

Gemeinde	<b>Schäftlarn</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 63</b> <b>„Westlich der Münchner Straße“</b> <b>Hohenschäftlarn</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Martin <span style="float: right;">QS: goe</span>
Aktenzeichen	SAN 2-58
Plandatum	30.07.2025 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Emissionen .....	4
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Boden.....	5
2.7	Denkmäler.....	6
2.8	Wasser.....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
3.3	Auslegungsfrist.....	10
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	13
5.5	Bauliche Gestaltung .....	14
5.6	Verkehr und Erschließung .....	14
5.7	Immissionsschutz.....	15
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	15
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	18
5.11	Flächenbilanz .....	18
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>18</b>

### Anlage

Schalltechnische Untersuchung, Fa. Accon Bericht-Nr. ACB-1024-246318/02 vom  
28.04.2025

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anknüpfend an die Klausurtagung zur Gewerbeentwicklung hat der Gemeinderat am 26.07.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des BPlans Nr. 63 „westlich der Münchner Straße“ in Hohenschäftlarn als Maßnahme der Innenentwicklung zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus der zentralen Mischgebietsflächen westlich der Münchner Straße und am S-Bahnhof Hohenschäftlarn situierten Flächen beschlossen.

Das Plangebiet liegt zwischen der Münchner Straße und S-Bahnhof Hohenschäftlarn und ist derzeit bereits vollständig bebaut. Ziel der Planung ist somit die zukunftsweisende Neustrukturierung des Areals mit der Möglichkeit in direkter Nähe zum S-Bahnhof gemischt gewerbliche Flächen in größerem Umfang zu entwickeln, die bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind und somit eine hohe Attraktivität über die Gemeindegrenzen hinaus bieten. Grundlage ist die Planung eines Grundstückseigentümers, der seine Flächen zukunftsweisend neu entwickeln möchte.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am westlich der Münchner Straße (B11) von Hohenschäftlarn, östlich der S-Bahnhof Hohenschäftlarn und weist eine Fläche von rund 7.344 m<sup>2</sup> auf. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1173, 1171/5, 1171/4, 1171/7, 1171/8, 1171/2, 1171/6, 1164/9, 1163, 1158/21, 1158, 1158/20 und 1158/3, alle Gemarkung Hohenschäftlarn.

Das Plangebiet ist bis auf einen leichten Anstieg von ca. 0,5 m im Südwesten und Nordwesten weitgehend eben.



Abb. 1 Plangebiet (rot), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen 02.2025

## 2.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich überwiegend gemischtgewerbliche Nutzungen, aber auch Wohnnutzungen im Süden wie auch im Norden des Gebiets.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, die Größe der einzelnen Häuser variiert jedoch stark und reicht von einem Einzelhaus mit knapp 93 m<sup>2</sup> Grundfläche bis zu gewerbliche genutzten Gebäudekomplexen mit über 500 m<sup>2</sup> Grundfläche.

## 2.3 Erschließung

Mit der angrenzenden Münchner Straße (B11) ist das Plangebiet direkt an das klassifizierte Straßennetz angebunden und ist damit verkehrlich erschlossen. Die ebenfalls angrenzende Starnberger Straße (St 2071) führt westlich auf die Autobahn A95 (München – Garmisch-Partenkirchen).

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die S-Bahnlinie S7 gegeben, die Bahnhaltestelle Hohenschäftlarn liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Diese fährt im 20-Minuten-Takt in Richtung Wolfratshausen und Richtung Kreuzstraße. Südlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Hohenschäftlarn mit der Linie 904 (Kloster Schäftlarn – Starnberg Nord (S) ü. Wangen, Ort).

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind über die angrenzende öffentliche Straße (Münchner Straße) technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

## 2.4 Emissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bahnstrecke wie auch zur Münchner Straße (B11) wurden die Schwingungsimmissionen wie auch die schalltechnischen Immissionen durch Gutachten ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse haben Einfluss auf die Planung genommen.

