

Gemeinde

Lkr. München

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 9
1. Änderung

Planfertiger

 **batzer + hartmann**
planungsgesellschaft mbh

otto hartmann
blutenburgstr. 40
80636 münchen
tel.: 089 - 123 60 60
fax: 089 - 123 36 89

thomas batzer
schöngesinger str. 61
82256 fürstenfeldbruck
tel.: 08141 - 32 96 00
fax: 08141 - 32 96 02

info@batzer-hartmann.de
www.batzer-hartmann.de



Plandatum
Bearbeitungsstand

18.02.2009 **Rechtswirksame Ausfertigung**
03.03.2009 **Aktenzeichen: 7.13-0362/09/31**
06.07.2009 **Rechtswirksamkeit 23.10.09**
**Exemplar für Bauleitplanung / Bauvollzug des
Landratsamtes München**

Schäftlarn

Begründung

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Flur Nr. 1500 /1 sowie einen Teil aus Flur Nr. 1500.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schäftlarn vom 24.08.1993. Im bisherigen Bebauungsplan ist die Fläche als Sondergebiet Krankenhaus ausgewiesen. Dies wird geändert in Sondergebiet Pflegeheim sowie Allgemeines Wohngebiet.

Für das Gemeindegebiet von Schäftlarn bestehen eine „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV)“ vom 18.02.2000 und eine Satzung

über die Herstellung von Stellplätzen vom 15.01.1998. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde datiert vom 05.10.2000.

3 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Gebiet stellt einen Bereich am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Ebenhausen dar. Nach Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Osten grenzt das Gebiet an eine bestehende Altenpflegeeinrichtung. Dieser wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 eine verringerte Abstandfläche nach Westen hin zugestanden. Die südliche und westliche Nachbarbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Gebiet sowie das angrenzende Altenpflegeheim liegen an einer Hügelkuppe, welche nach Norden hin stärker abfällt. Das Gebiet ist von größerem Baumbestand geprägt.

Auf dem Gebiet befindet sich derzeit ein baufälliges zweigeschossiges Gebäude, welches in der Vergangenheit medizinischen Zwecken diente, sowie ein ebenfalls zweigeschossiges, derzeit leerstehendes Wohngebäude. Das Gebiet wird momentan als Freifläche für das angrenzende Altenpflegeheim genutzt.

Das Gebiet sowie das angrenzende Altenpflegeheim werden über den Gerhard-Hauptmann-Weg im Süden erschlossen. Dieser ist von Westen her als öffentliche, verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgewiesen und mündet dann in einen Fuß- und Radweg.

4 Ziel und Zweck der Planung

Der Betreiber des angrenzenden Altenpflegeheimes, die Innere Mission München, beabsichtigt, ihr Pflegeangebot zu erweitern und plant eine Pflegeeinrichtung für demente Personen, angegliedert an die bestehende Einrichtung. Hierzu hat sie das Grundstück mit Flur Nr. 1500 / 1 erworben. Die neue Pflegeeinrichtung soll auf zwei Ebenen Platz für 48 Personen bieten. Mit einer unterirdischen Anbindung wird eine enge Verknüpfung mit dem Bestand erreicht. Die verkehrstechnische Erschließung soll ebenfalls über den westlich angrenzenden Bestand erfolgen. Die notwendigen neuen Stellplätze werden auf dem Grundstück mit Flur Nr. 1500 nachgewiesen.

Aus diesem Grund wird das Sondergebiet „Krankenhaus“ durch „Pflegeheim“ ersetzt.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks werden zwei Bauräume „Allgemeines Wohngebiet“ für zwei Einfamilienhäuser ergänzt. Sie setzen die angrenzende Nachbarbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern städtebaulich fort. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Gerhard-Hauptmann Weg. Der Gebäudebestand auf der östlichen Seite des WA-Bereiches kann erhalten bleiben.

5 Geplante Nutzung

Die Flächen des Gebietes stellen sich folgendermaßen dar:

| | |
|--|--------------------------|
| Grundstück SO Pflegeheim | ca. 7.783 m ² |
| max. GR Hauptgebäude SO Pflegeheim | 1.500 m ² |
| max. GR Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen SO Pflegeheim | 1.750 m ² |

| | |
|---|------------------------|
| Grundstück WA 1 | ca. 949 m ² |
| max. GR Hauptgebäude WA 1 | 110 m ² |
| max. GR Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen WA 1 | 250 m ² |

| | |
|---|--------------------------|
| Grundstück WA 2 | ca. 1.166 m ² |
| max. GR Hauptgebäude WA 2 | 110 m ² |
| max. GR Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen WA 2 | 250 m ² |

Die Ortsgestaltungs-Satzung der Gemeinde Schäftlarn wurde bei Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes zur Voraussetzung gemacht. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich nur ergänzende Festsetzungen bzw. Hinweise. Dies ist vom Bauwilligen zu beachten.

