

**Gemeinde Schäftlarn**

**Landkreis München**

## **1. Änderung des Bebauungsplans und Integration der Grünordnungsplanung Nr. 26 „Östlich des Rodelwegs“**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

erstellt: 21.04.2021

geändert: 26.01.2022

20.07.2022

25.01.2023

**AGL**



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Tel.: 08845 / 7572 -630 Fax -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 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3 LAGE, GRÖSSE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS</b>	<b>4</b>
<b>4 PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>5</b>
<b>4.1 Art der baulichen Nutzung</b>	6
<b>4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Grund- und Geschossflächen, Gebäudehöhen, Bauweise, Abstandsf lächen</b>	7
<b>4.3 Gestaltungsvorschriften</b>	9
<b>4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen</b>	9
<b>4.5 Erschließung</b>	10
<b>4.6 Immissionsschutz</b>	11
<b>4.7 Ver- und Entsorgung</b>	11
<b>4.8 Grünordnung, Artenschutzrecht und Schutzgebiete</b>	11
<b>5 UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
<b>5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b>	13
<b>5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung</b>	13
<b>5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	15
<b>5.3.1 Schutzwert Fläche</b>	17
<b>5.3.2 Schutzwert Boden</b>	18
<b>5.3.3 Schutzwert Wasser</b>	19
<b>5.3.4 Schutzwert Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt</b>	20
<b>5.3.5 Schutzwert Klima (Kleinklimatische Veränderungen)</b>	23
<b>5.3.6 Klimawandel</b>	24
<b>5.3.7 Schutzwert Menschliche Gesundheit</b>	24
<b>5.3.8 Schutzwert Kulturelles Erbe</b>	25
<b>5.3.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	26
<b>5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	26
<b>5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung</b>	26
<b>5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich</b>	27
<b>5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	29
<b>5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	29
<b>5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	29
<b>5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	30
<b>6 LITERATUR</b>	<b>32</b>

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Ortsteil Ebenhausen befindet sich am Rodelweg der einzige Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet von Schäflarn, der ein Vollsortiment anbietet. Dadurch hat dieser Markt neben kleineren Betrieben mit fachspezifischem Warenangeboten für die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung eine wesentliche Bedeutung.

Um auf die aktuellen Verkaufsflächenanforderungen für eine moderne Warenpräsentation reagieren zu können, strebt der Einzelhandelsbetrieb eine maßvolle bauliche Erweiterung an der Südseite der Gebäudefassade an. Dadurch kann das Sortiment besser präsentiert, den generationsübergreifenden Ansprüchen der Kunden (z.B. nach breiten Gängen) entsprochen sowie die allgemeinen Arbeitsabläufe optimiert werden. Durch die Integration eines Backshops soll zudem die Nachfrage nach frischen Backwaren, die unmittelbar nach dem Einkauf erworben werden können, entsprochen werden.

Die Erweiterung dient damit weniger der quantitativen Erweiterung des Angebots, sondern vorrangig der qualitativen Aufwertung des Bestands. Die Planung trägt damit wesentlich zur Erhaltung des Standorts des Lebensmittelbetriebs in städtebaulich integrierter Lage bei und sichert damit nicht nur die Grundversorgung, sondern auch Arbeitsplätze am Wohnort.

Da keine anderen Vollsortimenter am Ort vorhanden sind, schafft die Erweiterung des Betriebs keine veränderte Konkurrenz zu anderen Betrieben. Bezuglich des Backshops wird seitens des Betreibers eine Belieferung durch eine örtliche Bäckerei angestrebt.

Das Planungsgebiet liegt zwar am Ortsrand von Ebenhausen, ist jedoch fußläufig sowie über die Bundesstraße gut an die umliegenden Wohn- und Mischgebiete angebunden. Zudem befinden sich Bushaltestellen im Nahbereich.

Durch die Erhöhung der Bruttogeschoßfläche sowie der Verkaufsfläche fällt der Betrieb in Zukunft planungsrechtlich in die Kategorie eines „Großflächigen Einzelhandelsbetriebs“. Dieser ist im bisher hier festgesetzten Mischgebiet nicht mehr zulässig, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans notwendig wird. Dabei wird neben der Art der zulässigen Nutzung auch das zulässige Nutzungsmaß entsprechend der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts angepasst.

Im ehemaligen Gutsgebäude befindet sich neben dem genannten Einzelhandelsbetrieb auch noch ein Hotel sowie Wohnungen. Diese Nutzungen sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Südwestlich des Gebäudes wurde vor ca. 10 Jahren ein Drogeriemarkt errichtet, der ebenfalls im Bestand zu sichern ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplans und der Ausarbeitung des Umweltberichts wurde die **AGL** Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung beauftragt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2001. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde darin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit südlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die aktuellen Ziele der Bebauungsplanänderung können demnach nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Dabei wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Beherbergung und Wohnen“ dargestellt. Kleine Teilflächen im südlichen Bereich bleiben wie bisher Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen sowie Mischgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum größten Teil im **Landschaftsschutzgebiet**. Für das Vorhaben ist demnach eine Erlaubnis seitens der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Diese wurde im Rahmen einer Vorabstimmung in Aussicht gestellt, wenn eine ausreichende Eingrünung der neuen Baukörper gewährleistet werden kann (Stellungnahme UNB vom 10.03.2021).

Die Gemeinde Schäftlarn hat gemäß dem **Regionalplan** die Funktion eines Grundzentrums. Aufgrund seiner vergleichsweise geringen Einwohnerzahl und des damit zusammenhängenden begrenzten Einzugsgebiets besitzt die Gemeinde allerdings noch nicht die landesplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts. Eine detaillierte Erläuterung dazu ist dem Umweltbericht Kapitel 5.2 zu entnehmen.

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ersetzt den bisher in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 vollständig. Die dem Urplan zugeordnete Grünordnungsplanung wird im Rahmen dieser Änderung in den Bebauungsplan integriert.

## 3 LAGE, GRÖSSE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

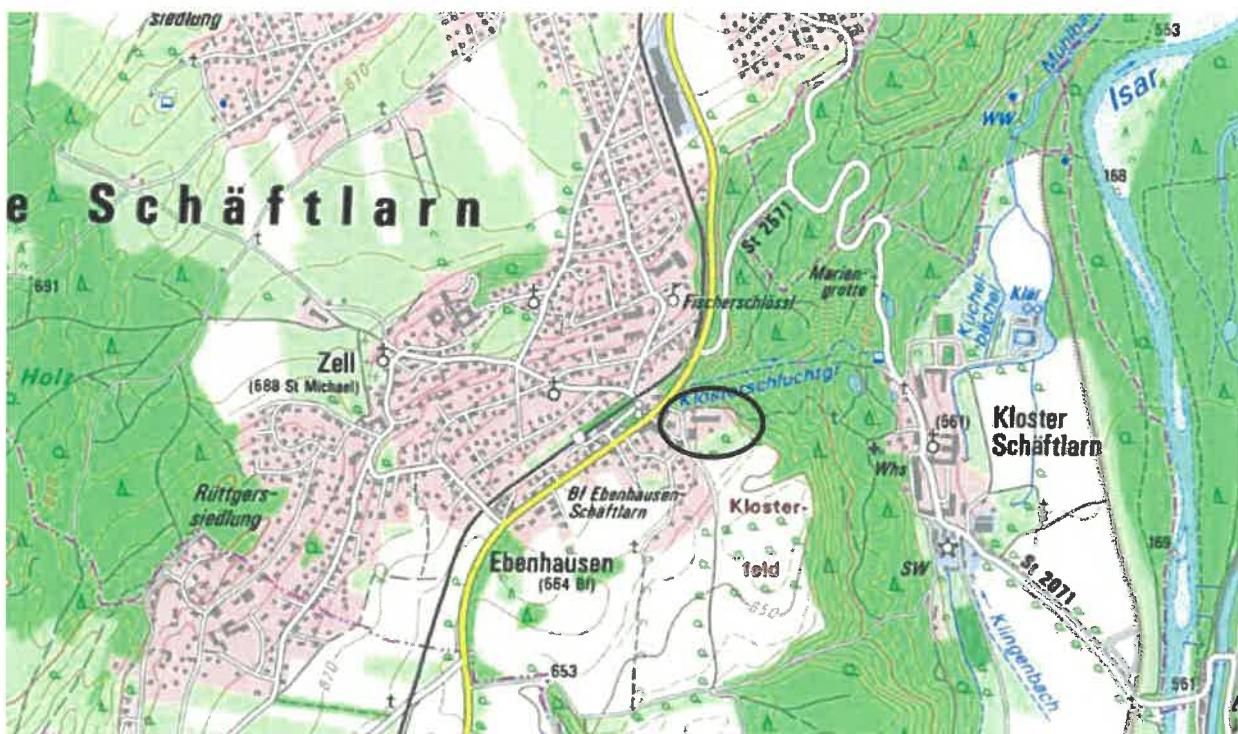


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets; Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 04.2021

Das Planungsgebiets liegt im Ortsteil Ebenhausen am südöstlichen Ortsrand östlich des Rodelwegs. Nach Osten hin schließen landwirtschaftliche Flächen an, die nach Osten und Norden in die bewaldete Hangleite zur Isar übergehen. Im Norden führt der Wanderweg Richtung Kloster Schäftlarn am Planungsgebiet vorbei. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, nach Westen das Mischgebiet von Ebenhausen.

