

| | |
|---------------|---|
| Gemeinde | Schäftlarn Lkr. München |
| Bebauungsplan | Nr. 63 „Westlich der Münchner Straße“ Hohenschäftlarn |
| Planung | PV 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 QS: goe |
| Aktenzeichen | SAN 2-58 |
| Plandatum | 18.03.2026 30.07.2025 (Entwurf) |



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Plangebiet | 3 |
| 2.1 | Lage..... | 3 |
| 2.2 | Nutzungen..... | 4 |
| 2.3 | Erschließung | 4 |
| 2.4 | Emissionen | 4 |
| 2.5 | Flora/ Fauna..... | 5 |
| 2.6 | Boden..... | 6 |
| 2.7 | Denkmäler..... | 7 |
| 2.8 | Wasser..... | 7 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 8 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplan..... | 8 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 11 |
| 3.3 | Auslegungsfrist..... | 11 |
| 3.4 | Verfahren | 11 |
| 4. | Städtebauliches Konzept | 12 |
| 5. | Planinhalte | 13 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 15 |
| 5.4 | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 15 |
| 5.5 | Bauliche Gestaltung | 16 |
| 5.6 | Verkehr und Erschließung | 16 |
| 5.7 | Immissionsschutz | 17 |
| 5.8 | Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz | 18 |
| 5.9 | Klimaschutz, Klimaanpassung..... | 20 |
| 5.10 | Altlasten, Bodenschutz | 21 |
| 5.11 | Flächenbilanz | 21 |
| 6. | Alternativen | 21 |
| 7. | Verwirklichung der Planung | 21 |
| 7.1 | Technische Anforderungen der Bahn | 21 |
| 7.2 | Technische Anforderungen an die Stromversorgung..... | 24 |
| 7.3 | Technische Anforderungen an Telekommunikation | 25 |

Anlage

Schalltechnische Untersuchung, Fa. Accon Bericht-Nr. ACB-1024-246318/02 vom
23.02.2023

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 7.344-6.917 m² auf. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1173, 1171/5, 1171/4, 4474/7, 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 m² Grundfläche bis zu gewerblich genutzten Gebäudekomplexen mit über 500 m² 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.

Die DB InfraGO AG plant seit 2012 die richtlinienkonforme Erneuerung des Bahnübergangs Starnberger Straße. Die Straßen- und Wegeführung im Bereich der Forststraße wie auch die Einmündung in die Münchner Straße werden Teil der Planungen sein, berühren aber die gegenständliche Planung nicht.

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.

Die Flächen befinden sich zudem in unmittelbarer Nähe zu Oberleitungsanlagen der DB. Es wird darauf ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

Es wird darüber hinaus vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die im weiteren Planungs- und Genehmigungsverlauf zu berücksichtigen sind.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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

