Gemeinde Schäftlarn

Landkreis München

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4.1-0044/2018/BL

Rechtskräftig seit 03.05.2019

Exemplar für Bauleitplanung / ~~Bauvollzug~~ des Landratsamtes München

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 48 „Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 26.07.2018
geändert: 04.02.2019
10.04.2019

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
St. Andrästr. 8a
82398 Etting-Polling
Tel.: 08802 / 910 –91 Fax: –92
e-mail: office@agl-proebstl.de, www.agl-proebstl.de
Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3

3 LAGE, GRÖßE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS 3

4 PLANUNGSKONZEPTION 4

4.1 Art der baulichen Nutzung 4

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen 4

4.3 Gestaltungsvorschriften 5

4.4 Erschließung 5

4.5 Immissionsschutz 5

4.6 Ver- und Entsorgung 6

4.7 Grünordnung/Artenschutzrecht 6

5 UMWELTBERICHT 7

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 7

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 7

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 8

5.3.1 Schutzgut Fläche 10

5.3.2 Schutzgut Boden 10

5.3.3 Schutzgut Wasser 11

5.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt 12

5.3.5 Schutzgut Klima (Kleinklimatische Veränderungen) 14

5.3.6 Klimawandel 15

5.3.7 Schutzgut Menschliche Gesundheit 15

5.3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe 17

5.3.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 17

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 18

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung 18

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 18

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 21

5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 21

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 21

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 21

6 LITERATUR 24

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Gemeindegebiet Schäftlarn sind drei Feuerwehrabteilungen ansässig. Die Freiwillige Feuerwehr Hohenschäftlarn ist dabei unter anderem auch für einen Teilabschnitt der westlich von Hohenschäftlarn vorbeiführenden BAB 95 zuständig.

Bisher ist das Feuerwehrhaus der Feuerwehr Hohenschäftlarn in der Schorner Straße 15 untergebracht. Durch die gestiegenen technischen Anforderungen wurde nun der Neuerwerb eines Einsatzfahrzeugs erforderlich, welches im bestehenden Feuerwehrhaus keinen Platz mehr findet. Zudem ist das Feuerwehrgerätehaus in der Schorner Straße in einem sehr schlechten baulichen Zustand, der eine Sanierung nicht mehr zulässt. Die beengte Lage in der Wohnsiedlung sowie die Hanglage lässt am vorhandenen Standort keine Erweiterung zu. Der Gemeinderat Schäftlarn hat sich deshalb entschieden, das Feuerwehrhaus an den nordwestlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn auszusiedeln. Hier steht ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung, wo neben der Feuerwehr auch der gemeindliche Bauhof untergebracht werden kann. Durch die Zusammenführung beider Einrichtungen kann im bisher für diese Zwecke vorgehaltenen Grundstück am Salzlager nördlich der Starnberger Straße eine andere gewerbliche Nutzung untergebracht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2001. Die Fläche für das geplante Feuerwehrhaus sowie den Bauhof ist hier bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen gemeinnützigen Nutzung wurde am geplanten Standort im Rahmen der 02. Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof" dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 16.01.2019 durch den Gemeinderat festgestellt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 48 wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (**AGL**) beauftragt.

3 LAGE, GRÖßE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Abb. 1 Lage des Planungsgebietes im Bereich Wagnerfeld

Das Planungsgebiet liegt südlich der Staatsstraße 2071 (Starnberger Straße) am nordwestlichen Ortsausgang von Hohenschäftlarn und damit deutlich oberhalb der Hangleite zur Isar. Es handelt

sich um ein grünlandwirtschaftlich genutztes Feld, welches insgesamt relativ eben ist. Im zentralen Bereich befindet sich eine leichte Senke, die sich nach Norden durch die hier leicht erhöht verlaufende Staatsstraße verstärkt.

Das Planungsgebiet umfasst den Standort für die Feuerwehr mit dem Bauhof sowie die erforderlichen Erschließungsflächen. Die Gesamtgröße des Planungsgebiets umfasst 7.490 m².

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof festgesetzt. Zulässig sind damit die für diese Nutzung erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Betriebsflächen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

Die Vorgaben zur baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die spezifischen Anforderungen der Feuerwehr sowie des Bauhofs bestimmt. Die Anordnung der Gebäude sowie der Bewegungsflächen muss so erfolgen, dass jederzeit eine zügige Abfahrtsbereitschaft der Feuerwehr im Einsatzfall gewährleistet werden kann. Insbesondere der Betrieb des Bauhofs muss auf diese Anforderungen abgestimmt sein. Die erforderliche genaue Gebäudesituierung wird derzeit mit Planern, Gemeinde sowie der Feuerwehr erarbeitet. Die nun vorliegende Planungskonzeption gibt dabei durch die Festsetzung des zulässigen Versiegelungsgrads, der Baugrenzen sowie der zulässigen Gebäudehöhe den baurechtlichen Rahmen vor.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die Baugrenze wurde großzügig mit einem Mindestabstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Nur zur Starnberger Straße hin bleibt ein Mindestabstand von 10m zur Straßenbegrenzungslinie, um ein offenes Straßenraumprofil am Ortseingang zu erhalten.

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen ist das gesamte Planungsgebiet als ein Baugrundstück definiert. Das Baugrundstück hat damit eine Größe von 6.374 m². Zulässig ist eine Grundfläche bis zu einer Größe von 2.000m². Dies ermöglicht den Bau eines ca. 800m² großen Feuerwehrgebäudes sowie einer ca. 1.100m² großen Halle für den Bauhof.