Im Geltungsbereich dominiert im Norden das in West-Ost-Richtung situierte in Teilen noch alte Gutsgebäude, in dem im Obergeschoss ein Hotel sowie Wohnungen untergebracht sind. Im westlichen Teil des Erdgeschosses befindet sich der Lebensmittelmarkt, im östlichen Teil weitere Wohnungen. Südwestlich davon wurde ein Drogeriemarkt errichtet. Stellplätze für den Einzelhandel befinden sich südlich des Gutsgebäudes, die Stellplätze für die Anwohner sowie das Hotel nördlich davon.

Das am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Wohngebäude steht bereits länger leer und soll abgerissen werden. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs schließt ein Mischgebiet mit aktuell einem Mehrfamilienhaus an.

Das Gelände im Geltungsbereich ist leicht nach Osten hin Richtung Isartal geneigt. Der alte Baumbestand im Westen, Norden und Osten rahmt die bestehenden Gebäude gut ein. Die zur Durchgründung des Kundenparkplatzes gepflanzten Bäume sind noch relativ jung und können ihre Funktion noch nicht ausreichend wahrnehmen. Die Gartenflächen am Wohngebäude im Osten sind durch Ziersträucher und Blaufichten geprägt und in Bezug auf den naturschutzfachlichen Aspekt eher als geringwertig einzustufen.

## 4 PLANUNGSKONZEPTION

Um die Erweiterung des Lebensmittelmarkts zu ermöglichen, wird neben der Anpassung der zulässigen Nutzungsart eine Erweiterung der bisherigen Baugrenzen sowie der zulässigen überbaubaren Grundflächen notwendig. Weiterhin erfordert die Planung eine Neuordnung der Stellplätze sowie der Zufahrten.

Im Geltungsbereich werden insgesamt drei getrennte Baufelder ausgewiesen, wobei das nördliche aufgrund der Unterschiede in der Gebäudenutzung sowie in der Wandhöhe und Dachgestaltung durch Nutzungsgrenzen nochmals unterteilt wird:

- **Baufeld SO 01 Teile A bis C:** Gutsgebäude mit dem bestehenden Lebensmittelbetrieb inkl. der geplanten Erweiterungsflächen, dem Hotel sowie den Wohnungen. Der Teil A umfasst den dreigeschossigen Bestand mit Satteldach sowie den nordseitig eventuell geplanten neuen Treppenaufgang. Teile B und C umgrenzen den geplanten eingeschossigen Anbau an den Lebensmittelmarkt, der aufgrund der bestehenden Fensterfront am Gutshaus im nördlichen, ersten Drittel als niedriger als der südliche ausgebildet wird. Der Neubau wird mit einer Dachbegrünung versehen.
- **Baufeld SO 02:** bestehender eingeschossiger Drogeriemarkt mit Satteldach
- **Baufeld MI 01:** zweigeschossiges Einzelhaus mit Mischnutzung

In den Baufeldern SO 02 und MI 01 wird lediglich das aktuell geltende Baurecht übernommen. Eine Baurechtsmehrung erfolgt ausschließlich durch die geplanten Erweiterungsbauten am Gutsgebäude in den Baufeldern SO 01. Für die Neuordnung der Stellplätze werden nach Südosten hin geringfügige Teile der hier bisher festgesetzten Grünflächen in Anspruch genommen.

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Beherbergung und Wohnen*“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe (bestehender Lebensmittelmarkt mit geplanten neuem Backshop, Drogeriemarkt) mit ihren zugehörigen Lager- und Funktionsflächen sowie der bestehende Hotelbetrieb mit aktuell 17 Zimmern (ca. 40 Betten) und die bestehenden Wohnungen (insgesamt 14 WE). Das Dach soll mit 6 Wohneinheiten ausgebaut werden.

Entsprechend der bestehenden Regelungen werden die zulässigen Nutzungen für die einzelnen Baufelder im Rahmen der Nutzungsschablonen konkretisiert:

Im Baufeld SO 01, Teil A wird die Nutzung geschossweise geregelt. Die Einzelhandelsnutzung ist hier, wie bereits im Bestand, ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Die Hotelnutzung erfolgt ausschließlich im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnnutzung erstreckt sich über sämtliche Geschosse, ist aber vorrangig im östlichen Teil des Gebäudes untergebracht.

In den Baufeldern SO 01 Teil B und C sowie SO 02 ist ausschließlich der Einzelhandel zulässig.

##### Verkaufsflächen

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern dürfen „*Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden*“. Schäftlarn hat gemäß den Angaben im Regionalplan (vgl. auch Erläuterung im Umweltbericht) die Funktion eines Grundzentrums, erfüllt aber aufgrund seiner Größe bzw. geringem Einzugsgebiet noch nicht die allgemeinen Voraussetzungen für einen Großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zulässig sind aber „*Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen*.“

Der Bebauungsplan setzt deshalb die zulässigen Verkaufsflächen für die vorhandenen bzw. geplanten Betriebe fest, von denen nur einer eine Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> haben darf.

Im Gebiet kommen aktuell zwei Einzelhandelsbetriebe vor: ein Lebensmittelmarkt im SO 01 sowie ein Drogeriemarkt im SO 02. Zukünftig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Betriebe mit folgenden Verkaufsflächen und Warensortimenten vorgesehen:

- ein Betrieb, der ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Metzgerei, Getränke) dient, mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- ein Betrieb für den Verkauf von Backwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von unter 100 m<sup>2</sup>;
- ein Betrieb mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Verkauf von Drogeriewaren.

##### Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Für das im Süden auf der Fl.-Nr. 1344/1 befindliche Gebäude verbleibt die bisherige Festsetzung eines Mischgebiets. Immissionsschutzrechtlich bedenkliche Nutzungen wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten werden bewusst ausgeschlossen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Grund- und Geschossflächen, Gebäudehöhen, Bauweise, Abstandsflächen

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt zum einen die geplanten Erweiterungen am bestehenden Lebensmittelmarkt im SO 01, führt aber auch bereits früher genehmigte Befreiungen von den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans nach.

Die Dimensionierung der Gebäude wird durch die Baugrenzen, die Grundfläche, die Geschossflächenzahl sowie die Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Weiterhin werden die Bauweise sowie die Dachgestaltung festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die Baugrenzen werden wie bisher eng um den Bestand bzw. die geplanten Erweiterungsflächen herumgezogen. Im Bereich des geplanten südlichen Anbaus im Baufeld SO 01 berücksichtigt die Baugrenze auch die geplanten Überdachungen der Eingangsbereiche auf der Westseite sowie der Terrasse auf der Ostseite des Anbaus, die baurechtlich der Hauptanlage zuzuordnen sind.

### Zulässige Grundflächen und Summenmaß

Die zulässigen Grundflächen geben die überbaubaren Flächen im Bereich des Baugrundstücks an. Die Flächen im festgesetzten Sondergebiet gehören alle einem Grundeigentümer. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist *das „Baugrundstück i.d.S. grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen“* (BVerwG v. 30.11.2000, Az.: 4 BN 57/00 - juris -). Die Flächen außerhalb der Straßenbegrenzungslinie, die nicht als Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt sind, sind somit im Sondergebiet einem Baugrundstück zuzurechnen. Das Mischgebiet ist entsprechend mit einer Nutzungsgrenze abgetrennt und zählt als eigenes Baugrundstück. Für die hier zulässigen Grundflächen wird im Bebauungsplan ein Summenmaß festgesetzt.

Das Baugrundstück „Sondergebiet“ umfasst die Baufelder SO 01 sowie SO 02 sowie die zugehörigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen.

Das Baugrundstück „Mischgebiet“ umfasst das Baufeld des MI 01 mit Zufahrt und Garage.

### Bestehende und geplante Hauptanlagen

Die festgesetzten Grundflächen umfassen die bestehenden und geplanten Gebäude in den jeweiligen Baufeldern.