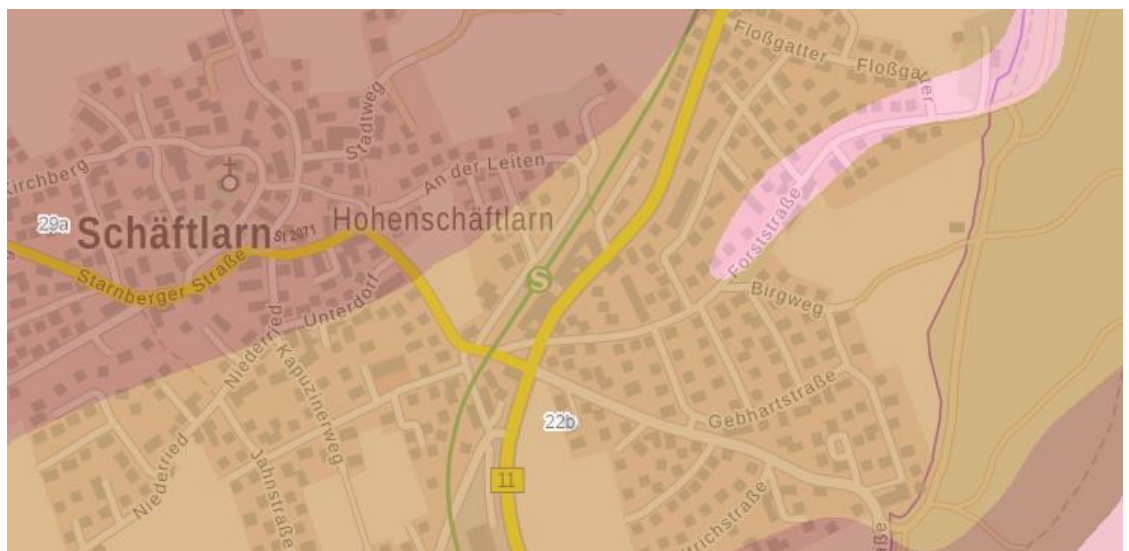


Abb. 3 Bodenübersichtskarte, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.2024

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.

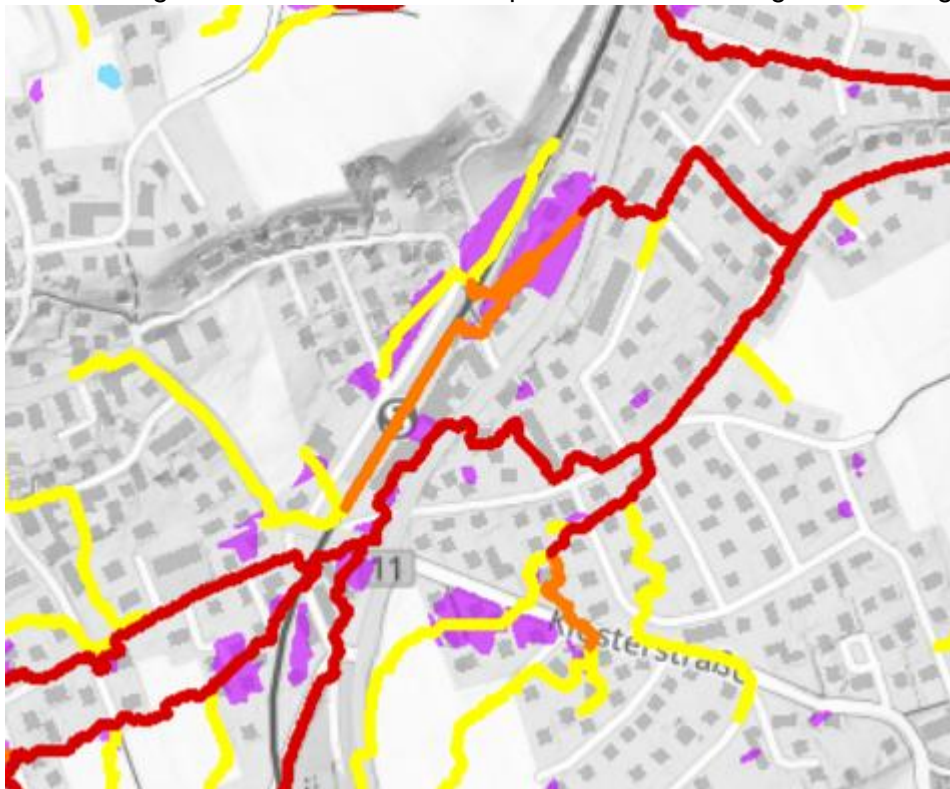


Abb. 4 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle. Trotzdem sind Tiefgaragenzufahrten konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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.~~

