

**Gemeinde Schäftlarn  
Landkreis München**

**Rechtskräftige Ausfertigung**

**Aktenzeichen: 41-0044/2018/BL**

**Rechtskräftig seit 03.05.2019**

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

## **Bebauungsplan Nr. 48**

**„Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn“**

### **ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG**

**AGL**



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a  
82398 Etting-Polling

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

## 1 VERFAHRENSABLAUF

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis 04.09.2018 stattgefunden.
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis 04.09.2018 stattgefunden.
4. Beratung über eingegangene Stellungnahmen: Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2018 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.
5. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2019 hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 21.03.2019 stattgefunden.
6. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2019 hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 21.03.2019 stattgefunden.
7. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.04.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2019 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

## 2 PLANUNGSKONZEPT

### Anlass und Bestand

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 begrenzte 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 Nutzung untergebracht werden.

### **Planungskonzept**

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

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzungen wurden die spezifischen Anforderungen der Feuerwehr sowie des Bauhofs berücksichtigt. 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 vorliegende Planungskonzeption gibt dabei durch die Festsetzung des zulässigen Versiegelungsgrads, der Baugrenzen sowie der zulässigen Gebäudehöhe den baurechtlichen Rahmen vor.

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.

Der zulässige Versiegelungsgrad sowie die Gebäudehöhen wurde entsprechend der Anforderungen an die Nutzung festgesetzt. Dabei wurden auch die notwendigen größeren Bewegungsflächen für die Fahrzeuge von Feuerwehr und Bauhof berücksichtigt.

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.

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

### 3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

Wirkungen		Schutzgüter		Flä- che	Boden	Was- ser	Tiere	Pflan- zen	Bio- log. Vielfalt	Klima	Klima- wan- del	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau- Bodenank- mälle, Land- schaftsbild)
Angebote- dingte Auswir- kungen	Inanspruchnahme												Landschafts- bild
	Nachhaltige Verfügbar- keit												Landschafts- bild
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau.								K			
		betr.											
	Lärm	bau.				K					K		
		betr.									+		
	Erschütte- rung	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. Beseiti- gung und Verwertung		bau.									
		betr.											
	Technik, Stoffe	Belastung durch einge- setzte Tech- nik u. Stoffe		bau.									
		betr.											
Zusammenfassung													

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter

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.

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

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Träger öffentlicher Belange hatten im Wesentlichen folgende Anmerkungen:

Das **Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz der Regierung von Oberbayern** wies darauf hin, dass das Hydrantennetz den technischen Regeln entsprechen muss und der Löschwasserbedarf zu ermitteln ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen so geplant werden müssen, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen ungehindert befahren werden können. Auch auf die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges wird hingewiesen. Da die genannten Vorgaben bereits in der Planung berücksichtigt sind bzw. erst in der Ausführungsplanung Anwendung finden, wurden keine Planänderungen erforderlich.

Das **Bayernwerk Netz GmbH** erklärt, dass zur elektrischen Versorgung des Gebiets Niederspannungskabel erforderlich sind, in welchen Bereichen diese verlegt werden können, dass sie von Bepflanzungen freizuhalten sind und der Schutzzonenbereich bei Aufgrabungen je 0,5 m links und rechts zur Trassenachse beträgt. Die Angabe wurde zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Das **Staatliche Bauamt** weist darauf hin, dass sich der Planbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet und deshalb grundsätzlich eine Anbauverbotszone von 20 m gilt. Gleichzeitig wird aber einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m zugestimmt. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend darzustellen und zu berücksichtigen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die direkte Erschließung nur über das untergeordnete Straßennetz erfolgen darf. Ausgenommen hiervon ist lediglich eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße für Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz. Im Übrigen wird auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen hingewiesen. Die Anbauverbotszone wurde entsprechend im Plan nachgeführt. Die weiteren Angaben des Staatlichen Bauamts wurden im Vorentwurf bereits berücksichtigt.

Das **Wasserwirtschaftsamt** teilt mit, dass es aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur einer Versickerung über Mulden oder Rigolen, statt der vom Gutachter vorgeschlagenen Schachtversickerung zustimmen kann. Es wird empfohlen, die Hinweise in der Satzung unter Punkt 8 folgendermaßen zu ergänzen: „Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich“. Daher sollen im Rahmen des Bebauungsplanes die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen bereits vorgehalten und eingezeichnet werden. Die Hinweise wurden daraufhin gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamts ergänzt.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt München** sah die ursprünglich geplante Unterbringung einer Sozialwohnung im Planungsgebiet kritisch und empfiehlt die Prüfung im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens. Die Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros ACCON GmbH vom 29.11.2019 kam daraufhin zu dem Ergebnis, dass die bestehende bzw. zu erwartende Schalltechnische Situation einer Wohnnutzung entgegensteht. Die Zulässigkeit einer Wohnnutzung wurde daraufhin aus den Planunterlagen herausgenommen und der Umweltbericht um die gutachterlichen Aussagen ergänzt.

Die **Fachstelle Grünordnung beim Landratsamt** empfahl, die grünordnerischen Maßnahmen zu erweitern, um eine bessere Eingrünung des Gebiets zu gewährleisten. Ansonsten müsse der Kompensationsfaktor für den Ausgleichsbedarf erhöht werden. Im Vorfeld der Rodung der innerhalb des Planungsgebiets liegenden Gehölzflächen sei zudem eine Prüfung auf Brutplätze für Vögel oder Fledermäuse erforderlich. Da eine Begutachtung der betroffenen Gehölzbestände bereits vorab durch das Planungsbüro AGL erfolgt war, wurden diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen ergriffen. Es wurde auf die Darlegungen im Umweltbericht verwiesen. Um die Anordnung der erforderlichen Gebäude und Bewegungsflächen möglichst flexibel halten zu können, wurden keine weitere grünordnerischen Maßnahmen beschlossen. Der Kompensationsfaktor wurde jedoch erhöht.

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

Seitens der Öffentlichkeit wurden wiederum keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen mehr hervorgebracht, die zu einer Planänderung führten. Es wurden ausschließlich redaktionelle Änderungen durchgeführt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Im Auftrag für die Gemeinde Schäftlarn  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Institut für ökologische Forschung  
St. Andrästr. 8a  
82398 Etting-Polling  
Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Schäftlarn, den 03.05.2019



Dr. Matthias Ruhdorfer  
Erster Bürgermeister