Baugrundstück	Name des Baufelds	Zulässige Grundflächen in m <sup>2</sup>
Sondergebiet	SO 01 Teil A (Bestand + Planung Gebäude)	1.510
	SO 01 Teil B und C (Bestand + Planung Gebäude)	550
	Überdachungen und Terrassen im Baufeld SO 01 (davon ggf. 25m <sup>2</sup> ausnahmsweise auch als Anbau (Windfang) zulässig)	505
	SO 02 (Bestand Gebäude)	830
	<b>Gesamt</b>	<b>3.395</b>

Baugrundstück	Name des Baufelds	Zulässige Grundflächen in m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet</b>	MI 01 (Bestand Gebäude)	145
	MI 01 (Bestand Terrasse)	55
	<b>Gesamt</b>	<b>200</b>

Tab. 1 Ermittlung der geplanten Grundfläche für Hauptanlagen auf dem Baugrundstück

In den Nutzungsschablonen werden die zulässigen Grundflächen für die Hauptanlagen festgesetzt. Für die zulässigen zur Hauptanlage zählenden Terrassen und Überdachungen wird eine gesonderte Überschreitungsregel festgesetzt.

Für die Errichtung eines Windfangs im Eingangsbereich wird innerhalb der Baugrenzen des SO 01 ebenfalls eine eigene Überschreitungsregel vorgesehen, die die Errichtung eines Anbaus bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> ermöglicht. Diese Überschreitung wird als Ausnahme formuliert und gilt nur für die Überschreitung der Grund- und Geschossfläche. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche ist dadurch nicht zulässig.

#### Bestehende und geplante Nebenanlagen

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bestehend bzw. geplante Größe dieser Anlagen:

Baugrundstück	Bestehende / Geplante Anlagen	Geplante Größe in m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet</b>	Nebenanlagen und Garagen	235
	Private Verkehrsflächen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (KG), Stellplätze und sonstige befestigte Bewegungs- und Freiflächen (z.B. Fußwege)	4.290
	<b>Gesamt</b>	<b>4.525</b>
<b>Mischgebiet</b>	Zufahrt	100
	Garage	55
	<b>Gesamt</b>	<b>155</b>

Tab. 2 Ermittlung der bestehenden bzw. geplanten Grundfläche für Nebenanlagen

Da für die Stellplätze mit ihren Zufahrten vergleichsweise große Flächen erforderlich sind, werden für die hierfür erforderlich werdenden Grundflächen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eigene Festsetzungen vorgesehen. Das für die Baugrundstücke festgesetzte Summenmaß an Grundflächen darf demnach im überwiegenden Teil ausschließlich durch Stellplätze und Zufahrten überschritten werden. Weiterhin sind untergeordnet noch Flächenausweisungen für Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO vorgesehen. Durch diese differenzierte Festsetzung der

zulässigen Grundflächen wird eine großflächige Überbauung des Planungsgebiets mit Nebenanlagen vermieden.

### Geschossfläche

In der festgesetzten Geschossfläche wurden die Außenmaße des Gebäudes in allen Vollgeschossen inkl. der Aufenthaltsräume und Treppenhäuser berücksichtigt. Sonderregelungen in Bezug auf die Bemessung der Geschossfläche, die § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ermöglichen wären, werden nicht angewendet.

### Gebäudehöhen / Anzahl Vollgeschosse

Die festgesetzten Wandhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Bestand. Das Treppenhaus, welches nördlich an das Gutsgebäude im SO 01 eventuell angebaut werden soll, wird ebenso wie das Gutsgebäude eine Wandhöhe von 7m haben, damit auch das 1. Obergeschoss erschlossen werden kann.

Der auf der Südseite des Lebensmittelmarkts geplante Erweiterungsbau wird eingeschossig ausgebildet, wobei das Dach eine Höhenstaffelung erhält. Der Teil, der unmittelbar an das Hauptgebäude anschließt, wird höhenmäßig so ausgebildet, dass eine gute Belichtung für die im OG befindlichen Wohnungen gewährleistet bleibt. Daran schließt nach Süden ein höherer Gebäudeteil an, der im Inneren eine attraktive Deckenhöhe für die Warenpräsentation sowie den Backshop bietet.

## 4.3 Gestaltungsvorschriften

Die Gemeinde Schäftlarn besitzt eine Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung aus dem Jahr 2020. Im Rahmen der Gestaltungsvorschriften werden deshalb nur Vorgaben festgesetzt, die von den Bestimmungen der kommunalen Satzung abweichen.

Dazu zählt vorrangig der geplante Flachdachanbau sowie die abweichende Dachneigung am Bestandsgebäude im SO 01. Zudem wird eine Fassadengestaltung mit dunkel gestrichenem Holz zugelassen.

## 4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände fällt langsam von Westen nach Osten hin um ca. 3,50 m ab. Der neue, westliche Teil des Gutsgebäudes ist deshalb auf der westlichen Seite auf Höhe des Erdgeschossfußbodens in das Gelände eingebunden. Der Erdgeschoss-Fußboden des östlichen Altbau liegt dagegen um ca. 1,30m tiefer und schaut zudem ca. 70cm über der Geländeoberfläche hinaus.

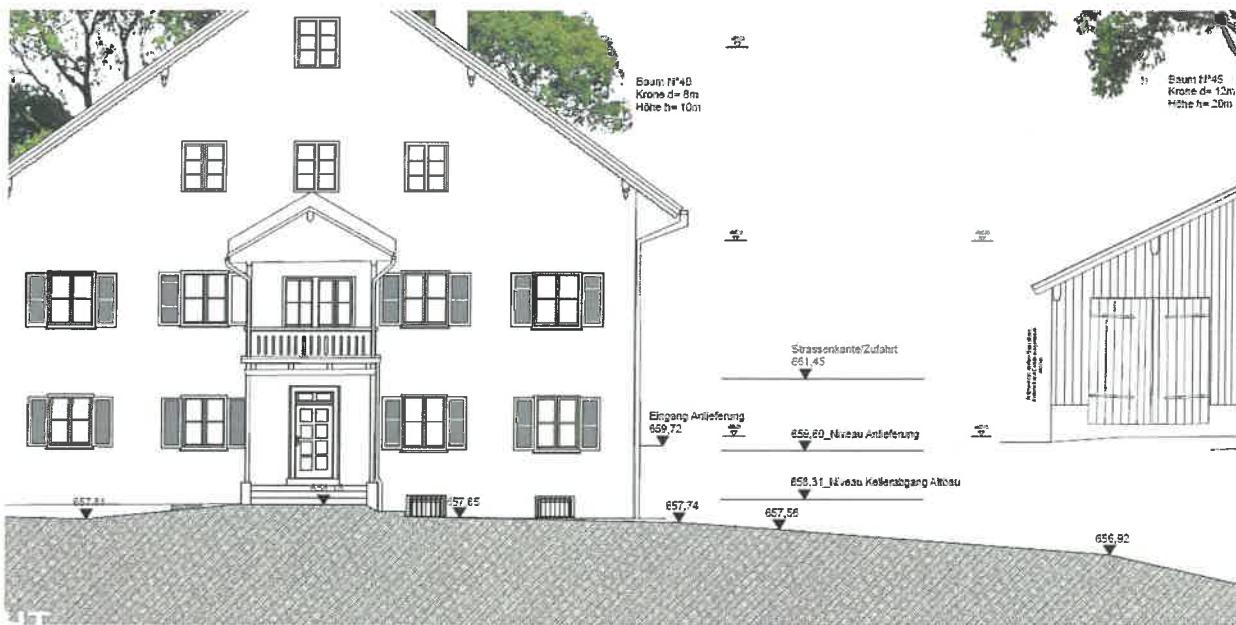


Abb. 2 Bestandshöhen im Bereich des östlichen Altbaus des Gutshauses (SO 01); Quelle: BVG Verwaltung GmbH & Co.KG, 19.11.2020). Die Höhe „Eingang Anlieferung“ entspricht ungefähr der Höhe des Erdgeschossfußbodens des westlichen Teils des Gutshofs

Trotz der unterschiedlichen Fußbodenhöhen weisen Alt- und Neubau die gleichen Firsthöhen auf und bilden damit einen einheitlichen Baukörper. Bereits im bisher rechtskräftigen Ur-Bebauungsplans wurden Abgrabungen und Aufschüttungen im begrenzten Rahmen zugelassen. Ebenso wurden Stützmauern in ausgewiesenen Bereichen zugelassen, um insbesondere für die Herstellung der Parkplätze ausreichend ebene Flächen zu erlangen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Abgrabungen und Auffüllungen ebenfalls nur zur Anbindung der neuen Gebäude an das Bestandsgelände zugelassen. Das Freilegen von Kellergeschossen wird für Neubauten ausgeschlossen. Für die Bestandsgebäude wird ein Bestandsschutz auch bezüglich der Abgrabungen vorgesehen. Als Richtwert gilt hier die Bestandsaufnahme vom 31.07.2020 (Karner Ingenieure GmbH, Bestandsaufnahme Rodelweg 7a-c, 82067 Ebenhausen).

