nr. 40 / 1. Änderung „Sport- und Gewerbeflächen am Wagnerfeld“ Gemeinde Schäftlarn, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe-, Verkehrs- sowie Sport und Freizeitgeräusche), 31.01.2023) erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass mit Hilfe einer Lärmkontingentierung im Planungsgebiet sowie durch geeignete schalltechnische Maßnahmen am Gebäude innerhalb der Planungsgebiete werden Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen in den benachbarten Siedlungsgebieten noch für die Betriebswohnungen innerhalb des Planungsgebiets zu erwarten sind.

Die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise des Gutachters wurden in den Bebauungsplan übernommen. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts ist somit **weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt** zu erwarten.

#### *Erholungseignung*

Während der Bauphase ist auf den benachbarten Erholungs- und Sportflächen mit einer gewissen Beunruhigung zu rechnen, die aber nur temporär anhält und damit **nicht erheblich** einzustufen ist.

Die geplante Nutzungsänderung lässt aufgrund der vergleichbaren Emissionen für die angrenzenden Sportflächen und ihre dortige Aufenthaltsqualität voraussichtlich ebenfalls **keine erheblichen** Auswirkungen erwarten.

## **2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe**

### Basisszenario

#### *Bau- und Bodendenkmäler*

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand März 2018) befinden sich im Planungsgebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler.

#### *Landschaftsbild*

Das Planungsgebiet liegt in einer Moränenlandschaft, die nach Süden zunächst leicht ansteigt und dann zur Isar runter steil abfällt. Das nach Osten und Süden angrenzende Siedlungsgebiet ist durch einen hohen Grünflächenanteil gekennzeichnet, die landwirtschaftlichen Flächen werden in der Regel grünlandwirtschaftlich genutzt.

Der Ortseingang von Hohenschäftlarn wird im Planungsgebiet durch die hohen Heckenstrukturen geprägt, die durch den hohen Fichtenanteil auch im Winter abschirmend wirken.

Der Geltungsbereich selbst weist eine Intensivrasenfläche mit umliegenden Gehölzstrukturen auf und ist dadurch nach allen Seiten hin gut eingegrünt.

### Auswirkungen

Während der Bauphase wird das Landschaftsbild durch Kräne, Lagerflächen und Maschineneinsatz technisch überprägt. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese baubedingten Beeinträchtigungen jedoch nur von **geringer Bedeutung**.

Die geplante Nachverdichtung betrifft einen Bereich, der in Folge der bestehenden Eingrünungen keine erhebliche Außenwirkung hat. Das für das Gebiet vorgesehene Nutzungsmaß entspricht dem der angrenzenden, bereits bestehenden Baugebiete. Es ist somit zu erwarten, dass sich auch die vorliegenden Planungen gut in den Bestand integrieren. Die Festsetzungen zur Grünordnung tragen in diesem Zusammenhang zur Vermeidung bei. Die möglichen anlagebedingten Auswirkungen werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Betriebsbedingt ergeben sich **keine weiteren Auswirkungen**, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen.

### **3 KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE**

In unmittelbarer Umgebung sind derzeit keine baulichen Erweiterungen geplant.

### **4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

##### Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze

##### Schutzgut Biologische Vielfalt

- Erhaltung des Pflanzgebots auf den festgesetzten privaten Grünflächen
- Vermeidung von Eingriffen in vorhandene Gehölzstrukturen
- Ergänzung neuer Baumstandorte

##### Schutzgut Mensch

- Aufnahme der Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz entsprechend der vorliegenden Gutachten

#### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

##### **4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Gemeinde Schäftlarn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Im westlichen Teilbereich an der Straßenmeisterei betrifft die Baurechtsmehrung ausschließlich bereits versiegelte Flächen. Diese sind nach Leitfaden bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht zu berücksichtigen, da diese bereits keine Bedeutung für den Naturhaushalt mehr aufweisen. Die nachfolgenden Ermittlungen beziehen sich deshalb auf die Baurechtsmehrung im östlichen Bereich:

##### **Bestandsaufnahme der aktuellen baurechtlichen Situation**

Das Planungsgebiet liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet, für das im Bereich des Untersuchungsgebiets bisher eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer zulässigen GRZ von 0,22 festgesetzt war.

## Geplantes Baurecht

Geplant ist eine Modifizierung der Baugrenzen, die zu einer Erhöhung der zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> bedingt. Zudem wird die zulässige GRZ auf 0,5 erhöht.

## Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsbedarf entsteht im vorliegenden Fall durch die geplante Baurechtsmehrung.