Zu den Schwingungsimmissionen wurde eine Erschütterungstechnische Stellungnahme von der Fa. Accon erstellt (MaBi/246318\_03\_k\_Ersch vom 17.10.2024. diese kommt zum Ergebnis, dass auf Grund der Entfernung zur Bahnstrecke (rund 9 m) des Plangebäudes mit der geringsten Distanz zur nächstgelegenen Gleisachse, der örtlichen Situation mit dem nahegelegenen Haltepunkt und der hauptsächlichen Nutzung der Strecke durch den ÖPNV (untergeordnete Nutzung durch Güterzüge nach Getreeried) die Aussage getroffen werden kann, dass durch den Bahnbetrieb keine schädlichen Umweltauswirkungen hinsichtlich Erschütterungen im Sinne der DIN 4150 - 2 ausgehen. Gebäudeschäden im Sinne der DIN 4150 - 3 sind ebenfalls nicht zu erwarten. Unter diesen Voraussetzungen sind hinsichtlich des Bahnbetriebes keine Erschütterungsschutzmaßnahmen umzusetzen.

Bezüglich der Schallimmissionen des Straßen- und Bahnverkehrs wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Accon Schall, Bericht-Nr. ACB-1024-246318/02 vom 28.04.2025), welche der Begründung als Anlage beiliegt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung haben Eingang in die gegenständliche Planung gefunden.

Von Emissionen innerhalb des Plangebiets ist derzeit nicht auszugehen, die Nutzungen entsprechen denen eines faktischen Mischgebiets.

## 2.5 Flora/ Fauna

Der Bayernatlas stellt für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Schutzgebiete Naturschutz / Waldgesetz und keine Ökoflächen dar. Ca. 150 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein Biotop mit der Biotophaupt Nr. 8034-0249.

Auf den innerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstücken mit den Nummern 1164/5 und 1158 besteht laut Luftbild (Bayernatlas) geringfügiger Bewuchs.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Grünfläche mit einzelnen Bäumen, Baumgruppen und Gehölzstrukturen, welche sich entlang der Bahntrasse erstrecken.



Abb. 2 Biotopkartierung, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.01.2024

## 2.6 Boden

### 2.6.1 Altlasten

Die Böden im Plangebiet sind einerseits bereits versiegelt und andererseits im Rahmen von Gartennutzungen anthropogen überprägt.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

## 2.6.2 Bodenaufbau

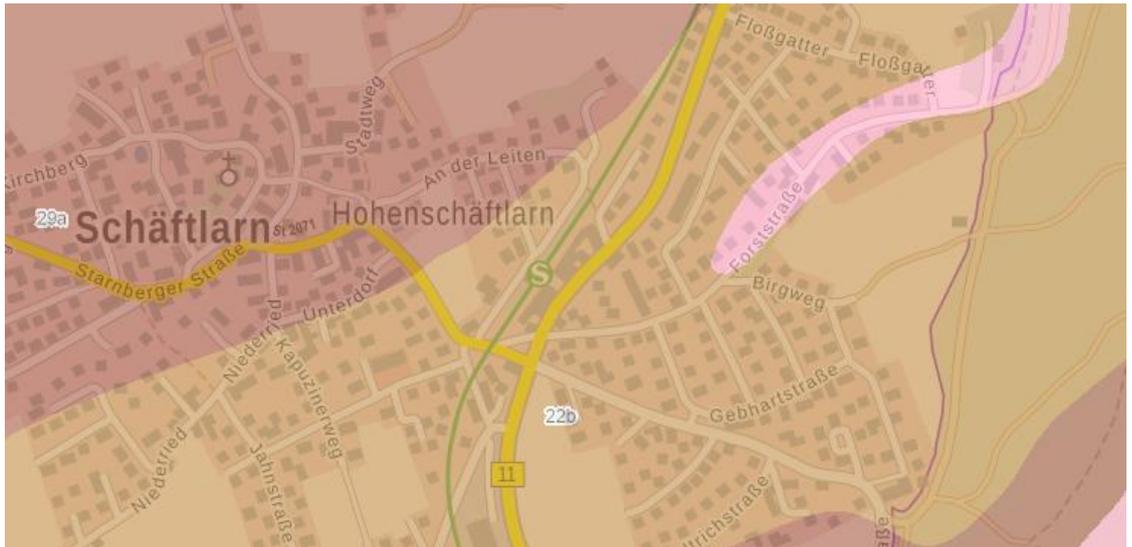


Abb. 3 Bodenübersichtskarte, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.2024

Im Plangebiet befindet sich der Bodentyp 22b mit der Beschreibung: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

## 2.7 Denkmäler

### 2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 11 im Teil C der Satzung hingewiesen.)

## 2.8 Wasser

Innerhalb des Plangebiets liegen weder Oberflächengewässer noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete (gem. IÜG - Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern). Zudem liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen. Aufgrund der teilweise deutlichen Hanglage sowie des geringen Retentionsvermögens der Böden ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit oberflächlich ablaufendem Wasser zu rechnen, welches auch von außerhalb des Plangebiets (Fremdeinzugsgebiet) abfließen kann. Gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut führt entlang der Münchner Straße ein potenzieller Fließweg bei Starkregen.