#### 4.5 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei bestehende Zufahrten vom nördlichen Abschnitt des Rodelwegs aus. Die nördliche Zufahrt dient der Warenanlieferung des Lebensmittelmarkts sowie dem Hotel. Zudem befinden sich hier die Stellplätze für die Hotelgäste, der Mitarbeiter sowie der Anwohner. Die südliche Zufahrt führt direkt auf den Kundenparkplatz, der für beide Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung steht.

Der Drogeriemarkt im SO 02 wird über die Westseite direkt vom Rodelweg aus beliefert.

Die bestehende südliche Zufahrt (südlich des SO 02) dient ausschließlich als Rettungsweg sowie Zugang für landwirtschaftliche Fahrzeuge, die zur Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Wiesen fahren. Dadurch kann der Verkehrslärm im Wesentlichen auf den nördlichen Bereich des Rodelwegs begrenzt werden.

## 4.6 Immissionsschutz

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Östlich Rodelweg“ (Müller, BBM München, Bericht Nr. M165464/02 vom 18.01.2022) können die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Voraussetzung ist dazu, dass die Rahmenbedingungen (v.a. die zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung), auf der die Untersuchung aufbaut, bestehen bleiben. Weiterhin sind die Betriebszeiten und Warenanlieferung der Einzelhandelsbetriebe auf die Tagzeit zu begrenzen. Stationäre Anlagenteile und Aggregate müssen so ausgewählt werden, dass sie die einschlägigen Richtwerte nicht überschreiten.

Gemäß der Rechtsprechung des OVG Münster Urt. v. 16. 10. 2017 – 2 D 61.16.NE können in Sondergebieten im Fall eines Angebotsbebauungsplans zum Ausschluss eines Nachtbetriebs im Sinne der TA Lärm Betriebszeitenregelungen zulässigerweise festgesetzt werden. Die seitens des Gutachters vorgeschlagenen Festsetzungen zu den Betriebszeiten sowie zur Auswahl der stationären Anlagen und Aggregate wird deshalb im Sinne der Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 4.7 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen.

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 wird bereits jetzt dezentral auf eigenem Grund versickert.

## 4.8 Grünordnung, Artenschutzrecht und Schutzgebiete

Der ortsbildprägende alte Baumbestand ist durch die Planungen nicht betroffen und wird als zu erhalten festgesetzt. Die Durchgrünung der Parkplätze erfolgt im zentralen Bereich durch Einzelbäume und Sträucher und einer Ortsrandeingrünung entlang der Südgrenze des Parkplatzes.

Der Anbau, der als Flachdach ausgebildet wird, wird mit einer Dachbegrünung versehen.

Die Stellplätze sind mit wasser durchlässigen Belägen auszubilden, die Fahrgassen werden dagegen asphaltiert, um den Winterdienst zu erleichtern und Schäden am Belag zu verhindern.

Durch die Planung sind vorrangig bestehende Parkplatzflächen betroffen, die für den Naturhaushalt keine Bedeutung aufweisen. Darüber hinaus wird das länger leerstehende Wohngebäude mit Gartenflächen im östlichen Teil des Planungsgebiets beseitigt. Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurde das Planungsgebiet von einer staatlich anerkannten Biologin (Frau Stefanie Mühl, 25.01.2022) untersucht. Diese Untersuchung ergab, dass das Planungsgebiet zwar Eignungen für heimische Fledermausarten sowie Gebäudebrüter aufweist, Verbotsstatbestände aber durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung (v.a. Zeitpunkt des Abrisses / Rodung, Vorgaben zur Baustelleneinrichtung, Maßnahmen zur Beleuchtung und Verglasung, Schaffung von Ersatzquartieren) im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme vermieden werden können. Die Potentialabschätzung liegt dem Bebauungsplan als Gutachten bei. Die erforderlichen Maßnahmen zur

Vermeidung wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Reptilien oder Amphibien sind dagegen in Folge fehlender geeigneter Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten werden Vorgaben zur „insektenfreundlichen Beleuchtung“ festgesetzt. Ebenso werden Maßnahmen zum Schutz vor Kollisionsschäden bei größerer Glasfronten vorgesehen.

Im Hinblick auf das bestehende Schutzgebiet ist festzuhalten, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans einer Nachverdichtung innerhalb eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans dient. Der geplante Anbau betrifft dabei ausschließlich Flächen, die bereits baulich verändert sind, gewerblich genutzt werden und dadurch für die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebiets keine wesentliche Bedeutung aufweisen. Die geringfügige Erweiterung der Stellplatzflächen in bisher festgesetzte Grünflächen wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung kompensiert.

## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts im Ortsteil Ebenhausen der Gemeinde Schäftlarn. Durch die Planung wird die planungsrechtlich geltende Grenze zum „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ geringfügig überschritten, so dass anstelle eines Mischgebiets ein Sondergebiet im Planungsgebiet festzusetzen ist. Die weiteren im Planungsgebiet bisher zulässigen und bereits bestehenden Nutzungen (weitere Einzelhandelsbetrieb, Wohnungen, Hotel) sind durch die Planung nicht berührt und werden lediglich weiterhin in ihrem Bestand baurechtlich gesichert. Dabei werden auch die früher ausgesprochenen Befreiungen vom bisher geltenden Bebauungsplan nachgeführt.

### 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 flächenparendes 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).

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Landesplanung geht insbesondere im Kapitel 5 auf die Ziele für die Wirtschaftliche Entwicklung Bayerns ein. In Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte, wie im vorliegenden Fall in Folge der Vergrößerung der Verkaufsfläche entsteht, werden folgende Vorgaben formuliert:

- **Lage im Raum (Kap. 5.3.1):** „*Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden*“. Schäftlarn hat gemäß den Angaben im Regionalplan (vgl. unten) die Funktion eines Grundzentrums, erfüllt aber aufgrund seiner Größe bzw. geringem Einzugsgebiet noch nicht die allgemeinen Voraussetzungen für einen Großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zulässig sind aber „*Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen*.“ Der Bebauungsplan setzt zulässige Verkaufsflächen für die Betriebe fest, von denen nur einer eine Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> haben wird. Weiterhin wird das zulässige Warentiment festgesetzt, so dass sichergestellt wird, dass die Voraussetzungen des Ziels 5.3.1 erfüllt werden.
- **Lage in der Gemeinde (Kap. 5.3.2):** „*Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen*.“ Das Planungsgebiet liegt zwar am Rand des Ortsteils Ebenhausen, der Standort ist jedoch noch als städtebaulich integriert einzustufen, da er unmittelbar am Siedlungsgebiet anschließt, über die B 11 verkehrstechnisch gut angebunden ist und fußläufig sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom gesamten Ort aus gut

erreicht werden kann. Damit kann auch diese Voraussetzung für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs am Ort erfüllt werden.

- **Zulässige Verkaufsflächen (Kap. 5.3.3):** „*Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*“ Der im Geltungsbereich ansässige Lebensmittelmarkt ist im Gemeindegebiet der einzige Vollsortimenter und stellt damit eine wichtige Grundlage für die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dar. Die maßvolle Erweiterung dient vorrangig der qualitativen Verbesserung der Warenpräsentation. In Schäftlarn gibt es neben den beiden Einzelhandelsbetrieben am Rodelweg noch mehrere kleinere Betriebe, die Lebensmittel verkaufen, aber nur ein eingeschränktes bzw. fachspezifisches Warenangebot (Bäckerei, Gemüsehandel, Metzgerei) anbieten. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich in Baierbrunn (Discounter) sowie in Pullach (Lebensmittel-Vollsortimenter), die jedoch jeweils ein eigenständiges Einzugsgebiet haben bzw. zum Ebenhausener Markt nicht in Konkurrenz stehen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Märkte ist damit nicht zu erwarten.

Gemäß Anlage 2 zum LEP zählt der bestehende Lebensmittelmarkt zusammen mit dem bestehenden Drogeriemarkt zur Bedarfsgruppe „*Sortimente des Innenstadtbedarfs*“. Beide Einzelhandelsbetriebe weisen aufgrund der unmittelbaren Nähe sowie des gemeinsam genutzten Parkplatzes einen funktionalen Zusammenhang auf. Eine größere Agglomeration, die zu raumwirksamen Veränderungen führen könnte, kann am Standort jedoch aufgrund der eng begrenzten Baufenster sowie der Einschränkungen in Folge der Lage im Landschaftsschutzgebiet am Standort nicht entstehen.

Die Planung steht somit den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

### 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 Teilläume 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).

Wie bereits vorab erläutert, nimmt Schäftlarn die Funktion eines Grundzentrums ein. Grundzentren

sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumindestbare 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 Siedlungsflächen dargestellt. Allerdings grenzt nach Osten unmittelbar ein Regionaler Grünzüge sowie das Landschaftsschutzgebiet entlang der Isar an.