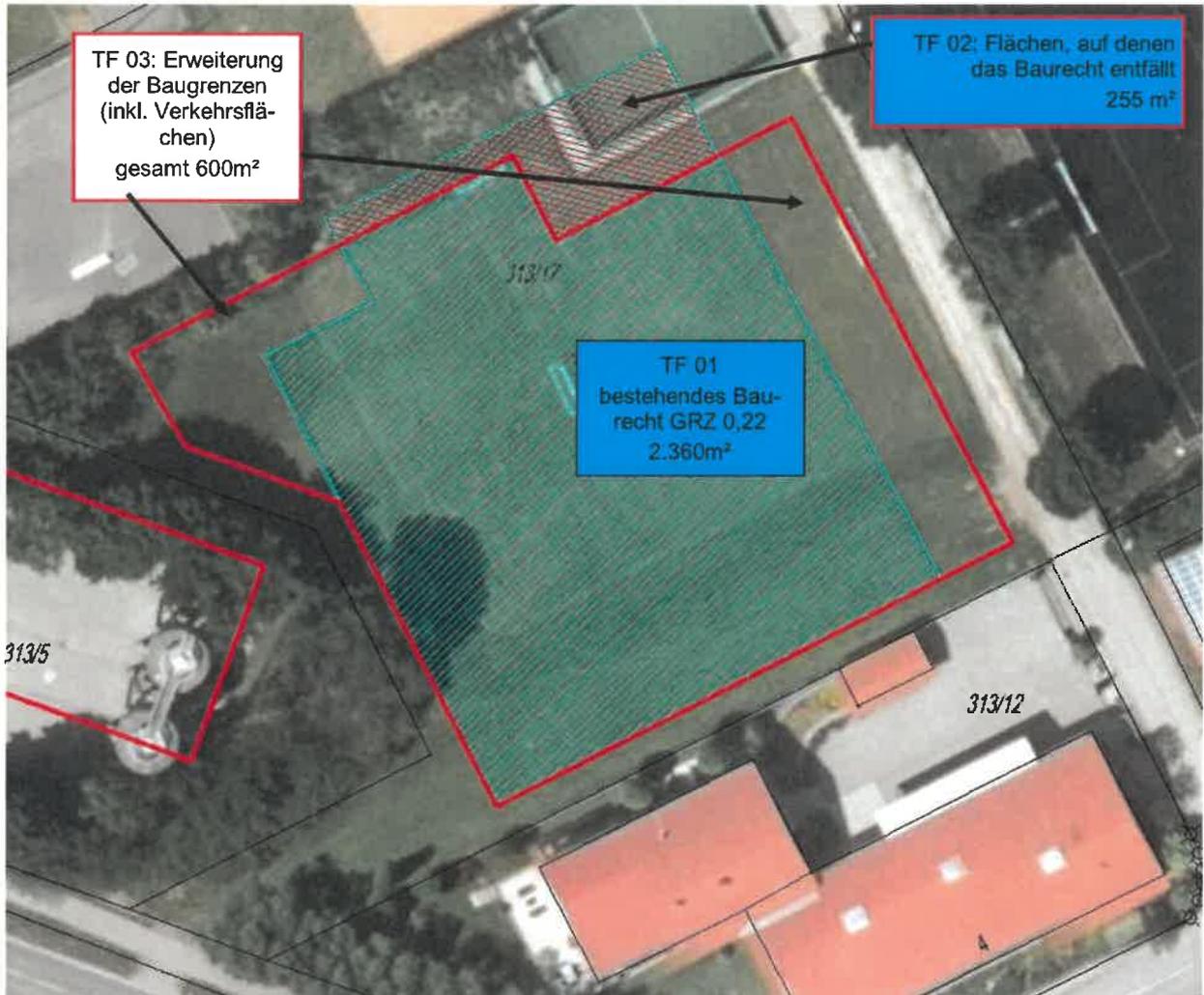


Abb. 5 rosa umrandet: Flächen mit bestehendem Baurecht, auf denen eine Baurechtsmehrung geplant ist; grün umrandet: Flächen, die bisher als Grünflächen festgesetzt waren und nun entfallen

### A) Flächen mit bestehendem Baurecht

Für die Flächen, in denen eine Nachverdichtung erfolgt, ist zunächst der **Ausgleichsbedarf** für die aktuelle Planung mit **erhöhtem Baurecht** zu berechnen und davon der Ausgleichsbedarf für das schon **bestehende Baurecht** abzuziehen.

Bei der Bewertung der betroffenen Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht ist auf den **derzeitigen Zustand** (nicht auf den ursprünglichen Zustand vor der Nutzung) Bezug zu nehmen. Damit ist im Regelfall von der **Kategorie I** (Gebiet geringer Bedeutung) auszugehen, was der aktuellen intensiven Sportrasennutzung entspricht. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine artenarme, mehrschürige Rasen- bzw. Wiesenfläche, die für sportliche Zwecke genutzt wird. Die Fläche liegt nicht am Ortsrand, sondern ist von bestehenden Sportflächen eingeschlossen. Sie hat weder für das

Landschaftsbild noch für den Naturhaushalt eine hohe Bedeutung. Für die Bewertung des bisherigen Zustands wird deshalb ein Ausgleichsfaktor von 0,3 festgesetzt.