Abb. 4 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 04.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

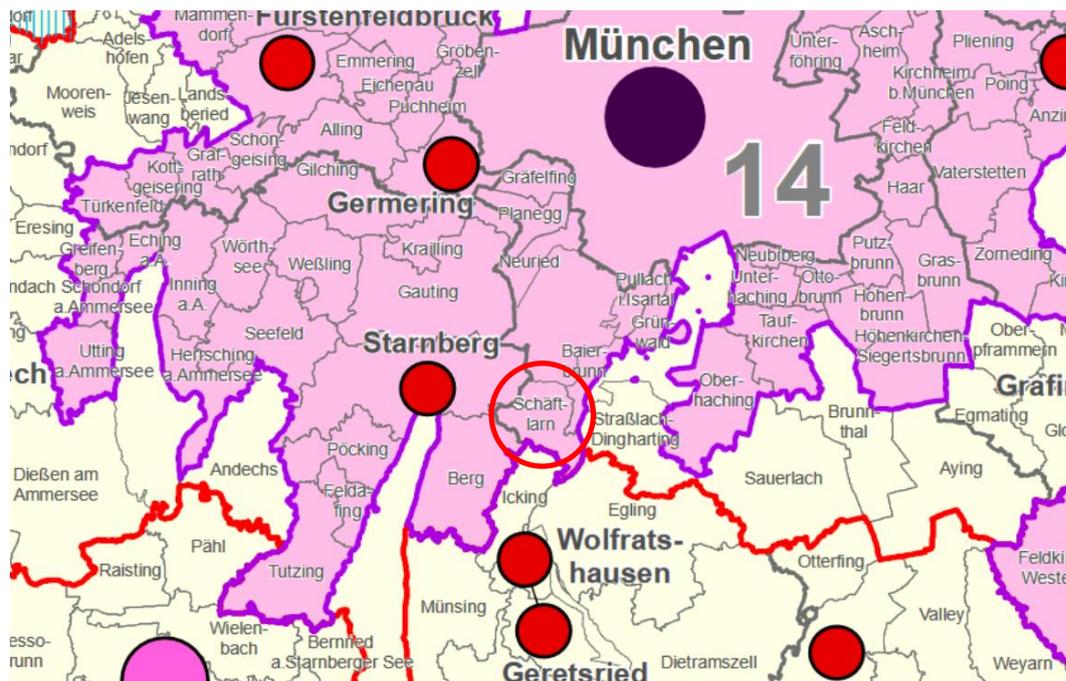


Abb. 5 Strukturkarte LEP Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.11.2022

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Schäftlarn ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, dem „Verdichtungsraum“ zugeordnet.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam, im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten, zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (vgl. Grundsatz 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume).

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

ben.

(vgl. Grundsatz 2.2.7 Entwicklung Ordnung der Verdichtungsräume)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Der Regionalplan für die Region München (14) mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

### B II Siedlung und Freiraum

#### 1 Leitbild

*1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

*1.5 (G) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*

*1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

#### 2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

*2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).*

*2.3 (Z) In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.*

#### 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

*4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.*

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mittels gegenständlichem Bebauungsplan werden bereits bebaute Flächen in zentraler Ortslage, die zudem in direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr liegen, überplant. Die Flächen werden einer Nachverdichtung zugeführt, dem Ziel der organischen Siedlungsentwicklung in Nähe des öffentlichen Nahverkehrs sowie dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird somit Rechnung getragen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