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

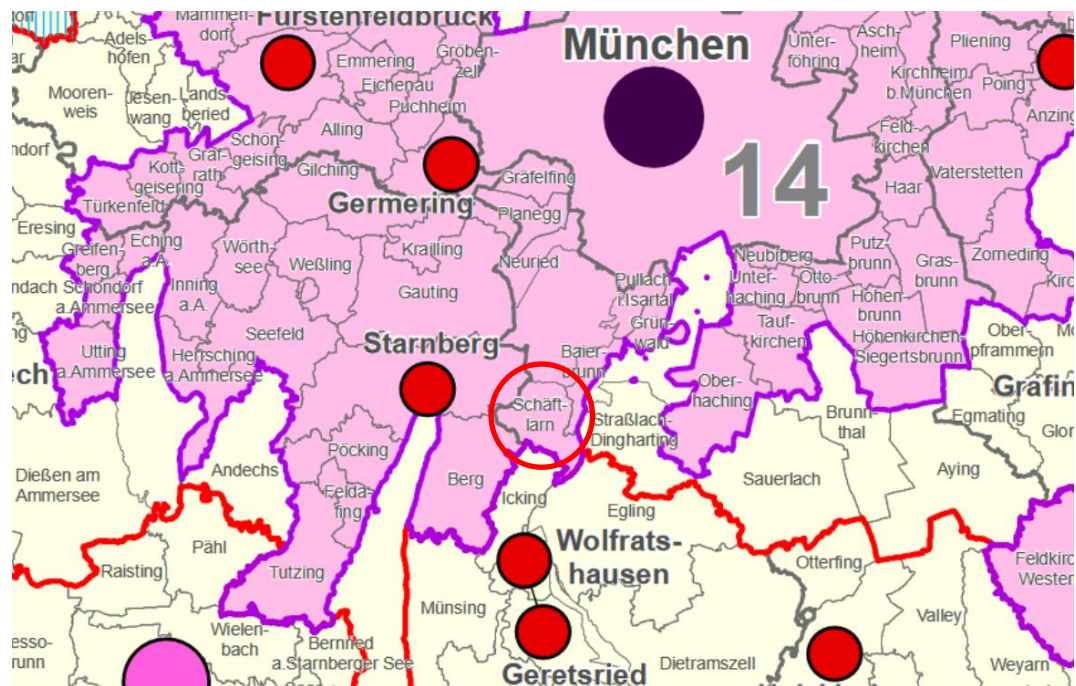


Abb. 5 Strukturkarte LEP Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.11.2022

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.

(vgl. Grundsatz 2.2.7 Entwicklung Ordnung der Verdichtungsräume)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom ~~01.01.2020~~ **01.06.2023** nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.1 ~~Flächensparen~~ Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) ~~Flächensparende~~ Flächen- und energiesparende 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 **begründet** 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.

5 Wirtschaft

5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

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

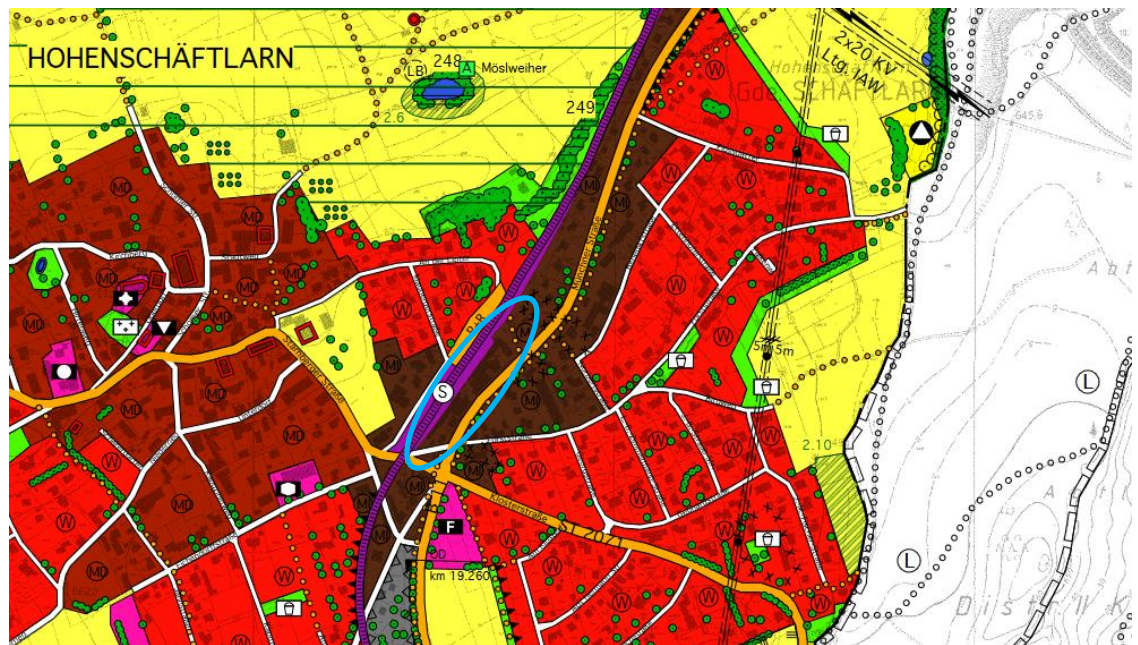


Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Plangebiet (blau), ohne Maßstab, Stand 15.02.2002

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hohenschäftlarn stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) fest, was als Unterkategorie der gemischten Bauflächen einzuordnen ist. 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 umfangreichen 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.