Für den geplanten Zustand sind bei der Ermittlung des Ausgleichsfaktors die Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen. Dazu zählen die teils bereits im Urplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie die Festsetzung von Gehölzflächen, die sockellose Ausbildung von Zäunen, die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen sowie die Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte. Bei einer GRZ von 0,5 verbleiben allerdings unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO innerhalb der Baufenster meist nur mehr geringe Durchgrünungsmöglichkeiten. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird deshalb ein Faktor von mittlerer Faktor von 0,5 festgesetzt. Die nachfolgenden Tabellen zeigen der sich aus den genannten Faktoren und Eingriffsflächen resultierenden Ausgleichsbedarf auf:

Ausgleichsbedarf für den derzeit geplanten Zustand:

Teilbereich	geplante GRZ	Eingriffstyp	Ausgangszustand	Ausgleichsfaktor	Größe der Teilbereiche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
01	0,5	A	Kategorie I	0,5	2.360	1.180

Tab. 2 Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand in der Teilfläche 01

Ausgleichsbedarf für den bisherigen Zustand

Teilbereich	aktuelle GRZ	Eingriffstyp	Ausgangszustand	Ausgleichsfaktor	Größe der Teilbereiche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
01	0,22	B	Kategorie I	0,3	2.360	708

Tab. 3 Ausgleichsbedarf für den bisherigen Zustand in der Teilfläche 01

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Baurechtsmehrung:

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand – Ausgleichsbedarf für den derzeitigen Zustand:

$$1.180\text{m}^2 - 708\text{m}^2 = 472\text{m}^2$$

Der Ausgleichsbedarf für die geplante Baurechtsmehrung liegt bei **472m<sup>2</sup>**.

#### B) Flächen mit neuem Baurecht

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung entfallen bisher festgesetzte Grünflächen in der Teilbereichen 03.

Ausgleichsbedarf für den derzeit geplanten Zustand:

Teilbereich	geplante GRZ	Eingriffstyp A	Ausgangszustand	Ausgleichsfaktor	Größe der Teilbereiche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
03	0,5	A	Kategorie I	0,5	600 (TF 03)	300

Tab. 4 Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand in den Teilflächen 03 bis 04

C) Gesamtbilanz:

Eingriffsart	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf aus Baurechtsmehrung	472
Ausgleichsbedarf durch neues Baurecht im Bereich ehemaliger festgesetzter Grünflächen	300
<b>Gesamtausgleichsbedarf</b>	<b>772</b>

Abb. 6 Gesamtbilanz Ausgleichsbedarf

**4.2.2 Ausgleichsflächenzuordnung**

Dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im Rahmen der Neuaufstellung eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet, die sich auf der Fl.-Nr. 119 Gemarkung Hohenschäftlarn befindet. Hier wurde auf einer Fläche von 511,10m<sup>2</sup> ein offener Weiher mit standorttypischer Bepflanzung im Uferbereich angelegt.

Für die nun vorliegende Bebauungsplanänderung wird dem Vorhaben eine Fläche aus dem kommunalen Ökokonto zugeordnet. Nachfolgend wird das Ökokontokonzept sowie die zugeordnete Ausgleichsfläche beschrieben (Quelle: U-Plan, Königsdorf, 07/2021):

*„Für den Bereich der Klosterbäche hat die Gemeinde ein Ökokontokonzept, welches auf dem Gewässerentwicklungskonzept für die Klosterbäche basiert, erstellt (Büro-U-Plan 2006). Mit dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde im LRA München (Az: 9.3/feu) vom 16.06.2006 wurde die Eignung der im Ökokontokonzept der Gemeinde dargestellten Flächen bestätigt.*

*Bei der hier zugeordneten Ausgleichsfläche handelt es sich um eine **772 m<sup>2</sup> große Teilfläche** aus dem Ökokontokonzept, welche im Oberlauf des Klingenbaches auf Flurnummer 1311/1, Gemarkung Schäftlarn liegt (vgl. Ausgleichsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für die Gewerbe- und Sportflächen am Wagenfeld).*

*Bei dem Klingenbach handelt es sich um einen eutrophen verlandenden Graben, der temporär wasserführend mit Brennesselfluren und eutrophen Grasfluren innerhalb intensiver genutzter landwirtschaftlicher Flächen liegt.*

*Zielsetzung ist die Renaturierung des Bachlaufes durch Räumung der verschlammten Bachsohle sowie die Entwicklung einer naturnahen Vegetation im Gewässerumfeld durch Anlage von Gehölzgruppen und Hochstaudenfluren im Uferbereich. Zudem ist in dem gekennzeichneten Bereich auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu verzichten.*

*Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Schäftlarn.“*

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen (U-Plan, Anlage zum Umweltbericht, Ausgleichsflächenplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 für die Gewerbe- und Sportflächen am Wagenfeld).