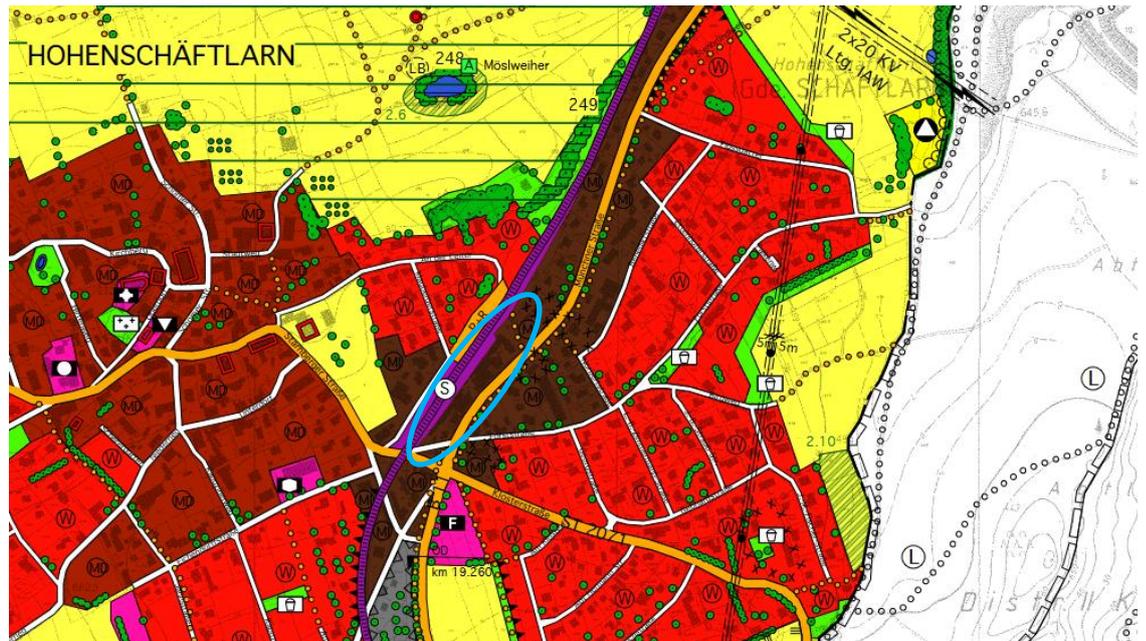


Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Plangebiet (blau), ohne Maßstab, Stand 15.02.2002

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hohenschäftlarn stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) fest; der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan.

### 3.3 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

## 4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf dem Ziel, den zentralen Standort direkt an der S-Bahnstation Hohenschäftlarn städtebaulich zu ordnen und eine dem Ort angemessene Bebauung zu steuern. Es soll eine gewissen Nachverdichtung möglich sein, die sich aber dem städtebaulichen Rahmen der Umgebung anpasst und dennoch dem zentralen Standort in bestangebundener Lage entspricht.

Der Eigentümer plant auf den Flurnummern 1171/2, 1171/8 und 1171/4 einen Gebäudekomplex mit gewerblicher Nutzung, Hotel und Einzelhandel wie auch Wohnen zu realisieren. Die erforderlichen Stellplätze sollen über eine Tiefgarage nachgewiesen werden.



Abb. 7 Visualisierung Münchner Str. 47-51 (Eigentümer: Schönberger Real Estate Project GmbH)