Da für die Bewegungsflächen voraussichtlich eine Asphaltierung erforderlich wird, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Trotz des großen Baufensters wird zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Feuerwehrangehörige ggf. eine Reihe Stellplätze entlang der Starnberger Straße erforderlich. Es wird deshalb festgesetzt, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Gebäudehöhe / Abstandsflächen

Die Gebäude benötigen eine Höhe von 7m, um ausreichend Platz für die Feuerwehrfahrzeuge sowie die Maschinen des Bauhofs zu haben. Als Bezugspunkt für die Messung der Wandhöhe wird im Bebauungsplan ein Höhenpunkt in müNN festgesetzt, der ungefähr die mittlere Geländehöhe wiederspiegelt. Die Oberkante des Fertigfußbodens ist max. 0,30m oberhalb dieses Bezugspunkts zu

situieren.

Das Planungsgebiet entspricht in der Nutzungsart einem Gewerbegebiet. In Bezug auf die Abstandsflächenregelung wird deshalb die in Gewerbegebieten zulässige, reduzierte Mindestabstandsfläche von 0,25 H festgesetzt. Dies ermöglicht im Zusammenhang mit den Vorgaben zur zulässigen Bauweise eine relativ konzentrierte und kompakte Bebauung, die aber durch die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen in seiner Gesamtausdehnung begrenzt wird.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Die Vorgaben zur Gebäudegestaltung richtet sich im Wesentlichen nach dem ortstypischen Erscheinungsbild der Gebäude in Hohenschäftlarn, das zudem über die Ortsgestaltungssatzung geregelt ist. Zu den wesentlichen Vorgaben gehört die Ausbildung als Satteldach mit Dachüberstand. An den Hauptgebäuden ist an der Traufseite ein verlängerter Dachüberstand zur Ausbildung eines Vordachs zulässig. Die Dächer sind in naturroter Farbe herzustellen, die Fassade mit hellen Farben zu streichen oder als Holzfassade auszubilden.

In Bezug auf die zulässigen Einfriedungen wird von den innerörtlich geltenden Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung abgewichen. Zur Sicherung der Anlagen werden auch Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00m zugelassen. Die Grünordnung gewährleistet, dass die Zäune an den Außengrenzen hinterpflanzt werden und so das Ortseingangsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

4.4 Erschließung

Die Haupterschließung der neuen Gemeinbedarfsfläche erfolgt von Süden, wo ein Teil eines Gartengrundstücks erworben werden kann, durch welches ein Anschluss an einem vorhandenen Feldweg geschaffen werden soll. Der Feldweg bindet dann ca. 70m weiter nördlich an einen vorhandenen Kreisverkehr in der Starnberger Straße an. Dieser Weg ist derzeit teils nur 3m breit und muss im Rahmen der Planungen für die Befahrung mit Müll- und Rettungsfahrzeuge ausgebaut werden.

Für Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz soll zudem ein direkter Anschluss an die Starnberger Straße geschaffen werden. Derzeit liegt die zulässige Geschwindigkeit in diesem Bereich beim 100km/h.

4.5 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsausgang von Hohenschäftlarn. Östlich schließt das Sportzentrum sowie ein Gewerbegebiet an. Die nächste Wohnbebauung liegt ca. 220m in südöstlicher Richtung und wird durch eine landwirtschaftliche Fläche vom Planungsgebiet getrennt.

Die Starnberger Straße ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet, da sie als Hauptzufahrt zur Autobahn BAB 95 dient. Mittel- bis langfristig wird deshalb seitens der Gemeinde eine Umgehungsstraße angestrebt.

Die Auswirkungen der durch den geplanten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofes zu erwartenden Lärmemissionen im Plangeltungsbereich wurden untersucht. Es ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen.

In der Schalltechnischen Untersuchung ACB-1118-8480/03 vom 29.11.2018 der ACCON GmbH

wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung untersucht. Die Immissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden werden maßgeblich durch den anlagenbezogenen Verkehr bestimmt. Es sind auf Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Nächtliche Einsatzfahrten mit Folgetonhorn (Martinshorn) verursachen an den maßgeblichen Immissionsorten Lärmpegel, die den Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht für das entsprechende Gebiet leicht überschreiten. Nächtliche Notfalleinsätze mit Folgetonhorn verursachen an den Häusern einen Lärmpegel, der in der Nacht wahrscheinlich zu Aufwachreaktionen bei den Bewohnern führt. Vom Gutachter wird deshalb empfohlen, die Benutzung des Folgetonhorns zu vermeiden, sofern dies möglich ist. Letztendlich obliegt jedoch die Entscheidung für die Benutzung des Einsatzhorns bei dem für die sichere Fahrt verantwortlichen Fahrzeugführer.

4.6 Ver- und Entsorgung

Der Stromanschluss erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Trennsystem und ist an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral auf eigenem Grund zu versickern.

4.7 Grünordnung/Artenschutzrecht

Die Grünordnung sieht eine Eingrünung der westlichen Grundstücksgrenze mit heimischen Gehölzen und Bäumen vor. Weiterhin sind Stellplatzflächen wo möglich wasserdurchlässig auszubilden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Insektenschutz) ist auf störendes Streulicht zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt werden dürfen.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes sowie eines Bauhofs am westlichen Ortseingang von Schäftlarn.

5.2 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)

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 lediglich landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Weder Regionale Grünzüge noch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind hier betroffen.