**5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die vorliegende Planung betrifft einen bereits baurechtlich überplanten Bereich und soll eine Nachverdichtung ermöglichen. Die Abgrenzung des Planungsgebiets erfolgte auf der Grundlage der be-

stehenden und zu erhaltenden umliegenden Sportnutzungen. Für die Erschließung werden vorrangig vorhandene Verkehrswege genutzt. Alternative Planungsmöglichkeiten ergaben sich für das Gebiet aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen nicht.

## **6 METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN**

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Kartenviewer Agrar, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Umweltberichte zur 2. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn“, AGL 2019
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- U-Plan, Königsdorf; Angaben zum Ökokonto der Gemeinde Schäftlarn
- Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bebauungsplan Nr. 40 / 1. Änderung „Sport- und Gewerbeflächen am Wagnerfeld“ Gemeinde Schäftlarn, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe-, Verkehrs- sowie Sport und Freizeitgeräusche), 31.01.2023
- Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MbH KDGeo Czeslik Hofmeier + Partner, Prüfbericht zum Bauvorhaben BPlan Nr. 40 Am Wagnerfeld, Sickerversuche und bodenmechanische sowie chemische Untersuchungen, 07.07.2022

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da die Angaben zum Grundwasserstand nur aus dem benachbarten Planungsgebiet abgeleitet werden konnte.

## **7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Das Monitoring soll dazu dienen, unvorhersehbare Auswirkungen auf die Schutzgüter frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung treffen zu können. Im vorliegenden Fall könnte sich durch den Klimawandel die Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser erhöhen. Die Maßnahmen zur gefahrlosen Wasserableitung und Versickerung (vgl. Hinweise im Plan) sind daher vom Bauherrn gegenüber der Gemeinde darzulegen und deren Wirksamkeit bei Starkregenereignissen zu prüfen. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden weitere Maßnahmen zur Vermeidung zu prüfen.

## **8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Im Geltungsbereich soll eine Fläche, die bisher für den Bauhof vorgesehen und deshalb als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt war als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Zudem ist eine geringfügige

Baurechtsmehrung durch die Modifizierung der Baugrenzen, der Erhöhung der GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe vorgesehen.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Biolog. Vielfalt	Klimaklima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkm., Landschaftsbild)
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme											
	Nachhaltige Verfügbarkeit											
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau										
		betr.										
	Lärm	bau										
		betr.										
	Erschütterung	bau										
		betr.										
	Licht	bau										
		betr.										
	Wärme	bau										
		betr.										
Strahlung	bau											

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Biolog. Vielfalt	Klimaklima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkm., Landschaftsbild)
	betr.											
	Belästigung, Störung	bau										
Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau										
		betr.										
Abfall	Abfall einschl. Beseitigung und Verwertung	bau										
		betr.										
Technikstoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau										
		betr.										
<b>Zusammenfassung</b>												

Tab. 5 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter (gelb: geringe Erheblichkeit, orange: mittlere Erheblichkeit, K= kurzfristig wirksam, + positive Wirkungen möglich)

Wie die Tabelle zeigt, sind durch die Nachverdichtung und Nutzungsänderung ausschließlich geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Nachverdichtung bedeutet eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads, welches für die **Schutzgüter Boden und Wasser** aber unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Sportrasennutzung nur geringe Auswirkungen hat.

Ähnliches gilt für das **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**. Letztere ist im Planungsgebiet nur sehr gering ausgebildet und beschränkt sich auf die randlichen Gehölze, die aber durch die Planung nicht betroffen sind.

Das **Schutzgut Klima** ist temporär durch baubedingte Belastungen (Staub, Lärm, Licht) betroffen. Flächen mit einer bedeutenden Klimafunktion sind dagegen nicht betroffen.

Für **das Schutzgut Mensch** hat die Planung keine Auswirkungen, da schutzwürdige Wohnnutzungen im Nahbereich fehlen. Zudem bleiben Flächen, die für die Erholung und die Freizeit notwendig sind bestehen.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Für das Landschaftsbild ergeben sich in Folge der rückwärtigen Lage des Planungsgebiets ohne Fernwirkung ebenfalls keine Beeinträchtigungen.

Das **Monitoring** betrifft die durch den Klimawandel möglicherweise zunehmenden Überschwemmungsgefahren bei Starkregen.

Der **Ausgleichsbedarf** wird über das kommunale Ökokonto bereitgestellt.