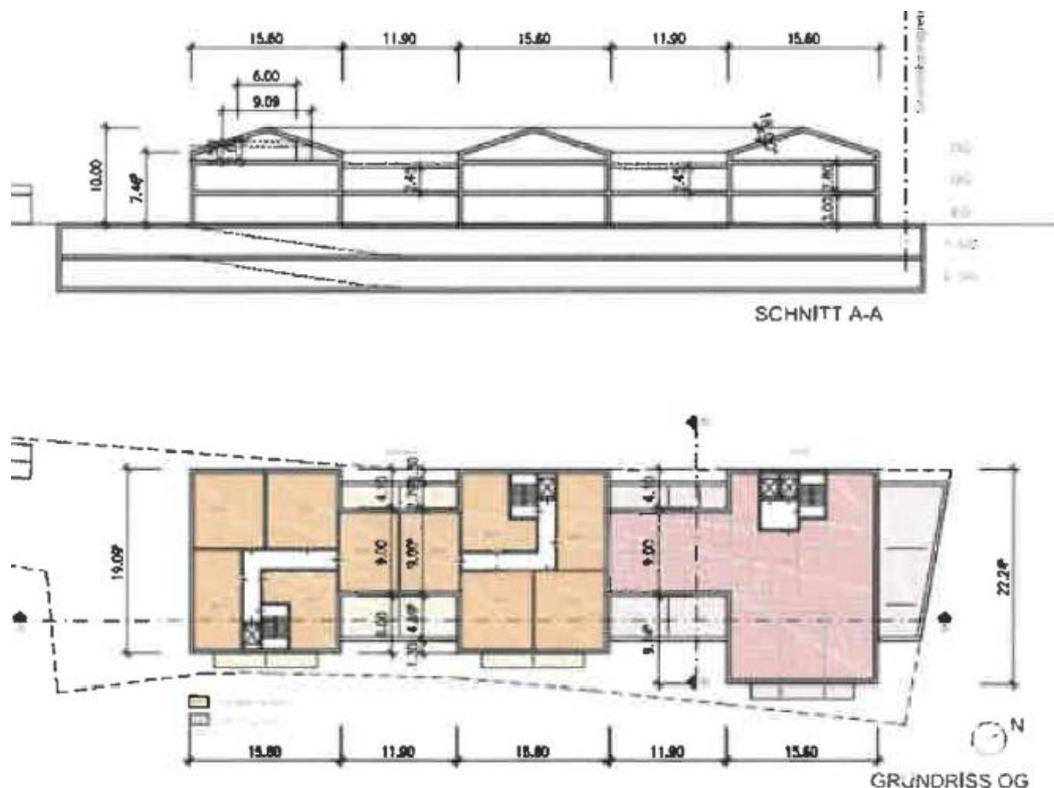


Abb. 8 Visualisierung Münchner Str. 47-51 (Eigentümer: Schönberger Real Estate Project GmbH)

## 5. Planinhalte

Grundsätzlich teilt sich der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung in einen qualifizierten Bebauungsplanteil und in einen einfachen Bebauungsplanteil. Die Abgrenzung erfolgt die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Anlage PlanZVO 15.3, sog. „Knödellinie“). Es gelten unterschiedliche Festsetzungstiefen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt für beide Bereiche (MU 1 und MU 2), das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch nur für den qualifizierten Teil (MU 2) festgesetzt. Im einfachen BP richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach der näheren Umgebung.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die Flächen im Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) fest. Urbane Gebiete ermöglichen eine vielfältige, kleinräumige Mischung zwischen Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen und anderen Einrichtungen. Durch differenzierte Steuerungsmöglichkeiten der bauleitplanerischen Nutzungen kann eine wesentlich dichtere Bauweise entstehen, die zentralen, nutzungsgemischten Gebieten entspricht. Hierfür wird das MU in MU 1 und MU 2 differenziert. Alle nach § 6a BauNVO zulässigen Nutzungen werden in beiden Bereichen für zulässig erklärt. Vergnügungsstätten wie auch Tankstellen werden hingegen in beiden Bereichen ausgeschlossen, da hier nach Ansicht der Gemeinde geeignetere Standorte im Gemeindegebiet bereitgehalten werden.

Zur Sicherstellung einer belebten Erdgeschosszone in dieser zentralen Lage direkt an der Münchner Straße in fußläufiger Nähe zum S-Bahnhof wird jedoch für das MU 2 bestimmt, dass im Erdgeschoss an der Münchner Straße zugewandten Seite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Zudem muss mindestens eine Geschoßfläche eines Vollgeschosses für gewerbliche Nutzungen verwendet werden. Dies soll die gewünschte Nutzungsmischung sichern und dient zudem der Schaffung und Sicherung dringend benötigter gewerblicher Flächen im Gemeindegebiet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nur für das MU 2, den qualifizierten Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Hierfür wird eine zulässige Grundfläche festgelegt, wie auch die Höhenentwicklung mittels Wand- und Firsthöhe bestimmt.