3.4 Verfahren

Der Gemeinderat der Schäftlarn hat am 30.07.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Münchner Straße“ Hohenschäftlarn aufzustellen.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchfüh-

zung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

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 gewisse 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)

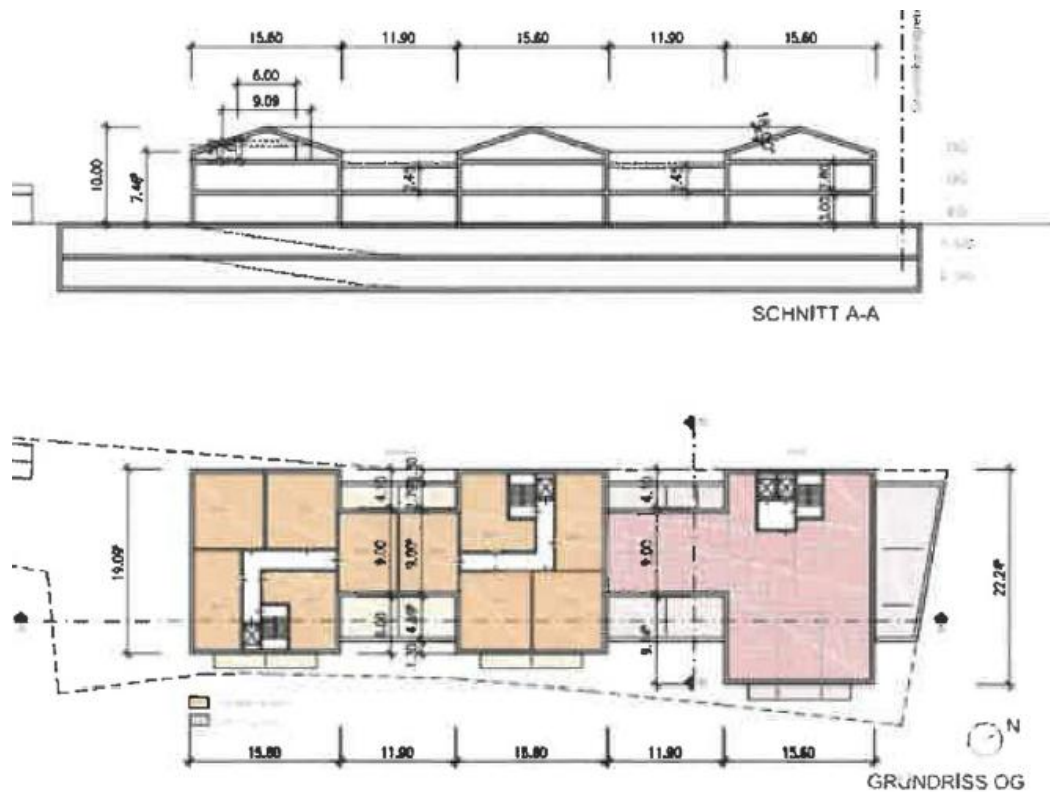


Abb. 8 Visualisierung Münchner Str. 47-51 (Eigentümer: Schönberger Real Estate Project GmbH)

5. Planinhalte

Bei gegenständlichem Plan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Bereiche, das MU1 und das MU2. Grundsätzlich teilt sich der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung in einen qualifizierten Bebauungsplanteil und in einen einfachen Bebauungsplanteil. Die Abgrenzung erfolgt durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Anlage PlanZVO 15.3, sog. „Knödelinie“). 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 das den qualifizierten Teil (MU 2) festgesetzt. Im übrigen 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. Es handelt sich um einen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen. Unterschieden werden zwei Gruppen von Hauptnutzungen, und zwar zum einen die Wohnnutzung und zum anderen nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Mit der Ergänzung um soziale, kulturelle und andere Einrichtungen wird die Offenheit des Gebietstyps betont und zugleich eine größere Bandbreite an Nutzungsmischungen zum wesensbestimmenden Merkmal,

wobei eine Gleichgewichtigkeit nicht der Fall sein muss. Daher kommen für die Überplanung insbes. bisherige Misch- und oder Gewerbegebiete in Betracht, in denen die Nutzungsmischung neu definiert werden soll.