Bad Kohlgrub, den 24.05.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 9 LITERATUR

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> [Stand 02.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: 02.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, Geologie und Boden, URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/> [Stand 02.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Kartenviewer Agrar. –URL: <https://hilfe.ibalis.bayern.de/la/cms13/karten/index.php> [Stand 02.2021]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020. URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de> [Stand: 02.2021]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

PENGER-BERNIGHOFF, K., 2017, Integration von Risikoabschätzung und Risikomanagement in die Umweltprüfung von Bauleitplänen in UVP-Report,31, S. 192-201

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 14 MÜNCHEN, 2020, URL: <http://www.region-muenchen.com/regionalplan/text/> [Stand: 02.2021]



## Anlage zum Umweltbericht

Ausgleichsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für die Gewerbe- und Sportflächen am Wagenfeld



Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
FINr. 1311/1, Gemarkung Schäftlarn, Fläche 772 m<sup>2</sup>.

### Hinweis:

Für den Bereich der Klosterbäche hat die Gemeinde ein Ökokontokonzept, welches auf dem Gewässerentwicklungskonzept basiert, erstellt (Büro-U-Plan 2006). Mit dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde im LRA München (Az: 9.3/feu) vom 16.06.2006 wurde die Eignung der im Ökokontokonzept der Gemeinde dargestellten Flächen bestätigt. Bei der hier zugeordneten Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Teilfläche aus dem Ökokontokonzept.

### Bestandssituation (Jahr 2006):

Für die hier zugeordnete Teilfläche am Klingenbach weist das Ökokontokonzept folgende Bestandssituation aus:

Eutropher verlandender Graben, temporär wasserführend mit Brennesselfluren, Schilf- und eutrophen Grasfluren, mit intensiver Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld

### Ziele / Maßnahmen:

Für die hier zugeordnete Teilfläche am Klingenbach gibt das Ökokontokonzept folgende Ziele und Maßnahmen vor:

1. Räumung der Bachsohle,
2. Anlage von Gehölzgruppen und Hochstaudenfluren im Uferbereich,
3. Verzicht auf intensive landwirtschaftliche Nutzung (Dünger- und Pestizidverzicht).

### 2. Sonstige Planzeichen



Flurkarte (Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer)

## Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für die Gewerbe- und Sportflächen am Wagenfeld

Gemeinde Schäftlarn  
Starnberger Straße 50  
82069 Schäftlarn

Tel. 08178 / 9303-32  
www.schaetflarn.de



U-Plan

Mooseturach 16  
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540  
www.buero-u-plan.de



**Gemeinde Schäftlarn**  
**Landkreis München**

**01. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40**  
**„Sport- und Gewerbeflächen am Wagnerfeld“**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**Gemeinde Schäftlarn**  
Starnberger Straße 50  
82069 Hohenschäftlarn

## 1 VERFAHRENSABLAUF

### **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat in seiner Sitzung am 16.09.20 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sport - und Gewerbeflächen am Wagnerfeld" in Hohenschäftlarn gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.03.21 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des vom Gemeinderat am 21.04.21 gebilligten Vorentwurfs in der Fassung vom 21.04.21 hat in der Zeit vom 03.05.21 bis 09. 06.21 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 21.04.21 hat in der Zeit vom 03.05.21 bis 09.06.21 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

### **Abwägung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.21 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Beschluss gefasst, dass der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sport - und Gewerbeflächen am Wagnerfeld" mit Begründung entsprechend der gefassten Beschlüsse zu ändern bzw. anzupassen war.

### **Erste Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Entwurf**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 21.07.21 hat in der Zeit vom 19.11.21 bis 11.01.22 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 21.07.21 hat in der Zeit vom 19.11.21 bis 11.01.22 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB).

### **Abwägung und Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den neuen Entwurf**

Der Gemeinderat hat in den Sitzungen am 23.02.22 und am 15.02.2023 die Stellungnahmen und Einwendungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Beschluss gefasst, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sport -und Gewerbeflächen am Wagnerfeld" mit Begründung entsprechend der gefassten Beschlüsse zu ändern bzw. anzupassen ist.

### **Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den neuen Entwurf**

Der neue Entwurf in der Fassung vom 15.02.2023 mit Umweltbericht in der Fassung vom 15.02.2023 wurde im Zeitraum vom 03.03.2023 bis einschließlich 07.04.2023 erneut gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Nachdem im Rahmen der erneuten Auslegung keine Einwendungen mehr erfolgten, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung führten, wurde am 24.05.2023 der Satzungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.

## **2 PLANUNGSKONZEPT**

Im Rahmen der 02. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Gewerbegebiet geändert. Die Änderung erfolgte mit dem Ziel, verkehrsgünstig gelegene Flächen für eine gewerbliche Entwicklung ortsansässiger Handwerksbetriebe und kleineren Existenzgründern zu Verfügung stellen zu können.