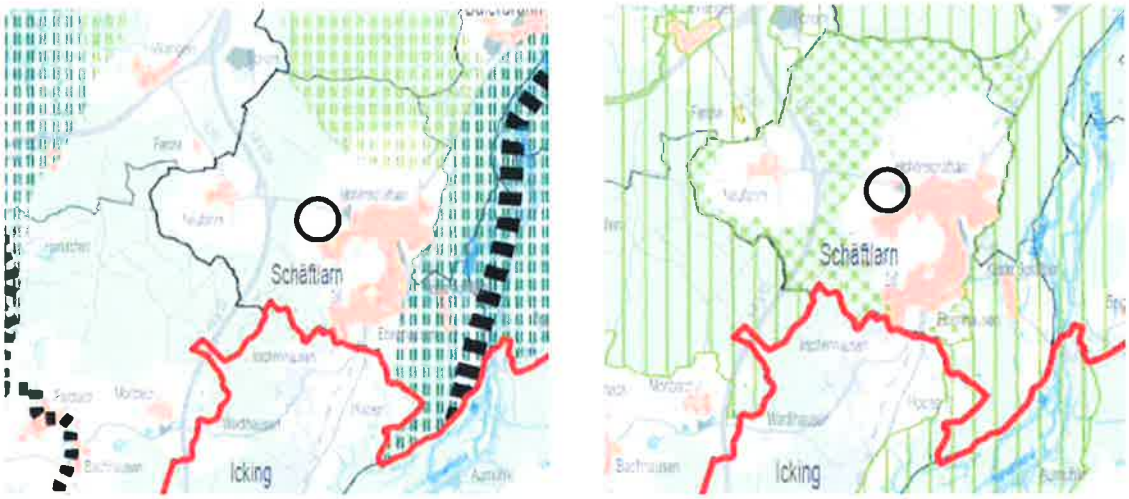

Abb. 2 links: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung (Regionale Grünzüge, Regionaler Biotopverbund); rechts: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung", Regionalplan 14 München (Stand der Grundkarte 2013); schwarz umkreist: Lage des Planungsgebiets

In Teil B II wird unter G 1.1 dargelegt, dass eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt werden soll. Die Siedlungsentwicklung ist auf die Hauptorte der Gemeinden zu konzentrieren (RP, BII G 1.2). Auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur soll eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen (RP BII G 4.1.1). Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen (RP BII G 4.1.2).

5.3 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 untere 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	Klein klima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Anlagebedingte Auswirkungen		Inanspruchnahme											Landschaftsbild
		Nachhaltige Verfügbarkeit											Landschaftsbild
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.										
			betr.										
		Belästigung, Störung	bau.										
			betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.										
			betr.										
	Abfall	Abfall einschl. Beseitigung und Verwertung	bau.										
			betr.										
	Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.										
			betr.										
Zusammenfassung													

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 anlagebedingt Auswirkungen entstehen können. Sie zeigt aber auch, dass demgegenüber die für die ortsansässige Bevölkerung entscheidenden bau- und betriebsbedingten Auswirkungen kein bzw. sogar positive Effekte erwartet werden können. Die erwarteten Auswirkungen werden nachstehend für jedes Schutzgut ausführlich beschrieben und begründet.

5.3.1 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

Durch die Planung wird eine am Siedlungsrand befindliche Grünlandfläche in Anspruch genommen. Aufgrund der zu erwartenden hohen Nutzungsintensität durch Feuerwehr und Betriebsfahrzeuge des Bauhofs müssen große Teile der Fläche versiegelt werden. Zur Bereitstellung ausreichender Bewegungsflächen ist die Inanspruchnahme einer vergleichsweise großen Fläche für die Siedlungsentwicklung erforderlich. Bezogen auf die Flächeninanspruchnahme ist anlagebedingt deshalb von ***hohen erheblichen Auswirkungen*** auszugehen.

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 Daher wurde hier eine ***mittlere Erheblichkeit*** gewählt.

Zusätzliche ***betriebsbedingte Auswirkungen*** in Bezug auf die Fläche sind durch die Nutzung ***nicht*** zu erwarten.

5.3.2 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).

Die Braunerden werden im Planungsgebiet grünlandwirtschaftlich genutzt. Ohne die Planung wird die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich weiter fortgeführt. Stoffeinträge in den Boden ergeben sich dabei vor allem durch die Düngung sowie im Randbereich der Straße durch Reifenabrieb und Streusalznutzung im Winter.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden großflächig beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versieglungsgrads werden die Auswirkungen in Bezug auf die Inanspruchnahme des Bodens als ***hoch erheblich*** eingestuft.

Betroffen sind Braun- und ggf. in geringem Umfang auch Parabraunerden, die weit verbreitet sind. Die nachhaltige Verfügbarkeit ist demnach als gut einzustufen, so dass diesbezüglich nur ***geringe Beeinträchtigungen*** zu erwarten sind.

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.

5.3.3 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 wurde bis zu einer Tiefe von 4,8m unter OK Gelände kein Grundwasser im Sinne der DIN 4049 angetroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Moränenablagerungen eine jahres- und witterungsbedingte Schichtwasserführung aufweisen können.

Ohne die vorliegende Planung wird in Folge der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung zum derzeitigen Zustand keine Veränderung eintreten. Wenn weiterhin vorrangig eine Grünlandnutzung erfolgen würde, wären voraussichtlich keine erheblichen Belastungen des Grundwassers durch Überdüngung oder Pestizideinsatz zu erwarten.