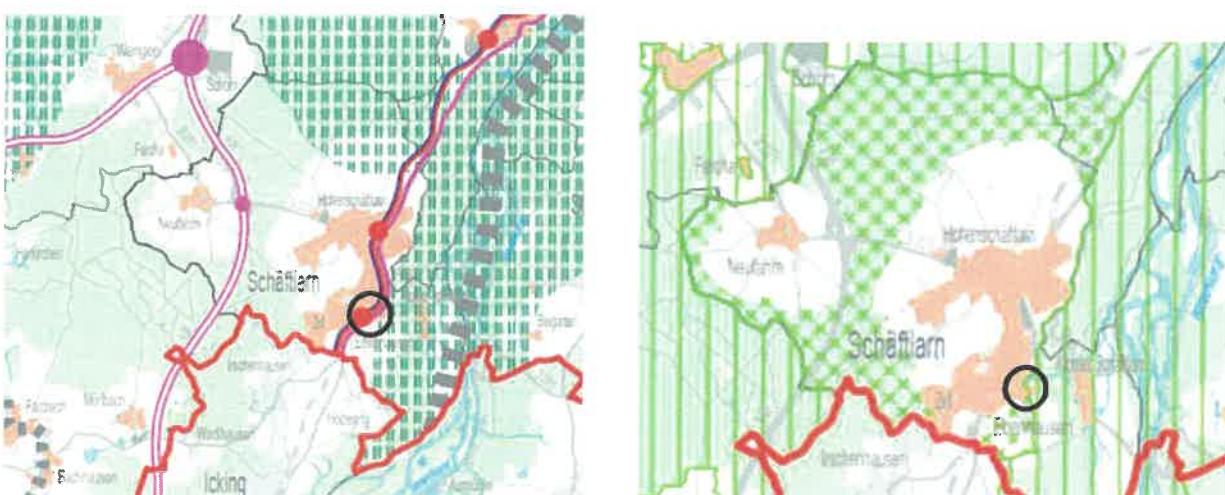


Abb. 3 links: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung (Regionale Grünzüge, Regionaler Biotopverbund); rechts: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 14 München (Stand der Grundkarten 2019); schwarz umkreist: Lage des Planungsgebiets

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). Dies wird durch die Nutzung von bestehenden bereits versiegelten Flächen in adäquater Weise umgesetzt.

### **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		Schutzwerte	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Bio-log. Vielfalt	Klima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme											Landschaftsbild
	Nachhaltige Verfügbarkeit											Landschaftsbild
	Schadstoffe	bau.										
		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.										
Tec hnik	Belastung	bau.										

Wirkungen		Schutzwerte	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Bio- log. Vielfalt	Klein klima	Kli- ma- wan- del	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Boden- denk- mäler, Land- schaftsbild)
		durch einge- setzte Tech- nik u. Stoffe	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. 3 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen

Die Auswertung ergab, dass voraussichtlich nur geringe bau- und anlagebedingte Auswirkungen zu erwarten sind. Diese voraussichtlichen Auswirkungen werden nachstehend für jedes Schutzwert ausführlich beschrieben und begründet.

### 5.3.1 Schutzwert Fläche

#### Basisszenario

Das Gemeindegebiet ist durch große Waldflächen geprägt, die für Siedlungstätigkeiten nicht zur Verfügung stehen. Zudem zählt die Hangleite zur Isar, die das Gemeindegebiet im Osten begrenzt zum Landschaftsschutzgebiet. Die Siedlungstätigkeit beschränkt sich auf den Hauptort Schäflarn-Ebenhausen sowie auf den Ortsteil Neufahrn westlich der Autobahn.

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

#### Auswirkungen

Die Planung sieht eine Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungsbereich vor. Bisher baulich nicht veränderte Flächen sind nur randlich durch die Neuordnung der Stellplätze betroffen. Bezogen auf die Flächeninanspruchnahme ergeben sich durch das Vorhaben **damit keine erheblichen bau- und anlagebedingten Auswirkungen**.

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

zu erwarten, da die Erschließung bereits vorhanden ist.

### 5.3.2 Schutzwert Boden

#### Basiszenario

Die Isar hat im Anschluss an das Planungsgebiet nach Osten 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 in einer würmzeitlichen Moräne (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)).

Die Bodenbildung brachte entsprechend vorwiegend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden aus kiesführenden Lehmschichten (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm-kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Die natürlichen Bodenstrukturen sind im Planungsgebiet teilweise bereits verloren gegangen, da Teilflächen bereits mit Gebäuden, Erschließungsflächen und Parkplätzen bebaut sind. Die im Gelungsbereich liegenden Freiflächen werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Nach Süden schließt Ackerland an.

Ohne die Planung wird die derzeitige Bodennutzung (Siedlungsflächen, Grünland) voraussichtlich weiter fortgeführt.

#### Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen sind vorrangig bereits befestigte Flächen (Asphalt, leerstehende Bausubstanz) betroffen. Nur randlich werden Eingriffe in die angrenzenden Wiesen/Gartenflächen für die Errichtung der Stellplätze notwendig. Hier wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Flächen werden die **baubedingten Eingriffe** jedoch als **gering erheblich** bewertet.

Die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer, Filter, Speicherfunktion), die in den bisher unbebauten Flächen noch intakt waren, werden durch die Maßnahme beeinträchtigt bzw. gehen verloren. Maßnahmen wie die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze stellen diesbezüglich wichtige Vermeidungsmaßnahmen dar. Aufgrund der geringen Erweiterungsflächen werden die **anlagebedingten Auswirkungen** in Bezug auf die Inanspruchnahme des Bodens als **gering 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 ebenfalls 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. Ca. 50m nördlich des Planungsgebiet fließt der in einem Schluchttal der Klostergraben in Richtung Isar hinab. In Folge der topografischen Höhenunterschiede zum Planungsgebiet hat dieser Graben auf das Untersuchungsgebiet keinen Einfluss.

##### Überschwemmungsgefahren

Das Erosionsgefährdungskataster weist für das Planungsgebiet keine erhöhte Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser auf.



Abb. 4 Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster Bayern (Quelle: iBALIS, Kartenviewer Agrar, Gefährdung durch Wassererosionen; Bay. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stand 04.2021)

#### Schicht- und Grundwasser

Konkrete Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Aufgrund der Lage oberhalb der Isarhangleite ist aber eher mit einem größeren Grundwasserstand zu rechnen. Schichtenwasser ist allerdings auch in diesem Gebiet nicht auszuschließen.

Ohne die vorliegende Planung würde die aktuelle Grünlandnutzung in den an das Baugebiet angrenzenden Flächen voraussichtlich weitergeführt. In diesen Fall wären voraussichtlich keine erheblichen Belastungen des Grundwassers durch Überdüngung oder Pestizideinsatz zu erwarten.

#### Auswirkungen

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

Die geringe Erweiterung der Stellplatzflächen führt zum geringen Verlust versickerungsfähiger Flächen. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ist dadurch jedoch nicht zu erwarten. Die festgesetzte wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplatzflächen wirkt zudem vermeidend.

**Bau- und anlagenbedingt** sind demnach **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

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

Die Nutzung wassergefährdender Stoffe, die auch ins Grundwasser eindringen könnten, ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich somit nicht.

### 5.3.4 Schutzwert Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

#### Basiszenario



Abb. 5 Orthofoto 2018 mit Darstellung der geplanten Baugrenzen (blau), Stellplätze (rot) sowie neuer Grünflächen. Die hellgrüne Linie zeigt die westliche Grenze des LSGs; eigene Darstellung

Das Planungsgebiet weist zwar bereits einen großen Teil versiegelter Flächen auf, die ortsbildprägenden Einzelbäume (v.a. Linden, Eiche, Eschen) und Gehölzgruppen weisen aber insbesondere für siedlungsbegleitende Brutvögel und Insekten einen wichtigen Lebensraum auf. Die umliegenden Wiesen werden grünlandwirtschaftlich genutzt und weisen nur eine geringe Artenvielfalt auf. Die Bäume im Bereich der Stellplätze sind relativ jung und tragen zur Durchgrünung des Gebietes bei. Die Gartenflächen im Bereich des zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäudes werden durch Sträucher (Essigbaum, Hartriegel, Hasel) und Blaufichten dominiert.