Im Rahmen der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung geschaffen, die bisher im Geltungsbereich Sportflächen sowie ein Baufenster für den örtlichen Bauhof vorsah.

Konkret ergeben sich durch die Planungen folgende Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung:

- Änderung der Art der Nutzung von Gemeinbedarf und Grünflächen in Richtung Gewerbegebiet
- Erweiterung bzw. Modifizierung der bestehenden Baufenster im nördlichen derzeit noch als Sportflächen genutzten Teilbereichs sowie im Bereich der Straßenmeisterei im südlichen Teilabschnitt
- Erhöhung der GRZ von 0,22 auf 0,5
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 4,30m auf 7,00m
- Anpassung der zulässigen Dachgestaltung
- Ergänzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz

## **3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELAN- GE**

Im Umweltbericht werden die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Beschreibung des Bestandes erfolgte schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

**Legende:**

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

**Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:**

S = sekundäre Wirkungen,  
 G = grenzüberschreitende Wirkungen,  
 K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,  
 L = langfristige Wirkungen,  
 + = positive Wirkung

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Biolog. Vielfalt	Klimaklima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme											
	Nachhaltige Verfügbarkeit											
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau.							K			
		betr.										
	Lärm	bau.				K					K	
		betr.									+	
	Erschütterung	bau.										
		betr.										
	Licht	bau.										
		betr.										
	Wärme	bau.										
		betr.										
Strahlung	bau.											

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Biolog. Vielfalt	Klein-klima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Wirkungen	Belastigung, Störung	betr.										
		bau.										
	Risiken von Unfällen und Katastrophe	bau.										
		betr.										
	Abfall einschl. Beseitigung und Verwertung	bau.										
		betr.										
	Technikstoffe	bau.										
		betr.										
	<b>Zusammenfassung</b>											

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter (gelb: geringe Erheblichkeit, orange: mittlere Erheblichkeit, K= kurzfristig wirksam, + positive Wirkungen möglich)

Wie die Tabelle zeigt, sind durch die Nachverdichtung und Nutzungsänderung ausschließlich geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Nachverdichtung bedeutet eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads, welches für die **Schutzgüter Boden und Wasser** aber unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Sportrasennutzung nur geringe Auswirkungen hat.

Ähnliches gilt für das **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**. Letztere ist im Planungsgebiet nur sehr gering ausgebildet und beschränkt sich auf die randlichen Gehölze, die aber durch die Planung nicht betroffen sind.

Das **Schutzgut Klima** ist temporär durch baubedingte Belastungen (Staub, Lärm, Licht) betroffen. Flächen mit einer bedeutenden Klimafunktion sind dagegen nicht betroffen.

Für **das Schutzgut Mensch** hat die Planung keine Auswirkungen, da schutzwürdige Wohnnutzungen im Nahbereich fehlen. Zudem bleiben Flächen, die für die Erholung und die Freizeit notwendig sind bestehen.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Für das Landschaftsbild ergeben sich in Folge der rückwärtigen Lage des Planungsgebiets ohne Fernwirkung ebenfalls keine Beeinträchtigungen.

Das **Monitoring** betrifft die durch den Klimawandel möglicherweise zunehmenden Überschwemmungsgefahren bei Starkregen.

Der **Ausgleichsbedarf** wird über das kommunale Ökokonto bereitgestellt.

## 4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

### **Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3.1 bzw. 4.1 BauGB**

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zu folgenden Änderungen der Planung:

Staatliches Bauamt München: Nachrichtliche Übernahme der der Anbauverbotszone in den Bebauungsplan

Regierung von Oberbayern: Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Baugebiet.

Bund Naturschutz: Ergänzungen des Umweltberichts um die Angaben zur Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 119, die dem Bebauungsplan bereits zugeordnet ist. Festsetzung zur Erhaltung der randlichen Eingrünung entsprechend des bestehenden Bebauungsplans.

Landratsamt München, SG Naturschutz: Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung und Ergänzung der Angaben zur Ökokontofläche, die dem Vorhaben zugeordnet werden soll. Ergänzung der Hinweise um artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Landratsamt München, SG Bauen: redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit wurde wiederum keine Stellungnahme abgegeben.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden erneut Stellungnahmen hervorgebracht, die zu folgenden wesentlichen Planänderungen führten:

Landratsamt München, SG Immissionsschutz: Veranlassung einer Schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Betriebswohnungen und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planunterlagen

Landratsamt München, SG Naturschutz: redaktionelle Prüfung der Angaben zum Ausgleich

Landratsamt München, SG Grünordnung: Ergänzung der Hinweise um Angaben zum Erhaltungsgebot der Bestandsbäume und die Anregung für Neupflanzungen.