Auswirkungen

Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist keine direkte Inanspruchnahme erforderlich. In Folge der Flächenversiegelung geht jedoch eine große versickerungsfähige Fläche verloren, die für die Grundwasserneubildung zusammen mit den umliegenden Feldern von Bedeutung ist. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der hohen Versiegelung von ca. 80% flächig nicht oder sehr eingeschränkt möglich. Unter Berücksichtigung von möglichen Vermeidungsmaßnahmen (Versicherungsanlagen, Retentionsbecken) sind in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme und Verfügbarkeit nur ***mittlere Auswirkungen*** zu erwarten.

Bei ausreichendem Grundwasserflurabstand können auch beim Bau von Fundamenten oder Kellergeschossen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden. Im Falle eines unvorhergesehenen Aufschlusses von wasserführender Schichten, ist eine genehmigungspflichte Bauwasserhaltung zu beantragen, bei der Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers bestimmt werden.

Eine Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährliche Stoffe ist bei ordnungsgemäßem Betrieb des Bauhofs sowie der Feuerwehr nicht zu erwarten. Weiterhin ist bei schadloser Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Bau- und betriebsbedingt ergeben sich für das Schutzgut Wasser demnach ***keine erheblichen*** Beeinträchtigungen.

5.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Abb. 3 Auszug aus dem Fachinformation Natur (FinWeb) des LfU, Stand 03/2018 mit Angabe des Untersuchungsgebiets

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch eine große Grünlandfläche geprägt, die nach Osten von einer fichtendominierten Hecke begrenzt wird. Die Hecke liegt allerdings bereits auf dem Nachbargrundstück und ist durch die Planungen nicht betroffen. Im Südosten befindet sich ein Garten mit

verschiedenen alten Nadelgehölzen (Zypressen, Fichten, Thuja).

Zusammen mit den östlich gelegenen Hecken, den großen Gehölzen in den Gartenflächen sowie dem nahen Waldrand im Westen dient das Offenland ggf. als Jagdgebiet für heimische Vögel und Fledermäuse. Ebenso ist die Nutzung durch Rehwild nicht auszuschließen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur stark befahrenden Staatsstraße ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese Arten eher weiter westlich und südlich aufhalten.

Abb. 4 links: Blick von Westen auf das Planungsgebiet; rechts: Blick auf die Gartenfläche, die teilweise für die Erschließung von Süden benötigt wird, AGL 01.2018

Es sind keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Auch liegt das Gebiet weder innerhalb noch im Nahbereich eines Schutzgebiets. Insgesamt weist das Gebiet nur eine geringe biologische Vielfalt auf und hat somit eher eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit. Diese würde sich auch ohne die vorliegende Planung in Zukunft nur aktiv durch aufwertende Maßnahmen (z.B. Umwandlung der fichtendominierenden Hecke in eine artenreiche Feldhecke, Schaffung von extensiv genutzten Pufferstreifen zur Hecken, Entwicklung einer artenreichen Saumgesellschaft) steigern lassen.

Auswirkungen

Die Baumaßnahme beansprucht überwiegend Intensivgrünland ohne naturschutzfachliche Bedeutung. In geringem Maße sind Nadel- und Laubgehölze betroffen, die ggf. für eine Brutvögel als Teillebensraum dienen. Das Vorkommen geschützter oder seltener Arten ist jedoch auszuschließen. Es handelt sich dabei jedoch um Gehölze, die im Siedlungsgebiet von Schäftlarn weit verbreitet sind. Auch die offene Feldflur ist in ähnlicher Form weit im Gemeindegebiet verbreitet, so dass in Bezug auf die nachhaltige Verfügbarkeit sowie die Inanspruchnahme dieser Vegetations- und Lebensraumtypen ***keine erheblichen Einschränkungen*** für die eventuell betroffenen Tierarten zu erwarten sind.

Während der Bauphase kann es in Folge von Maschineneinsatz und Anlieferverkehr zu Beunruhigungen kommen, die vor allem Arten in den verbleibenden Heckenstrukturen betreffen könnten. Es handelt sich dabei jedoch nur um kurzfristige Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Lebensraumstrukturen.

Nachdem insbesondere der Verkehr auf der Starnberger Straße bereits zu einer erheblichen Beunruhigung potentieller Lebensraumstrukturen führt, ist davon auszugehen, dass sich ausschließlich störunempfindliche Arten im Nahbereich des Planungsgebiets aufhalten (v.a. siedlungsbegleitende Vogelarten in den verbleibenden Gartenflächen sowie in der fichtendominierten Hecke östlich des

Planungsgebiets). Durch den Betrieb der Feuerwehr sowie des Bauhofs sind in der Zukunft zusätzliche Störungen insbesondere durch den Einsatz des Martinshorns, der Fahrzeuge des Bauhofs sowie der Ausleuchtung des Betriebsgeländes zu erwarten. Bekannt ist aus ähnlich frequentierten Bereichen (Autobahn, Rastanlagen etc.), dass sich nach einiger Zeit ein Gewöhnungseffekt bei den betroffenen Tierarten einstellt. Eine erhebliche Verschlechterung der Lebensraumsituation sowie der aktuellen Artenzusammensetzung wird deshalb nicht erwartet.

Positive Effekte im Hinblick auf die Biologische Vielfalt können durch die geplante Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung mit heimischen Strauch- und Baumarten erreicht werden.