Abb. 6 Blick auf die Strauchhecke im Garten des abzureißenden Wohngebäudes (10.2020)



Abb. 7 Blick auf den bestehenden Parkplatz (10.2020)

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung (MSc. Biologin Stefanie Mühl, 25.01.2022) wurde das Planungsgebiet im Hinblick auf geschützte Tierarten untersucht. Diese Untersuchung ergab zusammenfassend folgendes Ergebnis:

„Einzeltiere von Fledermäusen könnten am ehemaligen Wohngebäude Hangplätze finden. Aufgrund des schlechten Zustands des Gebäudes wird jedoch ein Vorkommen von Wochenstubenquartiere als gering eingeschätzt. Europarechtlich geschützte Vogelarten wie Haus- und Feldsperling sind an diesem Gebäude nicht zu erwarten, konnten jedoch am nördlichen Gutshof erfasst werden. Eine Betroffenheit wird hier lediglich konstatiert, sofern in den Dachbereich eingegriffen wird oder die Nistplätze durch z.B. Gerüste versperrt werden. Zum aktuellen Sachstand ist dies nicht der Fall.“

*Der dichte Gehölzbestand im Nordosten und Osten der Fläche könnte Arten wie Bluthänfling, Klappergrasmücke oder Stieglitzen Brutmöglichkeiten bieten. Eine Betroffenheit der Arten kann hier nicht gänzlich ausgeschlossen werden.“*

Andere Artengruppen sind dagegen in Folge fehlender geeigneter Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt zum überwiegenden Teil im Landschaftsschutzgebiet „Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG“.

*„Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von ca. 8.890 Hektar und wurde bereits 1986 als Schutzgebiet ausgewiesen. Die Verordnung des Bezirks Oberbayern beinhaltet den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar, die sich in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding befinden.“*

*Mit der Isartal-Schutzverordnung möchte der Bezirk Oberbayern*

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts – besonders den Flusslauf der Isar samt Seitenbächen, Altwassern, Feuchtflächen, Auenbereichen und Quellaustritten – erhalten,
- die Bedingungen für eine standortgerechte Artenvielfalt in flussbegleitenden Waldungen, Au- und Leitenwäldern, auf Heideflächen und Streuwiesen, Schotterbänken und Kiesbrennen sichern,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes – hier besonders den Talraum der Isar mit Steilhängen und Leiten, Teilstrecken mit Wildfluss-Charakter, die Auenbereiche, Bachläufe und Gesteinsformationen – bewahren und
- die besondere Bedeutung für die Erholung als Naherholungs- und Wandergebiet sichern.“  
(Quelle: <https://www.bezirk-oberbayern.de/Umwelt/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete-Naturparks, Stand 04.2021>)

#### Auswirkungen“

Baubedingt gehen neben den Parkplatzflächen, Teile artenärmer Wiesen sowie die Sträucher im Garten des Abrissgebäudes verloren. Der alte Baumbestand ist dagegen durch die Planung nicht betroffen. Durch die Maßnahmen sind potentielle und bekannte Teillebensräume heimischer Fledermaus- und Brutvogelarten betroffen. Im Rahmen der oben genannten artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurden Maßnahmen zur Vermeidung formuliert, die einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vermeiden können. Diese sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung werden zudem neue Gehölzflächen mit heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten geschaffen, die für diese Arten neue Lebensräume schaffen und die biologische Vielfalt verbessern.

Die gering betroffenen Garten- und Wiesenflächen sind im Siedlungsgebiet von Schäftlarn weit verbreitet. In Bezug auf die nachhaltige Verfügbarkeit sowie die Inanspruchnahme dieser Vegetations- und Lebensraumtypen werden deshalb **keine erheblichen Einschränkungen** für die eventuell betroffenen Tierarten erwartet.

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

Die Planung dient vor allem der qualitativen Optimierung der Warenpräsentation im Lebensmittelmarkt. Zudem wird das Angebot um einen Backshop mit Terrasse erweitert. Eine Erhöhung der Frequentierung der Parkplätze wird jedoch nicht erwartet. Durch die Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen verbleiben auch weiterhin nur gering störintensive Nutzungen im Planungsgebiet zulässig. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumstrukturen, wie den Waldrand wird deshalb nicht erwartet.

#### Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans dient einer Nachverdichtung innerhalb eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans. Der geplante Anbau betrifft dabei ausschließlich Flächen, die bereits baulich verändert sind, gewerblich genutzt werden und dadurch für die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebiets keine wesentliche Bedeutung aufweisen. Die geringfügige Erweiterung der Stellplatzflächen in bisher festgesetzte Grünflächen wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung kompensiert. Diese trägt zudem auch insgesamt zur Erhöhung der Biologischen Vielfalt im Planungsgebiet bei. Durch die Erweiterung sind keine Landschaftsteile betroffen, für die in der Schutzgebietsverordnung ein konkretes Schutzziel formuliert wurden (wie z.B. für die Hangleiten oder die Isarauen). Der Fußweg Richtung Kloster Schäftlarn, der nördlich am Planungsgebiet vorbeiführt, wird durch das Vorhaben nicht berührt. Dadurch kann auch eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vermieden werden.

### **5.3.5 Schutgzut Klima (Kleinklimatische Veränderungen)**

#### Basisszenario

Durch die Lage am Ortsrand ist das Planungsgebiet gut durchlüftet. Die Gehölze und angrenzenden Wiesen fungieren als Sauerstoff- und Kaltluftproduzenten. Durch die nach Südosten abfallende Lage, fließt die Kaltluft allerdings vorrangig Richtung Isartal ab und hat für die westlich angrenzenden Siedlungsgebiete keine wesentliche Bedeutung.

Ohne die Planung würde sich in Bezug auf das Kleinklima keine Veränderung ergeben, da die Erhaltung des klimawirksamen Baum- und Wiesenbestands bereits jetzt Bestandteil des Bebauungsplans ist.

#### Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in trockenen Phasen zu temporären Beeinträchtigungen des Klimas in Folge von Staubentwicklungen kommen. Diese können aber bei Bedarf durch eine künstliche Beregnung reduziert werden. Aufgrund der zeitlich begrenzten **Bauphase** sind diese Beeinträchtigungen des Klimas jedoch als gering **erheblich** einzustufen.

Durch die Planung sind vorrangig Asphaltflächen betroffen, die für das lokale Klima keine Bedeutung aufweisen. Die entfallenden Sträucher im Garten des leerstehenden Wohngebäudes werden im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung ersetzt. Die vorgesehene Dachbegrünung auf dem Flachdach des Anbaus im SO 01 Teil B und C sowie die Durchgrünung der Stellplätze mit Bäumen wirken sich ebenfalls positiv auf das lokale Kleinklima aus. Letzte reduzieren zudem insbesondere in den Sommermonaten die Aufheizung der versiegelten Flächen. **Anlagebedingt** ergeben sich somit für das Klima ebenfalls **keine Beeinträchtigungen**.

Im Geltungsbereich sind keine klimaschädigenden Nutzungen zulässig. Bezüglich möglicher Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr ergeben sich im Vergleich zum aktuellen Zustand keine

wesentlichen Veränderungen, da die Planungen vorrangig auf einer Optimierung der Warenpräsentation abzielt und weniger eine Erhöhung der Kundenfrequenz erwarten lässt.

### 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 nicht durch potentielle Klimawandelfolgen betroffen. Die aktuelle Planung enthält zudem mehrere Maßnahmen zur Vermeidung versiegelter Flächen, die zur Reduzierung von Aufheizungen beitragen. Dazu zählen die Ein- und Durchgrünungen sowie die Dachbegrünung. Insgesamt werden die Auswirkungen deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

### 5.3.7 Schutzwert Menschliche Gesundheit

#### *Lärm und Verkehrsbelastung*

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Mischgebiets. Als Vorbelastung ist der Verkehrslärm auf der B11 sowie die S-Bahnlinie anzusetzen, die ca. 100m westlich des Planungsgebiet vorbeiführen. Durch die etwas niedrigere Lage im Gelände und die Abschirmung durch den nördlich an den Gelungsbereich anschließenden Wald werden die einwirkenden Immissionen jedoch etwas gedämpft.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen Lärmemissionen durch den Ziel- und Quellverkehr der Kunden sowie der Anlieferung. Letztere wird zum Schutz der Anwohner bereits jetzt auf die Zeit zwischen 7 und 22 Uhr begrenzt.

#### *Erholungseignung*

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der nördlich am Planungsgebiet vorbeiführende Wanderweg ist durch die Planung nicht betroffen.

#### Auswirkungen

#### *Lärm und Verkehrsbelastung*

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zur 1. Änderung des Bauungsplans Nr. 26 „Östlich Rodelweg“ (Müller, BBM München, Bericht Nr. M165464/02 vom 18.01.2022) können die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Voraussetzung ist dazu, dass die Rahmenbedingungen (v.a. die zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung), auf der die Untersuchung aufbaut, bestehen bleiben. Weiterhin sind die Betriebszeiten und Warenanlieferung der Einzelhandelsbetriebe auf die Tagzeit zu begrenzen. Stationäre Anlagenteile und Aggregate müssen so ausgewählt werden, dass sie die einschlägigen Richtwerte nicht überschreiten.

Im Bebauungsplan werden deshalb im Sinne der Vermeidung entsprechende Festsetzungen zu den Betriebszeiten sowie zur Ausbildung der stationären Anlagen aufgenommen. Eine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen (Mischnutzung) im Einwirkbereich des Bebauungsplans wird demnach vermieden.