6 Grünordnung

Der Bauraum für die neue Dementeneinrichtung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Gegebenheiten und des vorhandenen Baumbestand gewählt. Wegen der neuen Bebauung müssen zwei größere zusammenhängende Gehölzbereiche gerodet werden. Nordöstlich des neuen Gebäudes wird der durch Sturmeinwirkung erheblich geschädigte Baumbestand auf der nordöstlichen Hangkante gerodet und durch neue Hangbepflanzung ersetzt. Auch der Gehölzbestand auf der südlichen Grundfläche der geplanten Dementeneinrichtung muss gerodet werden. Die Baumfällungen werden durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen. Gleiches gilt für die Baumfällung im Bereich der geplanten neuen Wohngebäude. Der Baumbestandsplan mit Eintragung der vorhandenen Gebäude und Wege sowie der topographischen Gegebenheiten und der zur Fällung beantragten Bäume wird mit der Anlage 1 zur Bebauungsplanänderung dargestellt.

Wegen der Prüfung der Auswirkung der Baumaßnahme und den damit verbundenen Baumfällungen wurde für die naturschutzrechtlichen Grundlagen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung –SAP- vom Büro Ohnes und Schwan für das Planungsgebiet erstellt. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.06.09 ist als Anlage 2 zur Bebauungsplanänderung dargestellt.

Die im Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen wie die Verbesserung der Ortsrandeingrünung im Norden des Baugrundstücks und die Wiederaufforstung der Hangbepflanzung sind nicht erforderlich wegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sondern sind Maßnahmen zur Verminderung des Baueingriffs aus grünordnerischer Sicht .

7 Technische Versorgung

Anschluss an das Netz der gemeindlichen Wasserversorgung ist zwingend, ebenso an das Netz der gemeindlichen Abwasserkanalisation.

Zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers ist die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ vom 01.01.2000 (NWFreiV) zu beachten.

Wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant, so ist die „Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft“ des Landratsamtes München zur Begutachtung zu beteiligen.

Elektrische Energie kann von E.ON Bayern AG angeboten werden.

Müll wird – landkreisüblich – privat entsorgt. Wertstoffe sind möglichst weitgehend getrennt dem Wirtschaftskreislauf wieder zuzuführen.

8 Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu störenden Auswirkungen auf die Bebauung im Plangebiet kommen.

9 Auswirkung der Planung

Das neue Sondergebiet „Pflegeheim“ ersetzt das Sondergebiet „Krankenhaus“. Durch die inhaltliche Nähe dieser Gebietsdefinitionen wird von keiner veränderten Immissionsbelastung ausgegangen. Die neue Bebauung mit einer Pflegeeinrichtung für demente Personen gliedert sich thematisch wie städtebaulich an die bestehende Altenpflegeeinrichtung an. Der Abstand zum Altbestand ist so gewählt, dass durch eine Abstandsfläche über das baurechtlich notwendige Maß hinaus eine Beeinträchtigung hinsichtlich Verschattung vermieden wird. Da der aus An- und Ablieferung sowie Besuchern resultierende Verkehr über die bestehende Einrichtung abgewickelt werden soll, kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung für die Bewohner des westlichen Gerhard-Hauptmann-Weges durch die Pflegeeinrichtung. Der durch die Baumaßnahme zu fällende Baumbestand wird auf dem gleichen Grundstück ausgeglichen.

Die beiden zusätzlichen Bauräume für zwei Einfamilienhäuser auf dem südlichen Grundstücksteil nehmen die Struktur des angrenzenden Bestandes auf. Sollte das bestehende Wohngebäude erhalten bleiben, entsteht de facto nur ein zusätzliches Gebäude. Die dadurch entstehende Beeinträchtigung der Nachbarn wird als gering eingestuft.

Schäftlarn, den 06.07..2009


Dr. Matthias Rundorfer
1. Bürgermeister