

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Festl-Wirt" für das Grundstück Bahnhofplatz 2;  
Vorstellung des Bebauungskonzeptes und Beschluss zur Beteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1  
Nr. 2 BauGB;  
Erläuterungen zum Bebauungsplan (gemäß Drucksache 42/2021)**

Der Gemeinderat hat bereits am 01.12.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Grundstück Bahnhofplatz 2 („Alte Poststation“) aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2015 bekanntgemacht.

Die Fa. Bavaria Projekt Development GmbH hat mit Schreiben vom 05.05.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage der mit der Verwaltung abgestimmten Planung des Architekturbüros transform vom 29.04.2021 beantragt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 dem Planungskonzept des Architekturbüros transform vom 29.04.2021 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Festl-Wirt“ zugestimmt und beschlossen, dass auf dieser Plangrundlage und den Erläuterungen der Verwaltung in der Drucksache 42-2021 die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen ist.

Das Plankonzept sieht eine Neubebauung wieder mit einer Wirtschaft vor. Der Neubau ist nahezu in gleicher Stellung und Gestaltung wie das vorhandene Wirtshaus geplant. Das neue Haus wird mit 27,35 m um ca. 1,0 m länger und mit einer Wandhöhe von 8,14 m um ca. 25 cm höher als das bestehende Gebäude. Im EG ist die Gastwirtschaft mit einer Nutzfläche von 260 m<sup>2</sup> geplant. Im OG sind Personalräume und 3 Wohnungen für Personal, im DG sind Räume für die Haustechnik und Lüftung, eine Betriebsleiterwohnung und Nebenräume für die Wohnungen vorgesehen. In der Nordostecke des Hauses ist ein 7,60 m langer Anbau für die Freischankfläche dargestellt. Der Hauseingang ist barrierefrei ohne Stufen geplant.

Die Anlieferung erfolgt auf der Ostseite des Hauses.

Der bestehende Biergarten (ca. 200 Plätze) bleibt erhalten.

Ein Baum im Bereich der Anlieferung auf der Ostseite wurde bereits herausgenommen.

Die vorhandene Freisitzüberdachung zur Straßenseite wird beseitigt.

Ein Nebenhaus mit Gartensaal im EG und Raum für zwei Sudkessel zum Bierbrauen ist entlang des Gehwegs geplant. Das Nebenhaus ist 20,24 m lang und 6,85 m breit. Zum Gehweg hin beträgt die Wandhöhe an der oberen Stelle 4,25 m und am unteren Ende ca. 5,45 m. Die an der Böschungskante vorhandenen Hainbuchen werden beseitigt.

Der Keller des Nebenhauses ist für den Betrieb einer kleinen Brauerei vorgesehen. Der Keller ist über einen Gang mit dem Keller des Hauptgebäudes verbunden. Der dort an der Nordwestecke des Hauses vorhandene Kastanienbaum ist zur Beseitigung vorgesehen.

Das Nebenhaus ist ca. 3 m vom Stamm der beiden nächsten Kastanien entfernt. Im weiteren Verfahren wird durch ein Baugutachten geprüft, ob die zwei Bäume bei einer schonenden Ausführung der Kellergründung in Verbindung mit einem vorherigen Baumrückschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung erhalten werden können.

Für das Nebenhaus wird ein ca. 3 m breiter und 23 m langer Grundstücksstreifen aus der öffentlichen Verkehrsfläche benötigt. Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger diese Fläche von der Gemeinde erwirbt.

Für den Stellplatznachweis soll das Bauvorhaben wie ein Ersatzbau gewertet und sinngemäß § 4 der gemeindlichen Stellplatzsatzung („Mehrbedarf bei Änderungen“) angewendet werden. Somit sind nur die erforderlichen Stellplätze für die zusätzlichen Nutzungen, die über den Bestand des Wirtshauses hinausgehen, nachzuweisen.

Für das Nebenhaus und die größere Gaststättennutzung ergibt sich ein Bedarf von 17 Stellplätzen. Da auf dem Grundstück Stellplätze weder oberirdisch noch wirtschaftlich in einer Tiefgarage untergebracht werden können, soll für die Nutzung der Gastwirtschaft mit Biergarten am Bahnhof Deisenhofen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan eine Ablösevereinbarung für die Stellplätze getroffen werden.

Zum Planvorhaben liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüro Greiner vom 25.01.2021 vor. Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes (**Anlage** „Zusammenfassung der Untersuchung“).

Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sollen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Auf Grundlage der Planung des Architekturbüros transform wird nunmehr die erste Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei werden insbesondere die Eigentümer der benachbarten Grundstücke informiert und deren Stellungnahmen zur Planung eingeholt.

Die rechtliche Planfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und der Durchführungsvertrag sollen nach dieser Erstbeteiligung ausgearbeitet und für die Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Gemeinde Oberhaching, den 05.07.2021

  
Willibald Regnet

## **6. Zusammenfassung**

In der Gemeinde Oberhaching, Ortsteil Deisenhofen, ist der Abriss und Neubau des Wirtshauses am Bahnhofplatz 2 geplant. Hierzu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Das geplante Wirtshaus verfügt neben dem Gastraum im Erdgeschoss über einen Bier- und Wirtsgarten. Im Ober- und Dachgeschoss sind Personalwohnungen und eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

In der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens besteht schutzbedürftige Wohnbebauung und eine Seniorenresidenz. Westlich verläuft die Bahnstrecke München Ost-Deisenhofen (5551) sowie München-Holzkirchen (5505) sowie die Straße Bahnhofplatz.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch den geplanten Betrieb des Wirtshauses die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb zu ermitteln.

An den geplanten Betriebswohnungen ist zudem die Geräuschbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehr zu ermitteln und zu beurteilen. Es sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 zu nennen.

### **Untersuchungsergebnisse**

#### ***Gewerbegeräusche***

Aufgrund des Betriebes des Wirtshauses mit Wirtsgarten treten an der angrenzenden Wohnbebauung und der Seniorenresidenz Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts auf.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) werden um mindestens 1 dB(A) tags und nachts unterschritten. Auch die Anforderungen der TA Lärm in Bezug auf kurzzeitige Pegelspitzen (Maximalpegelkriterium) können im Wesentlichen eingehalten werden.

Aufgrund des Betriebs des Biergartens, welcher gesondert nach der Bayerischen Biergartenverordnung beurteilt wird, treten an der angrenzenden Wohnbebauung und der Seniorenresidenz Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) tags auf.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (60 dB(A) tags nach Biergartenverordnung) wird um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Auch die Anforderungen der TA Lärm in Bezug auf kurzzeitige Pegelspitzen (Maximalpegelkriterium) können eingehalten werden.

Die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen sind unter Punkt 3.7 bzw. Punkt 5 (Textvorschlag für die Satzung) genannt.

#### ***Verkehrsgерäusche***

Aufgrund der Schienen- und Straßenverkehrsgерäusche treten an den schallzugewandten Fassaden der geplanten Betriebswohnungen Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts auf.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden um bis zu 7 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten.

Die aufgrund der Verkehrsgерäuschbelastung erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz sind unter Punkt 4.5 bzw. Punkt 5 (Textvorschlag für die Satzung) genannt.