Landratsamt München, SG Bauen: redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen

Wasserwirtschaftsamt München: Veranlassung einer hydrogeologischen Untersuchung zur Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planunterlagen

**Erste Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden folgende Stellungnahmen durch die Behörden Träger öffentlicher Belange abgegeben:

Landratsamt München, SG Bauen: Konkretisierung der Erschließungsplanung und entsprechende Überarbeitung der Festsetzungen.

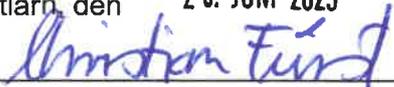
Wasserwirtschaftsamt München: Erläuterung der Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchung

**Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden keine Stellungnahmen mehr abgegeben, die zu einer Planänderung geführt haben. Es wurden ausschließlich redaktionelle und klarstellende Änderungen vorgenommen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB wird der 03. Änderung der Flächennutzungsplanung beigelegt.

Schäftlarn, den 28. JUNI 2023

  
\_\_\_\_\_

Christian Fürst, Erster Bürgermeister



## Begründung

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet „Am Wangener Feld“, Bauhof und Sportplatzenerweiterung**

Aufgestellt: 12.04.2021

Geändert: 24.05.2023

Planfertiger: Steininger Architekturbüro GmbH  
Karl-Lederer-Platz 13  
82538 Geretsried  
Tel. 08171/34567-0

Auskünfte: Gemeinde Schäftlarn  
Starnberger Str. 50  
82069 Hohenschäftlarn

**Grundsätzlich bleibt es bei der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40, rechtskräftig seit 19.03.2004 und wird durch diese Änderung wie folgt ergänzt:**

#### 1. Art der baulichen Nutzung / Ziel der Planung

Die mit dieser Änderung überplanten Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes waren als „Flächen für Gemeinbedarf“ „Bauhof“ ausgewiesen.

Nachdem die Gemeinde Schäftlarn beschlossen hat, hier keinen Bauhof zu errichten, wird dieser Bereich in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Die Umgebung ist bereits durch Gewerbebetriebe und Sportflächen geprägt. Die neue Planung fügt sich also gut in den Bestand ein.

Mit dieser Änderung der bisher nicht genutzten Flächen soll vorwiegend örtlichen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Neubebauung oder Erweiterung gegeben werden. Die Lage des Gebietes, außerhalb des Ortskerns von Schäftlarn und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn München/Garmisch bietet sich hier an.

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

Die bestehenden Baufenster / Baugrenzen werden um ca. 300 m<sup>2</sup>) vorrangig nach Norden und Nordwesten erweitert, um den späteren gewerblichen Nutzern genug Spielraum für deren Gewerbebetriebe zu geben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,22 auf 0,50 erhöht, um den künftigen gewerblichen Nutzungen genug Baufläche zur Verfügung zu stellen. Die GRZ von 0,5 liegt aber noch deutlich unter der max. Grundfläche nach der BauNVO von 0,8.

Weiter wurde die Wandhöhe von 4,30 m auf 7,00 m erhöht, auch eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen (z.B. im Erdgeschoss ein Lager oder Werkstatt, im 1. OG Sozial- oder Büroräume). Ebenso sind dann auch Lager mit einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Höhe zulässig. Eine geringere Wandhöhe mit nur erdgeschossiger Bebauung würde nur zu einem größeren Flächenverbrauch und zu einer unnötigen Versiegelung der Flächen führen.

Der bestehende Erschließungsweg im Südwesten wurde ergänzt, um auch weiterhin den bestehenden Soccerplatz und natürlich das neue Gewerbegebiet erschließen zu können. Diese Fläche war bisher als Grünfläche festgesetzt.

## 3. Ökologische Ausgleichsfläche

Für den Bereich der Klosterbäche hat die Gemeinde ein Ökokontokzept, welches auf dem Gewässerentwicklungskonzept für die Klosterbäche basiert, erstellt (Büro-U-Plan 2006). Mit dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde im LRA München (Az: 9.3/feu) vom 16.06.2006 wurde die Eignung der im Ökokontokzept der Gemeinde dargestellten Flächen bestätigt.

Bei der hier zugeordneten Ausgleichsfläche handelt es sich um eine 772 m<sup>2</sup> große Teilfläche aus dem Ökokontokzept, welche im Oberlauf des Klingenbaches auf Flurnummer 1311/1, Gemarkung Schäftlarn liegt (vgl. Ausgleichsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für die Gewerbe- und Sportflächen am Wagenfeld).

Bei dem Klingenbach handelt es sich um einen eutrophen verlandenden Graben, der temporär wasserführend mit Brennesselfluren und eutrophen Grasfluren innerhalb intensiver genutzter landwirtschaftlicher Flächen liegt.