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. **Der in §17 BauNVO genannte Orientierungswerte für Urbane Gebiete wird eingehalten. Die Grundflächenzahl beträgt im MU2 0,63, was deutlich unter dem in §17 BauNVO genannten Orientierungswert von einer GRZ von 0,8 liegt.**

Für das Gebiet MU 2 wurde eine Planung des Grundstückseigentümers zu Grunde gelegt, welche die Basis für die getroffenen Festsetzungen bildet.

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 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 geordneten 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, **bzw. in den Bereichen, in denen die Baugrenzen auf Grundstücksgrenzen zum Liegen kommen wird Grenzbau festgesetzt.** 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.

Die vorliegende Planung möchte darüber hinaus für Bereiche, in denen die Baugrenzen nicht auf Grundstücksgrenzen verlaufen, eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Es wird daher festgelegt, dass diese Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m und bis zu einer Fläche von 50,0 m² überschritten werden dürfen.

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, je-

doch nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² 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, ortsübliche 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. Accon eine Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. ACB-1024-246318/02 vom 28.04.2025 erstellt (und mit Stand Januar 2026 überarbeitet), 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~~ **70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts bei dem dreistöckigen Bestandsgebäude an der „Münchner Straße 53“ an der Südostfassade in Richtung B 11**. 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. **Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein urbanes Gebiet (MU) bzw. die Lärmsanierungswerte für ein Mischgebiet, welches vergleichsweise für die Beurteilung herangezogen werden kann, werden ebenso überschritten. Die Schwelle für Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm wird hierbei im Nachtzeitraum überschritten. Mit Verweis auf das Rundschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 unter Punkt II. 4.3**

„[...] Sofern die Immissionen jedoch ein Ausmaß erreichen, das eine Gesundheits- oder Eigentumsverletzung (Art. 2 Abs. 2 Satz 1, Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) befürchten lässt, was jedenfalls bei Werten unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht anzunehmen ist, ist die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht. [...]“.

muss die Umsetzung von aktiven Lärminderungsmaßnahmen im Abwägungsprozess berücksichtigt werden. Auf Grund der hohen Geräuschbelastung sind Lärm-schutzmaßnahmen 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.~~

Eine entsprechende Umsetzung muss aus Kosten-Nutzen Gründen kritisch geprüft werden, da mit einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand nur niedrige Gebäude geschützt werden können und im gleichen Bereich Gebäude mit drei Stockwerken in den oberen Stockwerken keine Schutzwirkung erfahren. Mehrstöckige Gebäude können nur mit einer 5 m (Richtung Schiene) bzw. 8 m (Richtung B 11) hohen Lärmschutzwand geschützt werden. Des Weiteren werden die randlichen Gebäude des Plangebietes durch eine Lärmschutzwand ohne ausreichend Überstandslänge über das Plangebiet hinausgehend nicht geschützt. Die Kosten der Lärmschutzwände müssen pro laufenden Meter, Material der Lärmschutzwände und Höhe der Lärmschutzwände abgewo-

gen werden. Ferner liegen aufgrund der Einhaltung von Abstandsgrenzen der Lärmschutzwände zu den Verkehrswegen und der geplanten Bebauung bzw. Bestandsbebauung technische Zwangspunkte, wie Zufahrtswege zu den Grundstücken, sowie städtebauliche Aspekte wie das Einfügen möglicher Lärmschutzwände in das Ortsbild und mögliche Verschattungseffekte vor, sodass Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden in der untersuchten und benötigten Höhe im Plangebiet auch aufgrund der geringen Anzahl an schützenswerten Gebäuden im Plangebiet kritisch geprüft werden müssen. Die Entscheidung hierzu obliegt dem Baulastträger.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden nicht verwirklicht wird und dementsprechend werden die nachfolgenden Vorschläge für die Festsetzung ausgearbeitet.

~~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.~~

Maßnahmen der Grundrissgestaltung und Anpassung des Baukörpers (Abgeschirmte Innenhöfe und Ausrichtung schutzbedürftiger Räume zu Innenhöfen, geschlossene Laubengänge verkehrsseitig) werden 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.