5.3.5 Schutzgut Klima (Kleinklimatische Veränderungen)

Basisszenario

Das Grünland wirkt aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet. Da aber Wohngebiete im nahen Umfeld fehlen, hat es auf den Siedlungsbereich von Hohenschäftlarn keinen direkten Einfluss. Wälder oder Feldgehölze, die vor allem tagsüber kleinklimatisch ausgleichend wirken, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

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

Auswirkungen

Die Planung betrifft Flächen, die für das lokale Kleinklima nicht von unmittelbarer Bedeutung sind. Indirekt ist allerdings in Folge der umfassenden Versiegelungsmaßnahmen mit einer deutlichen Veränderung des Kleinklimas zu rechnen, welches sich insbesondere in den Sommermonaten im Vergleich zum IST-Zustand durch eine stärkere Aufheizung auszeichnet. Aufgrund der zulässigen Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 ist mit einer flächigen Versiegelung zu rechnen, die kaum Platz für klimawirksame Grünflächen lässt. Besondere Bedeutung erhält dadurch die Ortsrandeingrünung, die zumindest zum Teil ausgleichende Funktionen übernehmen kann und - sofern möglich - eine Beschattung der Parkplatzflächen. Insbesondere die Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen könnten weitere klimawirksame Verbesserungen erwirken. Aufgrund der zu erwartenden Aufheizungen werden die anlagebedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie der aktuellen geringen Klimabedeutung als ***mittel erheblich*** eingestuft.

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 östlich der Starnberger Straße. 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.

Im Geltungsbereich sind keine klimaschädigenden Nutzungen zulässig. Die durch Abgase entstehenden Emissionen begrenzen sich auf die Betriebszeiten des Bauhofs bzw. die Einsatzfahrten der Feuerwehr und werden im Prinzip nur aus dem Ortsinneren an den Ortsrand verlegt. Dadurch ergibt sich für den Ortsbereich eine Entlastung. Da am neuen Standort keine schutzbedürftigen Wohnge-

biete angrenzen, werden die möglichen betriebsbedingten Auswirkungen als ***gering erheblich*** bewertet.

5.3.6 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 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, Überschirmung 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.

In diesem Fall ist die Fläche ist nicht durch potentielle Klimawandelfolgen betroffen. Die aktuelle Planung enthält allerdings wenige Ansätze zur Vermeidung versiegelter Flächen und trägt zur Aufheizung bei. Insgesamt werden die Auswirkungen aufgrund der Flächengröße noch als ***gering erheblich*** eingestuft.

5.3.7 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn, direkt an der Starnberger Straße. 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 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

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der südlich vorbeiführende Feldweg wird ggf. von Spaziergängern und Radfahrern genutzt. Die südlichen Gartenflächen werden privat genutzt. Anlagen für die Erholung sind in diesem Bereich nicht geplant.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Der neue Standort der Feuerwehr liegt abseits bestehender Wohngebiete. Nach Norden schließen das Sportzentrum sowie gewerbliche Flächen an. Nach Süden bleibt weiterhin ein landwirtschaftlich genutzter Grünzug, der für ausreichende Abstände zur sensiblen Wohnnutzung sorgen soll.

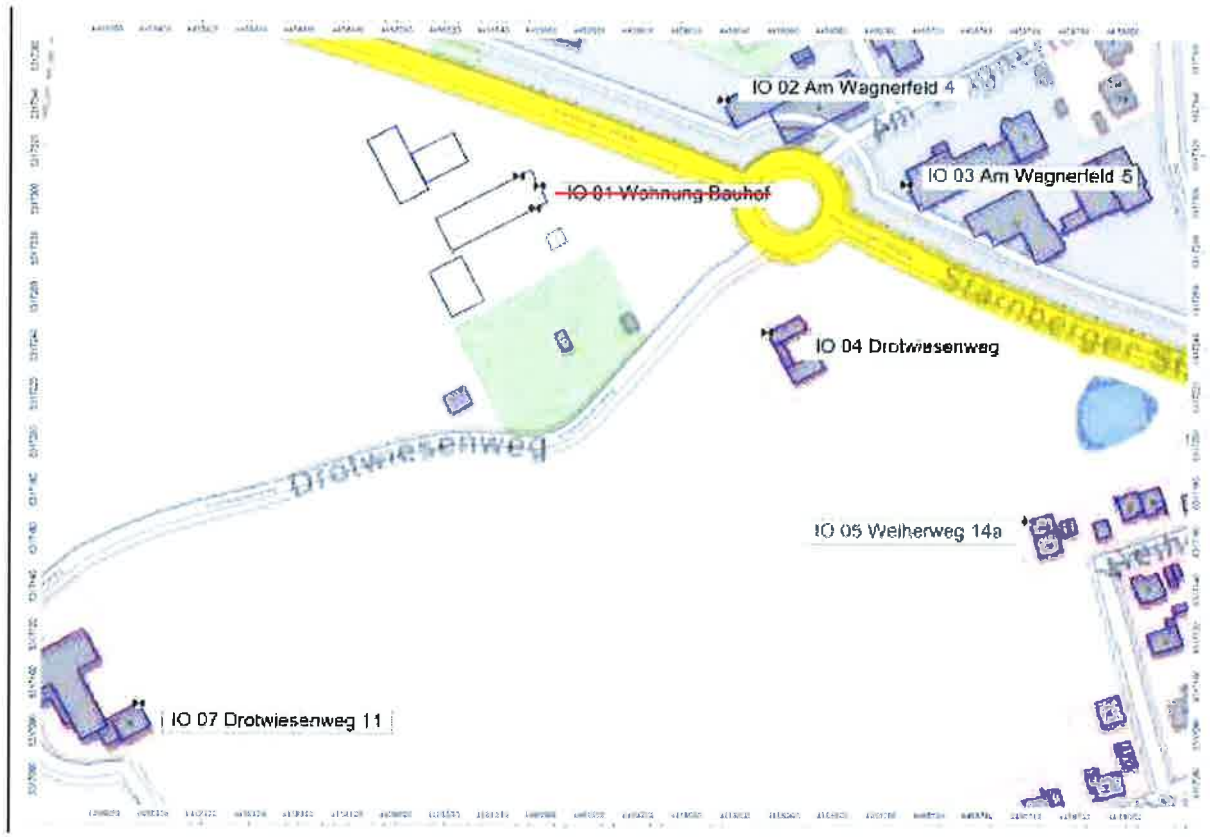

Abb. 5 Immissionsorte, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet wurden (Quelle: ACCON 2018); Immissionsort 01 entfällt, da von einer früher angedachten Wohnnutzung im Bauhof abgesehen wird.