Zielsetzung ist die Renaturierung des Bachlaufes durch Räumung der verschlammten Bachsohle sowie die Entwicklung einer naturnahen Vegetation im Gewässerumfeld durch Anlage von Gehölzgruppen und Hochstaudenfluren im Uferbereich. Zudem ist in dem gekennzeichneten Bereich auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu verzichten.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Schäftlarn.

## 4. Schallschutz

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt: Bericht Nr. 222050 / 4 vom 31.01.2023.

Die Ergebnisse der notwendigen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuschquellen:

- Verkehrsgeräusche der Starnberger Straße (St 2071)
- Sportgeräusche der Sportanlagen des TSV Schäftlarn (3 Fußballfelder, 6 Tennisplätze, Beachvolleyballfeld)
- Geräusche der Jugendspielanlagen (Skate-Anlage, Streetball und Soccer-Platz)
- Gewerbegeräusche (Bauhof / Feuerwehr, Straßenmeisterei und angrenzende Gewerbeflächen)

Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse bezüglich der o.g. Geräuschquellen genannt:

#### **Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche**

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche der St 2071 ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- Innerhalb der Bauräume treten Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts auf.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Es ergeben sich bereichsweise erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz (vgl. Punkt 4.4).

#### **Untersuchungsergebnisse Sport- und Freizeitanlagen**

Aufgrund der Sport- und Freizeitanlagen ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- Innerhalb der Bauräume treten Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) während der Tageszeit auf.
- Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für GE-Gebiete (65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten) wird an den Baugrenzen um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Die schalltechnische Situation hinsichtlich der Geräusche der Sportanlage ist unkritisch. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **Untersuchungsergebnisse der Geräusche der Jugendspieleinrichtungen**

Die Berechnungen der Geräusche der Jugendspieleinrichtungen entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV in Verbindung mit dem KJG zeigen folgende Ergebnisse:

- Innerhalb des Bauraumes GE 1 treten Beurteilungspegel bis zu 66 dB(A), im GE 2 von bis zu 68 dB(A) auf.
- Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für GE-Gebiete (65 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeit) wird im Bereich der schallzugewandten Baugrenzen um maximal 3 dB(A) überschritten. Im Wesentlichen kann der Immissionsrichtwert in den Bauräumen jedoch eingehalten werden.

Aufgrund der einwirkenden Geräusche der Jugendspieleinrichtungen sind die im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Festlegung von Emissionskontingente**

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung von zwei Teilflächen (GE 1, GE 2) für ein Gewerbegebiet (GE-Gebiet) vorgesehen.

Für die zwei Teilflächen GE 1 und GE 2 werden Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 65 und 64 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 und 49 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgelegt. Eine Geräuschvorbelastung wurde entsprechend berücksichtigt.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe ist anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In diesem Zuge sind dann die hierfür erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Betriebe zu ermitteln.

Bei der durch den Bebauungsplan Nr. 40 in der Fassung der 1. Änderung vorgenommenen unterschiedlichen Festsetzung von Emissionsbeschränkungen für die beiden Teilbaugelände GE 1 und GE 2 handelt es sich um eine zulässige Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, weil diese an unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet am Wangener Weg“ angrenzt, welches keine Emissionsbeschränkungen aufweist.



### **Überprüfung der bestehenden Straßenmeisterei**

Die Berechnungen der Schallimmissionen der Straßenmeisterei entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zeigen folgende Ergebnisse:

Einhaltung der Emissionskontingente der Teilfläche GE 1

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionskontingente der Teilfläche GE 1 während der Tageszeit um mehr als 10 dB(A) und während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Die festgelegten Emissionskontingente decken den Betrieb der Straßenmeisterei ab.

Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf der benachbarten Gewerbefläche (GE 2).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) während der Tageszeit um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden, jedoch während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) um bis zu 3 dB(A) überschritten werden.

Es sind die unter Punkt 6.4 genannten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **Weitere Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet**

##### **Bauhof / Feuerwehr**

Gemäß den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn“ können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete im Plangebiet eingehalten werden.

##### **Bestehendes GE-Gebiet**

Bei Ansatz der flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß dem Bebauungsplan Nr. 12/1 werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete während der Tages- und Nachtzeit um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

##### **Summenwirkung**

Unter Betrachtung der Summenwirkung der oben genannten Schallemissionen auf das geplante GE-Gebiet können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tageszeit eingehalten werden. Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) kommt es aufgrund der Straßenmeisterei zu Überschreitungen im GE 2.

Der Bauhof / Feuerwehr und das bestehende GE-Gebiet liefern bei der Summenbetrachtung keinen relevanten Immissionsbeitrag.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Straßenmeisterei sind die o.g. Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

28. JUNI 2023

Gemeinde Schäftlarn, den .....



Christian Fürst  
Erster Bürgermeister