#### *Erholungseignung*

Die Erholungseignung ist durch die Planung nicht betroffen.

### 5.3.8 Schutzwert Kulturelles Erbe

#### Basiszenario

##### *Bau- und Bodendenkmäler*

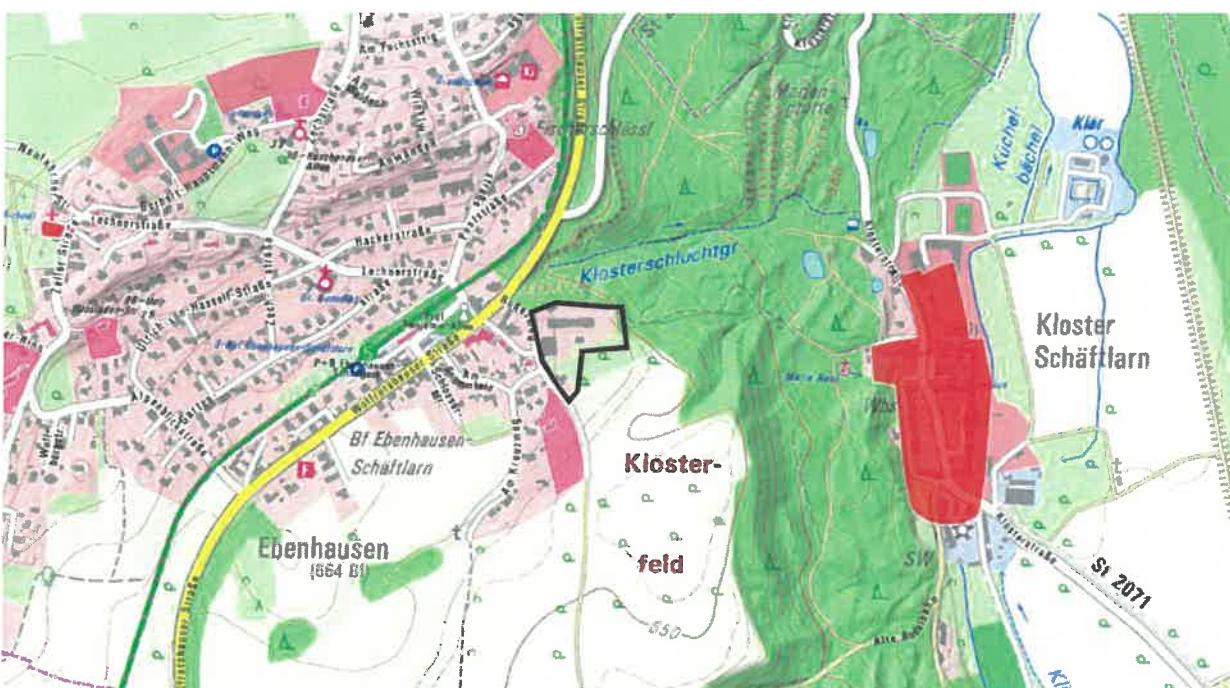


Abb. 8 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Denkmal, Stand 04.2021; dunkelrot hinterlegt: Bau- und Bodendenkmäler; schwarz umrandet: Planungsgebiet

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler. Im westlich angrenzenden Siedlungsgebiet befinden sich folgende geschützte Bauwerke:

- **D-1-84-142-14** - „Wohnteil des ehem. Bauernhauses, sog. Beim Haz, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach und Lauben, 1. Hälfte 18. Jh.“
- **D-1-84-142-15** - „Doppelhaus, zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachsatteldach und Lauben, z. T. in Blockbauweise, Südteil modern ausgebaut, im Kern 18. Jh.“
- **D-1-84-142-34** - „Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit niedrigerem Seitenflügel, rundbogigem Eingang, polygonalem Erker, Loggia und Terrasse, in Formen des klassizierenden Jugendstils, von Heilmann & Littmann, 1912/14; Garten, parkartig mit altem Baumbestand.“

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen

baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Ortsrandlage mit dem alten Baumbestand und den Blick nach Osten auf die Hangleitenwälder bestimmt. Die südlich des Planungsgebiet entlang der dortigen Flurgrenze stockenden Fichtenreihe wirkt hier naturfern. Die Gestaltung der bestehenden Gebäude orientiert sich - trotz der gewerblichen Nutzung – am ortsüblichen Baustil und sind dadurch gut in das Siedlungsgebiet integriert.

#### Auswirkungen

##### *Kultur- und Sachgüter*

Trotz der Nähe insbesondere zum Baudenkmal am Rodelweg Nr. 12 bestehen zwischen der denkmalgeschützten Jugendstilvilla und dem Kern des Planungsgebiets, in dem die Baurechtsmehrung erfolgt, keine Sichtbeziehungen. Da im SO 02 sowie im Bereich des MI 01 keine baurechtlichen Veränderungen erfolgen und der geplante Anbau im SO 01 in Bezug auf die Höhe und Dimensionierung dem Bestand untergeordnet ist, ergeben sich bezüglich der Außenwirkung des Planungsgebiets keine Veränderungen. Das Schutzgut ist damit durch die Planung nicht betroffen.

##### *Landschaftsbild*

Ähnlich wie in Bezug auf die Kultur- und Sachgüter hat die vorliegende Planung keine Außenwirkung, die sich auf das Landschaftsbild negativ auswirken könnte. Dazu trägt im Wesentlichen auch die geplante Ortsrandeingrünung bei, die einen guten Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Für das Schutzgut Landschaftsbild werden deshalb ***keine erheblichen Beeinträchtigungen*** erwartet.

### **5.3.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

In unmittelbarer Umgebung sind derzeit keine baulichen Erweiterungen geplant.

## **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 Fläche

- Nutzung von Potentialen zur Innenentwicklung und Begrenzung von Flächeninanspruchnahmen auf geringfügige Randbereiche zur Neuordnung der Stellplätze)

#### Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

- Erhaltung des ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestands
- Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplätze
- Nutzung heimischer Gehölzarten

- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für den Anbau
- Anlage und Unterhaltung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzungen zum Artenschutz im Hinblick auf Gebäudebrüter, Insekten, Rodungen sowie Kollisionsrisiken

#### Schutzbereich Mensch

- Festsetzung von Betriebszeiten und der Auswahl von stationären Anlagenteilen und Aggregaten zur Vermeidung von Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zum Planungsgebiet

### **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.

#### **Bestehendes Baurecht**

Für die Bestandsgebäude ergibt sich das Baurecht aus den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans sowie aus den bisher davon genehmigten Abweichungen. Die letzte Baugenehmigung wurde vor ca. 10 Jahren für die Errichtung des Drogerimarkts im Baufeld SO 02 sowie die Gestaltung der Parkplätze erteilt.

Neues Baurecht entsteht durch die Erweiterung des Baufensters am alten Gutsgebäude für den Anbau (SO 01 Teil B und C) sowie die Neuordnung der Stellplätze.

#### **Bewertung des Ausgangszustands**

Das Planungsgebiet weist überwiegend bestehende Siedlungsflächen auf, die zum größten Teil bereits mit Gebäuden und asphaltierten Parkplatzflächen überbaut sind. Die durch die Planung betroffenen Randflächen werden grünlandwirtschaftlich oder als Gärten genutzt. Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung sind solche Flächen mit intensiv genutztem Grünland sowie strukturarmen 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 zunächst darzustellen, welche Flächen durch die Eingriffe betroffen sind und mit welcher Erheblichkeit zu rechnen ist. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden ist jedes Vorhaben, abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad (Eingriffsschwere) einem Eingriffstyp zuzuordnen, wobei Bereiche mit bestehenden Versiegelungen unberücksichtigt bleiben.