Auf die schalltechnische Untersuchung, Bericht ACB-1024-246318/02 vom 28.04.2025 wird verwiesen.

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 übergeprägter Gartennutzung. Die gegenständliche Planung versucht mittels geeigneter Festsetzungen den derzeitigen Zustand im Zuge von geeigneten 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 m² 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 m² 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 leis-

ten und es wird bestimmt, dass öffnungslose Fassaden ab 50 m² 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|--|---|
| 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, Multifunktionale Flächen und Regenwassermehrfachnutzung |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |
| 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 ₂ -emittierenden Individualverkehr |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien) | Förderung der CO ₂ -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 ₂ -Emissionen |

Im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel sollten zeitnah alle Aspekte einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung bei allen Bebauungsplänen umgesetzt werden. Nützliche Informationen sich unter dem folgenden Link finden lassen:

https://www.stadtklimanatur.bayern.de/klimaanpassung/wassersensible_stadt/index.html

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~~ 6.917 m²
- ~~private Verkehrsfläche 120 m²~~
- Grundfläche ~~1.420~~ 1.590 m²

6. Alternativen

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

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Technische Anforderungen der Bahn

Die nächstgelegene Bahnlinie 5507 München Süd – Wolfratshausen führt unmittelbar westlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbei.

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden – bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung. Wege- und Leitungsrechte müssen uneingeschränkt erhalten bleiben. Dienst- und Rettungswege müssen zu jedem Zeitpunkt gesichert bleiben.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($= 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden. Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Im näheren Umfeld des Bahnübergangs ist mit Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik (LST) zu rechnen. Diese Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein. Zur Vermeidung einer Beschädigung der Anlagen ist bei Bautätigkeiten nahe den Bahnübergängen eine Kabeleinweisung erforderlich.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den westlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

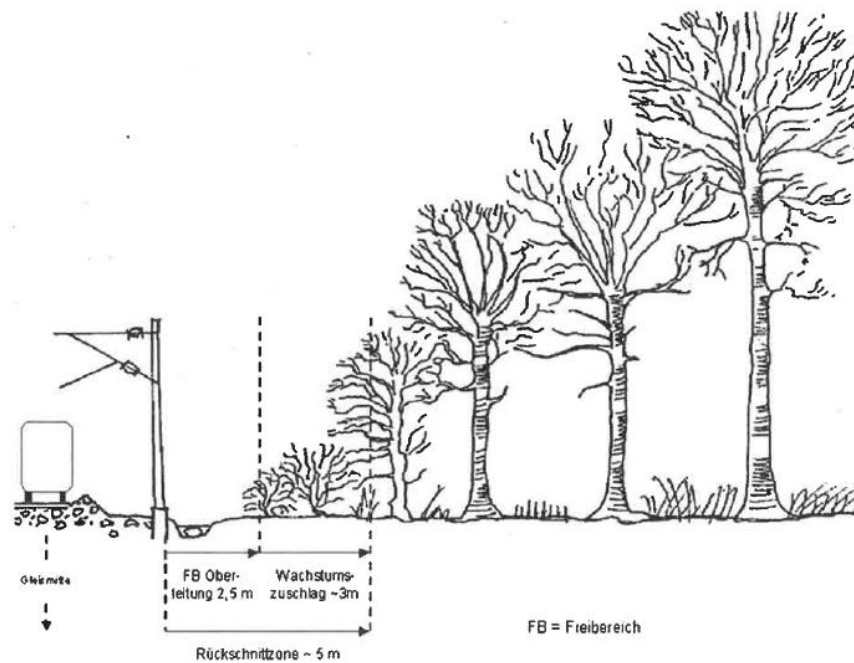


Abb. 9 Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse

Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

7.2 Technische Anforderungen an die Stromversorgung

In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen sind unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Baubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunfts-Portal eingeholt werden. Das Portal ist unter folgendem Link zu erreichen:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

7.3 Technische Anforderungen an Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (s. <https://trasenauskunftkabel.telekom.de>).

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen, umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom ist nicht erlaubt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Gemeinde

Schäftlarn, den

.....
Christian Fürst, Erster Bürgermeister