Für das Gebiet MU 2 wurde eine Planung des Grundstückseigentümers verwendet, welche den Festsetzungen zu Grunde liegt.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in 3 dreigeschossige Hauptbaukörper, die durch erdgeschossige Verbindungsbauten miteinander verbunden sind. Die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes wird über die maximale Wandhöhe mit 7,50 m und die maximale Firsthöhe von 10 m definiert. Die maximale Firsthöhe von 10 m orientiert sich an einem bereits baugenehmigten Mehrfamilienhaus in der Münchner Straße und bildet somit die Obergrenze der Höhenentwicklung in der städtebaulichen Umgebung.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt über NHN, welcher aus den Straßenhöhen der Münchner Straße abgeleitet wurde. Die zulässige Grundfläche für das geplante Bauvorhaben wird über

eine maximal zulässige GR festgesetzt, die für die geplante Tiefgarage entsprechend überschritten werden kann. Um dem Hochwasserschutz bzw. der Situation bei Starkregenereignissen Rechnung zu tragen, wird die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden auf min. 0,3 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Da es sich bereits im derzeitigen Gebäudebestand um eine sehr dichte, aber ausgesprochen heterogene Bebauungsstruktur mit einer nahezu Vollversiegelung des Grundstücks handelt, versucht die nun gegenständliche Planung, die Bebauung städtebaulich zu ordnen und zu komprimieren, so dass letztlich ein städtebaulicher Mehrwert mit geordneter Strukturen entsteht.

Um jedoch die Erschließung und Organisation des Grundstücks und Gebäudes realisieren zu können, kann eine ebenfalls hohe Versiegelung des Grundstücks auch künftig nicht umgangen werden. Da es sich jedoch um einen sehr zentralen Standort in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof und der Staatsstraße handelt, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 in diesem Fall für vertretbar gehalten.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Bei gegenständlichem Plangebiet handelt es um ein bereits in weiten Teilen sehr dicht bebautes Gebiet mit z.T. grenzständiger Bebauung, in den meisten Fällen zur nordwestlichen Grundstücksgrenze gerichtet. Es handelt sich hier um Flächen, welche im Eigentum der Deutschen Bahn liegen. Das Konzept der gegenständlichen Planung setzt im MU 2 grundstücksübergreifende Baugrenzen fest. Im MU 1 sichern die Baugrenzen den Bestand und weisen ebenfalls großzügige Baufelder aus.

Für das MU 2 setzen die Baugrenzen die zulässigen Abstandsflächen fest, d.h. es darf hier, unter Beachtung der übrigen Festsetzungen, bis an die Baugrenzen gebaut werden. Die Abstandsflächensatzung gilt somit nicht für das MU 2. Dies trägt dem derzeitigen Bestand Rechnung und soll auch in Zukunft eine ähnlich dichte Bebauung sichern.

Für das MU 1 gilt: In den Bereichen, in denen Baugrenzen auf Grundstücksgrenzen zum Liegen kommen, ist eine grenzständige Bebauung ausdrücklich zugelassen. Dies folgt der Bebauung aus dem Bestand und wird demnach als „ortsüblich“ für das Gebiet erkannt. Dies ist vor allem an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu den Bahnflächen der Fall. Ansonsten gilt die gemeindliche Abstandsflächensatzung. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind geeignete Festsetzungen getroffen wurden, siehe hierzu Kapitel 5.7 der Begründung.

Wohnnutzungen sind zudem so zu orientieren, dass Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist. Da die Grundstücke aber ausreichend groß sind und viel Flexibilität bieten, ist dies ohne Probleme möglich.

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Grundsätzlich sind im Plangebiet Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Im MU 2 gibt es extra ausgewiesene Flächen für die Anlage von Tiefgaragen, die über die Baugrenzen hinausgehen. Offene Stellplätze sind im MU1 auf dem gesamten Grundstück, im MU 2 nur auf den extra dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um die oberirdische Versiegelung jedoch so gering wie möglich zu halten und dennoch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen zwar zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist je nach Nutzung aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung lehnen sich an die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung (ÖBV) der Gemeinde Schäftlarn an. Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18- 35° zugelassen. Zudem sind die Dächer aus Gründen der Ortsgestaltung und des Ortsbildes an der Traufe mit einem Dachüberstand von min. 30 cm und am Ortgang von mind. 50 cm auszubilden.

Dacheinschnitte, Laternendächer und Dachterrassen sind darüber hinaus unzulässig. Diese Festsetzungen tragen der traditionellen, ortsüblichen Bauform Rechnung und sorgt für ein Einfügen in die städtebauliche Umgebung, was gerade an dieser sehr zentralen Stelle (S-Bahnhaltepunkt) von großer Bedeutung für das Ortsbild ist.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig technisch und verkehrlich erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Münchner Straße. Im Plangebiet gibt es zudem eine Erschließungsstraße mit der Flurnummer 1163, Eigentümerin ist die Gemeinde Schäftlarn.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

### 5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen

### 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu

beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 5.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der S-Bahnstrecke wurde seitens der Fa. Accocon eine Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. ACB-1024-246318/02 vom 28.04.2025 erstellt, welche der Begründung als Anlage beiliegt.