Im vorliegenden Fall werden die bestehenden vollversiegelten Parkplatzflächen, die durch den Anbau im SO 01 überbaut werden sollen, nicht als Eingriffsflächen angesetzt, da diese Flächen für den Natur- und Landschaftshaushalt bereits keine Bedeutung mehr aufweisen. Zur Eingriffsfläche zählen die bisherigen Wiesen- und Gartenflächen, die nun durch Terrasse oder Stellplätze überbaut werden sollen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Eingriffsflächen in gelb umrandet. Nachrichtlich sind die geplanten Baugrenzen sowie die Stellplätze dargestellt:

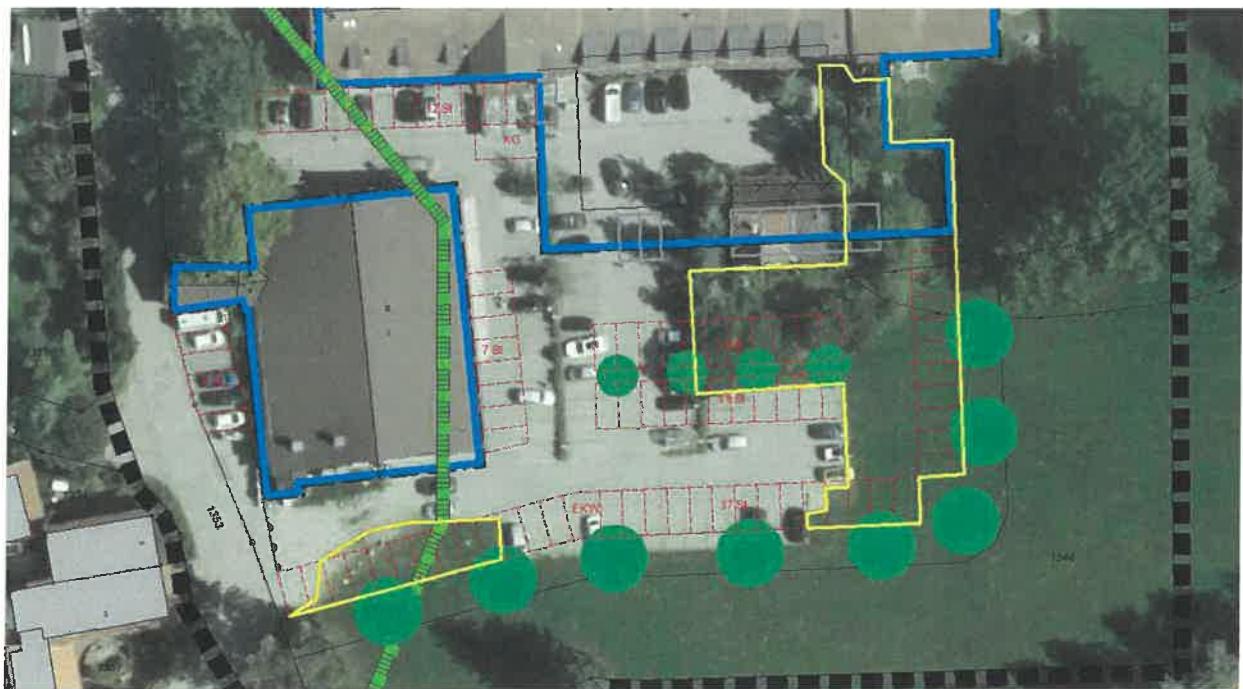


Abb. 9 Darstellung der geplanten Baugrenzen (blau) sowie der Stellplätze (rot): gelb: Eingriffsflächen, mit Ausgleichspflicht. Innerhalb der Eingriffsflächen bedingen die geplanten Überbauungen durch Gebäude und Stellplätze mit ihren Zufahrten einen hohen Versiegelungsgrad, der gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung dem **Eingriffstyp A** (Versiegelungsgrad größer 35%) zuzuordnen ist.

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsfaktor ist in Abhängigkeit mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung zu wählen. Bei der vorliegenden Planung sind vor allem die geplante Dachbegrünung, die Ortsrandeingrünung sowie die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze als eingriffsmindernd anzusetzen. Der Ausgleichsfaktor wird deshalb mit 0,4 angesetzt.

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

<b>Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand</b>				
Eingriffstyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
A	I	1.100	0,4	440

Tab. 4 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Für die geplanten Eingriffe ist somit ein Ausgleichsbedarf von **440 m<sup>2</sup>** notwendig.

### Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Planungsgebiets bereitgestellt. Dazu wird die Ortsrandeingrünung auf der Ostseite des Parkplatzes auf einer 500m<sup>2</sup> große Fläche ausgeweitet. Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland mehrschürig genutzt. Eine Aufwertung um 100% durch die Pflanzung einer Baumhecke wie in den Festsetzungen beschrieben, ist somit möglich.

Die Fläche ist in Besitz des Bauherrn. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ zum nun geplanten Anbau wurden zunächst Möglichkeiten für eine innere Neustrukturierung der bestehenden Verkaufsflächen zur Optimierung der Warenpräsentation eruiert. Aufgrund der historischen Gebäudestruktur mit den Stützpfeilern konnte hier aber keine Lösung gefunden werden, die bautechnisch mit vertretbarem Aufwand realisierbar wäre.

Die Lage des nun geplanten Anbaus ergibt sich durch die bestehende Gebäudekubatur des Bestandsgebäudes (vorhanden Vorbauten und Giebel) sowie funktionaler Vorgaben (Warenanordnung, Kundenführung, Eingangsbereich).

Alternativen wurden deshalb vorrangig in Bezug auf die Dachgestaltung des Anbaus geprüft. Hier muss die Erhaltung der Fenster im Erdgeschoss des alten Gutsgebäudes sowie einer ausreichenden Belichtung der Räume mit einer baulich und funktional erforderlichen Raumhöhe im neuen Anbau in Einklang gebracht werden. Die nun geplante Zweiteilung des Daches mit einem niedrigen sowie einem etwas höheren Gründach bietet dazu eine gute Lösung, die den genannten Anforderungen gerecht wird.

## 5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzwerte 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 Landesamt für Umwelt
- Kartenviewer Agrar, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Umweltatlas Bayern, Themen Geologie und Boden sowie Denkmal, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM München, Bericht Nr. M165464/02 vom 18.01.2022
- Potentialabschätzung zum Artenschutz, Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl, 25.01.2022

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

## 5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Wie bereits dargestellt, ist davon auszugehen, dass durch die Qualitätsverbesserung beim Einkaufen keine Zunahme der Verkehrsbelastung und der Besuchsfrequenz verursacht wird. Um die Entwicklung jedoch im Detail verfolgen zu können, wird die Nachverfolgung der Verkehrsentwicklung in das Monitoring eingestellt. Dabei können sowohl die entlastenden Effekte der verbesserten Verkehrsführung als auch die möglichen Auswirkungen der Qualitätsverbesserung beobachtet werden. Dazu ist zwei Jahre nach Fertigstellung der Gebäude und Stellplätze die Parkplatzanlage zu verschiedenen Zeitpunkten durch Lokalaugenschein zu überprüfen. Bei Hinweisen auf eine Belastung der Anlieger ist ein Immissionsgutachten zu beauftragen.

## 5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur maßvollen Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts geschaffen werden. Dazu soll ein Anbau an ein Bestandsgebäude errichtet und die vorhandenen Stellplätze neu geordnet werden. Betroffen sind vorrangig bereits versiegelte Flächen sowie randliche Gärten und Wiesen. Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet kommt der landschaftsgerechten Einbindung der neuen Anlagen besondere Bedeutung zu.

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.

		Schutzgüter	Flä- che	Bo- den	Was- ser	Tiere	Pflan- zen	Bio- log. Vielfalt	Klein klima	Kli- ma- wan- del	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenk- malen, Land- schafsbild)
Anlagebe- dingte Auswir- kungen	Emisionen	Inanspruchnahme										Landschafts- bild
		Nachhaltige Verfügbar- keit										Landschafts- bild
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau.										
		betr.										
	Lärm	bau.				K				K		
		betr.								+		
	Erschütte- zung	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, Güte	Belastung durch einge- setzte Technik u. Stoffe	bau.									
		betr.										
Zusammenfassung												

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 nur geringe Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten.

Die Nachverdichtung im Innenbereich wirkt sich positiv auf den Flächenverbrauch aus.

Das **Schutzwert Boden** ist nur randlich betroffen, da vorrangig bereits baulich veränderte Flächen genutzt werden.

Für das **Schutzwert Wasser** ergeben sich ebenfalls nur geringe Auswirkungen, da sich der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht und die Grundwasserneubildungsrate dadurch nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Oberflächengewässer sind zudem nicht vorhanden.

Die **Biologische Vielfalt** ist innerhalb der Eingriffsflächen als mäßig zu beurteilen. Bezuglich vor kommender geschützter Tierarten werden Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verhindern. Der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung und einer Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestands Rechnung getragen.

Für das **Schutzwert Klima** ist durch die geringe Nachverdichtung nicht betroffen. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich zudem auch positiv auf das Kleinklima aus.

Bezuglich des Schutzwerts Mensch ergeben sich durch die Planung im Vergleich zur aktuellen Situation keine wesentlichen Änderungen. Die Planungen zielen vorrangig auf die qualitative Aufwertung des Warenangebots ab, um die Kunden auch weiterhin am Ort zu erhalten.

Das Kulturelle Erbe (Landschaftsbild und Denkmalschutz) sind durch die Planung nicht betroffen, da zu den Denkmälern im Nahbereich keine Sichtbeziehungen bestehen und zum Schutz des Landschaftsbilds eine angepasste Dimensionierung des Gebäudes sowie eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

Das **Monitoring** betrifft die Überprüfung der Lärmentwicklung im Gebiet.

Der **Ausgleichsbedarf** wird innerhalb des Planungsgebiets erbracht.

Bad Kohlgrub, den 20.07.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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]