Zur Überprüfung möglicher Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der näheren Umgebung wurde durch das Ingenieurbüro ACCON, Greifenberg eine Schalltechnische Untersuchung (Bericht ACB-1118-8480/02 vom 29.11.23018) zum geplanten Vorhaben erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass im Tageszeitraum an sämtlichen Immissionssorten die Richtwerte der TA Lärm sowie der 16. BImSchV eingehalten werden können. Nächtlichen Einsatzfahrten mit Folgetonhorn führen an den Immissionsorten voraussichtlich zu Aufwachreaktionen der Bewohner. Zu Gunsten des öffentlichen Interesses an ein funktionierendes Rettungswesen, kann hier drauf aber im Einzelfall nicht immer verzichtet werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Verlegung des Standorts der Freiwilligen Feuerwehr aus dem deutlich dichter besiedelten Ortszentrum an den Ortsrand für die derzeitigen Anlieger in der Schorner Straße und der näheren Umgebung deutliche Vorteile bringt. Bei Einsätzen auf der Autobahn wird in Zukunft keine Ortsdurchfahrt mehr erforderlich sein, so dass die Lärmbelastung sich hier deutlich verringern wird. Betriebsbedingt ist somit insgesamt betrachtet von einer ***Verbesserung*** der derzeitigen Situation auszugehen.

Erholungseignung

Durch den Ausbau des Feldwegs sowie der Errichtung der Erschließungsstraße von Süden wird ein kleiner Teil einer Gartenfläche in Anspruch genommen, die ggf. auch zur privaten Erholung genutzt wird. Bei entsprechender Umgestaltung des betroffenen Areals bleibt diese jedoch auch weiterhin noch als Erholungsfläche nutzbar, so dass in Bezug auf die Inanspruchnahme und Verfügbarkeit ***keine erheblichen Auswirkungen*** zu erwarten sind.

Während der Baumaßnahmen ist voraussichtlich nur eine eingeschränkte Nutzung des Feldwegs für Fußgänger und Radfahrer gegeben, die aber zeitlich sehr begrenzt und damit ***nicht erheblich*** ist.

Im Vergleich zum Ist-Zustand kommt es durch die neue Nutzung mit Ziel- und Quellverkehr auf der privaten Erholungsfläche zu einer Beunruhigung. Gleiches gilt für den östlichen Teil des bisher ruhigen Feldwegs. Da die Flächen jedoch für die öffentliche Erholungsnutzung keine herausragende Bedeutung haben, werden die betriebsbedingten Auswirkungen diesbezüglich ebenfalls als ***gering erheblich*** eingestuft.

5.3.8 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.

Auswirkungen

Die Planung sieht die Inanspruchnahme einer großen Grünlandfläche direkt am Ortseingang von Schäftlarn vor. Betroffen sind relativ ebene Agrarflächen ohne besondere landschaftsbildprägende Elemente. Die vorhandenen Grünstrukturen (fichtendominierte Hecke) auf den Nachbarflächen werden voraussichtlich durch die neuen Gebäude überdeckt werden. Die Darstellung einer Ortsrandeingrünung ist deshalb für die Einbindung des Planungsgebiets in das Landschaftsbild von wichtiger Bedeutung. Anlagebedingt wird deshalb von ***mittleren Auswirkungen*** ausgegangen.

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***.

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

5.3.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Umgebung sind derzeit keine baulichen Erweiterungen geplant. Die durch die Standortverlagerung der Feuerwehr innerorts freiwerdenden Flächen werden voraussichtlich für Wohnzwecke genutzt werden. Wie die Gemeinbedarfsfläche nördlich der Starnberger Straße, auf der sich bereits ein Salzlager sowie Sportflächen befinden, wird derzeit noch durch die Gemeinde geprüft.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze

Schutzgut Biologische Vielfalt

- Festsetzung der Verwendung heimischer Gehölzarten
- Anlage und Unterhaltung einer Ortsrandeingrünung

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

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.

Bewertung des Ausgangszustands

Das Planungsgebiet umfasst größtenteils artenarmes Grünland. Der durch die Erschließung betroffene Gehölzbestand besteht überwiegend aus nicht standortgerechten Nadelhölzern (Thuja, Zypressen, Fichten) mit geringem Laubholzanteil. Die entlang der nordwestlichen Grenze stockende Hecke ist durch die Planung nicht betroffen.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung sind Flächen mit intensiv genutztem Grünland sowie strukturarme Zier- und Nutzgärten der **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen.

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere ist darzustellen, welche Flächen durch die Eingriffe mit welcher Erheblichkeit betroffen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden ist jedes Vorhaben, abhängig vom geplanten Versieglungsgrad (Eingriffsschwere) einem Eingriffstyp zuzuordnen, wobei Bereiche mit bestehenden Verkehrsflächen unberücksichtigt bleiben.