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen des Schienen- und Straßenverkehrs bestimmt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Es zeigt sich somit, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für urbane Gebiete tags und nachts deutlich überschritten werden. Auf Grund der hohen Geräuschbelastung sind Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Aktive Lärminderungsmaßnahmen wurden in Form von Lärmschutzwänden westlich des Bauvorhabens parallel zur Schienenstrecke und östlich des Bauvorhabens entlang der B 11 untersucht. Eine entsprechende Umsetzung steht aus Kosten-Nutzen Gründen außer Verhältnis des Schutzzweckes und kann nicht empfohlen werden. Durch den Einsatz einer lärmindernden Asphaltdeckschicht können die Emissionen der Straße um etwa 2°dB(A) reduziert werden. Diese Maßnahme sollte nur im Zuge einer Sanierung der Straße in Betracht gezogen werden, liegt jedoch in der Verantwortung des Baulastträgers.

Daher werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) festgesetzt, welche nur ausnahmsweise und unter ersatzweiser Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entfallen können. Jedenfalls werden für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

## 5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Bei gegenständlichem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, in weiten Teilen nahezu vollversiegeltes Gebiet mit wenig Grünstrukturen im Bestand. Im Bereich des MU 2 befinden sich so gut wie keine Grünstrukturen, im MU 1 ist die Versiegelung geringer, die Grünstrukturen bestehen im Wesentlichen aus anthropogen überprägter Gartennutzung. Die gegenständliche Planung versucht mittels geeigneter Festsetzungen den derzeitigen Zustand im Zuge von geeigneter Festsetzungen zumindest zu verbessern. Hierzu werden im Bereich des MU 2 zwei zu pflanzende Bäume festgesetzt. Der Standort dieser kann um bis zu 6 m von der Planzeichnung abweichen. Zudem wird für das MU 2 festgesetzt, dass pro 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen

sind. Dies soll eine Mindest-Durchgrünung des Gebiets sicherstellen. Für das MU 1 wird dies durch die Festsetzung eines standortgerechten Laubbaums pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bestimmt.

Da es sich bei der Nutzungsstruktur u.a. um gewerbliche Nutzungen handelt ist davon auszugehen, dass vermehrt öffnungslose Fassaden an den Gebäuden entstehen. Daher soll diese Fläche ebenfalls zur Begrünung einen kleinklimatischen Beitrag leisten und es wird bestimmt, dass öffnungslose Fassaden ab 50 m<sup>2</sup> mit einem Klettergehölz zu begrünen sind.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen und sind ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen. Dies trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen in der Höhe von mindestens 15 cm festgesetzt.

#### 5.8.2 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben betroffen sein können.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, vollständig bebautes Mischgebiet im Ortskern entlang der Hauptverkehrsstraße. Im Plangebiet befinden sich nur vereinzelte Gärten.

Aufgrund der intensiven Nutzung und dem Mangel an geeigneten Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten darüber hinaus unwahrscheinlich. Die wenigen Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Da der vorliegende Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, geht die Gemeinde davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sind, zumal in unmittelbarer Umgebung geeignete Habitatstrukturen fortbestehen (bewachsener Bahndamm).

Es ist anzunehmen, dass mögliche bauliche Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, da das Baurecht auf Grund der Eigentumsverhältnisse erst nach und nach ausgeschöpft wird. Demnach werden die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein. So können von einem Bauvorhaben betroffene Arten auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

## 5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich eines S-Bahnhofs, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO <sub>2</sub> -Emissionen

## 5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 5.11 Flächenbilanz

- Geltungsbereich 7.344 m<sup>2</sup>
- private Verkehrsfläche 120 m<sup>2</sup>
- Grundfläche 1.420 m<sup>2</sup> (qualifizierter Teil des BP)

## 6. Alternativen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Standortgebundenheit der Planung wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

Gemeinde Schäftlarn, den .....

.....

Christian Fürst, Erster Bürgermeister