Im vorliegenden Fall ist der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der festgesetzten Grünfläche sowie der Teil der bestehenden Erschließungsstraße im Süden als Eingriffsfläche anzusetzen:

Abb. 6 Abgrenzung der Eingriffsfläche (rosa) im Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz)

Der Bebauungsplan lässt aufgrund der erforderlichen Bewegungsflächen einen Versiegelungsgrad bis zu einer GRZ von 0,8 zu. Dies ist gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung dem **Eingriffstyp A** (hoher Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

Der Ausgleichsfaktor ist in Abhängigkeit mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung zu wählen. Bei der vorliegenden Planung erfolgen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer Ortsrandeingrünung. Weiterhin sind im Bereich der Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Nutzung (v.a. großflächige asphaltierte Bewegungsflächen) ist jedoch insgesamt mit einem geringen Durchgrünungsgrad innerhalb des Gebiets zu rechnen. Der Ausgleichsfaktor wird deshalb mit 0,6 angesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle wird der erforderliche Ausgleichsbedarf anhand der oben angeführten Parameter ermittelt:

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand				
Eingriffstyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (m²)	Kompensationsfaktor	**Ausgleichsfläche (m²)**
A	I	6.900	0,6	**4.140**

Tab. 2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Für die Schaffung von Baurecht im Planungsgebiet ist somit ein Ausgleichsbedarf von **4.140 m²** notwendig.

Ausgleichsflächenzuordnung

Die Gemeinde Schäftlarn besitzt seit 2006 ein genehmigtes Ökokonto, welches eine Renaturierung der Fließgewässer unterhalb des Klosters Schäftlarn zum Ziel hat. Als aufwertbarer Flächenanteil wurden 50.701m² in das Ökokonto eingebucht.

Abbuchungen vom Ökokonto erfolgten bisher nur am Kuchelbächel, wo man von Süden her mit den Maßnahmen begonnen hat. Im Januar 2018 gab es auf der Fl.-Nr. 1288/6 noch eine Restfläche von 2.372m² (Gesamtgröße der auf der Fl.-Nr. 1288/6 aufzuwertenden Ausgleichsfläche 3.647m²). Von dieser wurde eine Teilfläche von 158m² dem Neubau des Feuerwehrübungsgeländes im Ortsteil

Neufahrn zugeordnet. Damit sind auf der Fl.-Nr. 1288/6 derzeit noch 2.214m² als Ausgleichsfläche verfügbar.

Die noch verbleibenden 1.926m² werden am Mühlbach erbracht, dessen Aufwertung im Norden beginnen soll. Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen Flächen auf den Fl.-Nr. 1298/3 (TF) sowie 1291/4 (TF) Gemarkung Schäftlarn.

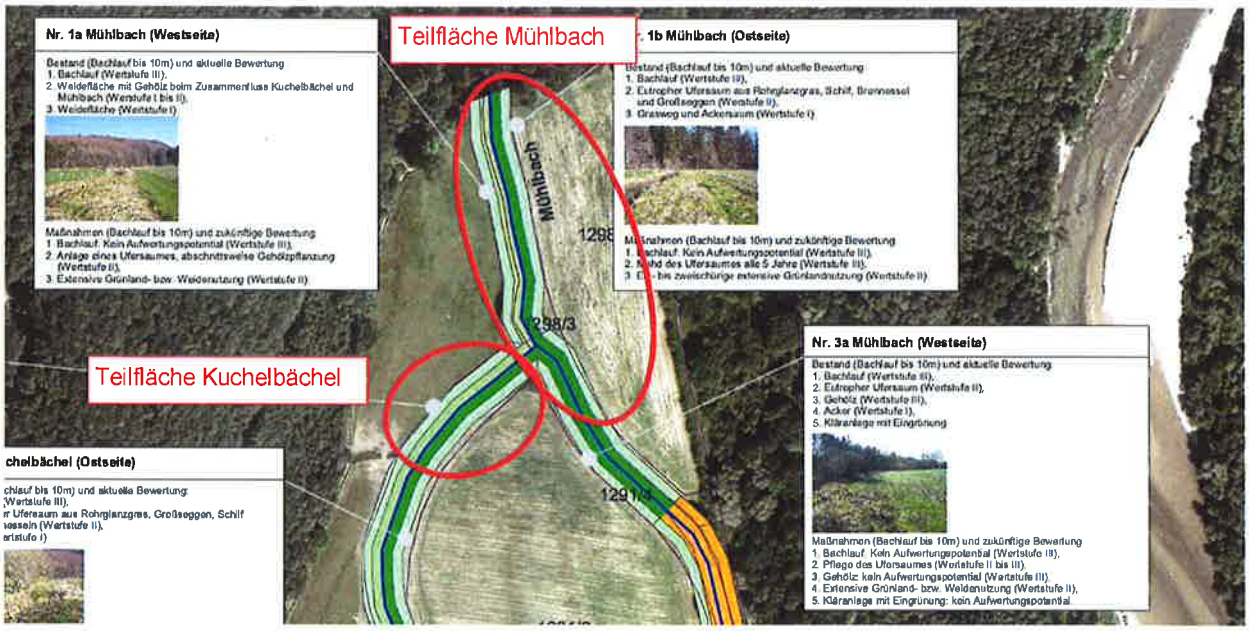

Abb. 7 Auszug aus dem Ökokonto Schäftlarn, Kartenübersicht über die aufwertbaren Flächen an den Klosterbächen Schäftlarn, Ingenieurbüro U-Plan, Königsdorf vom 16.05.2006; rot umrandet: Lage der dem BP „Feuerwehr und Bauhof" zuzuordnenden Ausgleichsflächen

Zusammenfassend werden dem Bauvorhaben damit folgenden Flächen des Ökokontos zugeordnet:

Fl.-Nr. der Gemarkung Schäftlarn	Bachabschnitt	Größe der zur Verfügung stehenden Teilfläche des Ökokontos	Größe in m²
1288/6 (TF)	Kuchelbächel	2.214	2.214
1298/3 (TF)	Mühlbach	1.522	1.522
1291/4	Mühlbach	2.398	404
		Gesamtfläche	**4.140**

Tab. 3 Übersicht über die dem Bebauungsplan zuzuordnenden Ausgleichsflächen

Gemäß den Angaben des Ökokonto sind in den Bachabschnitten folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage eines Ufersaumes, abschnittsweise Gehölzpflanzung
- am Kuchelbächel extensive Grünland- bzw. Weidenutzung
- am Mühlbach Mahd des vorhandenen Ufersaums alle 5 Jahre sowie ein- bis zweischürige extensive Grünlandnutzung

Die erforderlichen Ausgleichsflächen von insgesamt 4.140m² können somit über das kommunale Ökokonto erbracht werden.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zum derzeitigen Vorentwurf wurden vor allem im Hinblick auf die Erschließung verglichen. Dazu wurde u.a. auch die Möglichkeit geprüft, wie man ohne eine direkte Zufahrt auf die Staatsstraße im Norden auskommen könnte. Die Prüfung ergab jedoch, dass dann innerhalb des Planungsgebiets großflächige zusätzliche Wendebereiche erforderlich wären, die die bauliche Nutzung des Areals erheblich einschränken würde.

5.6 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.

- Baugrundgutachten AZ 180242 zum „Neubau eines Feuerwehrhauses und eines Bauhofs der Gemeinde Schäftlarn in Hohenschäftlarn“ vom 15.05.2018, Ingenieurbüro GeoConsult GmbH, Starnberg
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn“ vom 29.11.2018, ACCON Environmental Consultants, Greifenberg
- 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
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Weiterhin wurde im Januar sowie im April 2018 ein Geländebegang durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Bewertung zeigte, dass ungünstige Wirkungen durch den hohen versiegelungsgrad und wegfallende Durchgrünung entstehen. Daher kommt – auch durch die Lage am Ortseingang - der städtebaulichen und grünordnerischen Einbindung der neuen baulichen Anlagen eine wichtige Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang sollte 5 und 10 Jahre nach Umsetzung der Bepflanzung die Wirksamkeit der festgesetzten Grünordnung im Rahmen einer Fotodokumentation geprüft werden. Sollte der gewünschte Zustand einer umfangreichen Eingrünung insbesondere im Westen des Planungsgebiets nicht erfolgreich gewesen sein, sind Nachpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten zu veranlassen.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes sowie eines Bauhofs am westlichen Ortsausgang von Schäftlarn geschaffen werden.

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-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Anlagebedingte Auswirkungen				Inanspruchnahme										Landschaftsbild
				Nachhaltige Verfügbarkeit										Landschaftsbild
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.											
			betr.											
		Belästigung, Störung	bau.											
			betr.											
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.											
			betr.											
	Abfall	Abfall einschl. Beseitigung und Verwertung	bau.											
			betr.											
	Techn. Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.											
			betr.											
Zusammenfassung														

Tab. 4 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 vor allem die Schutzgüter **Boden** und **Fläche** betroffen, die in Folge des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads erheblich beeinträchtigt werden.

Da keine **Oberflächengewässer** vorhanden sind und das Grundwasser voraussichtlich nicht betroffen ist, sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Diese

Einschätzung setzt voraus, dass eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich ist.

Die **Biologische Vielfalt** ist aufgrund der Strukturarmut als gering zu bezeichnen. Demnach sind auch in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen durch das Fehlen seltener oder gefährdeter Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die in den angrenzenden Gehölzen nistenden Brutvögel und Kleinsäuger ergeben sich ggf. temporäre Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase.

Für das **Schutzgut Klima** hat die Fläche aufgrund des Fehlens klimawirksamer Gehölze keine wesentliche Bedeutung. Trotz des Verlustes einer großen Freifläche ergeben sich voraussichtlich nur lokale Änderungen des Kleinklimas durch eine stärkere Aufheizung der versiegelten Flächen in den Sommermonaten.

Es gibt keine Wohngebiete im Nahbereich des Planungsgebiets. Im Vergleich zur derzeitigen Lage der Feuerwehr in einem Wohngebiet, verbessert sich für das **Schutzgut Mensch** somit die Situation.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** geht eine große Freifläche am Ortseingang verloren. Die gute Einbindung setzt eine umfassende Eingrünung voraus. Derzeit werden diesbezüglich *mittlere Beeinträchtigungen* erwarten.

Das **Monitoring** betrifft die Wirksamkeit der Grünordnungsmaßnahmen.

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

Etting, den 10.04.2019

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

Hohenschäftlarn, 02.05.2019

Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/Apwq6oME1iEYZAR0UDVBaljyQNNpEJiruduSjJOS6OVVfH_kEpTVgywu-E5drtdoaKF2t6cqJdSIQo3zMgXGVQ99t1Eee-5RkCXMMpCvQmc5T411DHgJq1coUu59culi/Apw17/H_k53/duSe1 [Stand März 2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Stand: März 2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Geologie und Boden, URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&layers=service_geo_vt3&center=4481292,5301241,31468&lod=6 [Stand März 2018]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/ [Stand: März 2018]

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, 2006-2015, URL: http://www.region-muenchen.com/regionalplan/text/ [Stand: März 2018]