

BL 6/88

~~24.8.89~~
11.12.

Bebauungsplan Nr. 26 für den Bereich östlich des Rodelwegs

beschränkt auf die Flur Nr. 1344 (Teilfläche), 1344/1 und Teilflächen aus den Flur Nr. 1366, Flur Nr. 1349/3 und Flur Nr. 1370

A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Lage, Topographie und Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften im Geltungsbereich

Der Instruktionsbereich des Bebauungsplans liegt in Schäftlarn, Ortsteil Ebenhausen, und umfaßt neben Teilen aus den Flur Stücken 1366 (Rodelweg) und 1349/3 im wesentlichen die Flur Nummern 1344 (Teilfläche) und 1344/1 der Liegenschaften des Gutes Schwaige.

Die Grundeignerin und Bauherrin der auf diesen Flächen entstandenen Bauten ist Frau Evi Brandl. Die o.g. Grundstücke liegen östlich des Rodelwegs, welcher den östlichen Ortsrand von Ebenhausen markiert, und werden im Norden vom Wanderweg des Isartalvereins zum Kloster Schäftlarn begrenzt.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs endet an der Südgrenze der Flur Nummer 1344/1, welche sich im Eigentum der Familie Tyroller befindet. Als östliche Grenze des Geltungsbereichs wurde in etwa der Grenzbereich der Mischgebietsfläche zur landwirtschaftlichen Fläche des Flächennutzungsplans gewählt.

Die o.g. Grundstücke von Frau Evi Brandl befinden sich ausnahmslos im Landschaftsschutzgebiet.

Der Flächennutzungsplan weist zwar große Teile um den Gebäudebestand des Gutes Schwaige als Mischgebiet aus, die städtebauliche Situation des Gutes wirkt aber eher wie ein privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich, da der eigentliche gewachsene Ortsrand entlang der Westgrenze des Rodelwegs verläuft. Die städtebauliche Dominanz des ca. 80 m langen Hauptgebäudes wird noch durch die topographische Lage auf einem Geländesporn unterstrichen, der im Norden, Osten und Südosten steil zum Kloster Schäftlarn abfällt.

2. Anlaß, Sinn und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 26

Das städtebaulich dominante Gutsgebäude fiel im Frühjahr 1983 zum größten Teil einem Großbrand zum Opfer.

Mit den Planungen zum Wiederaufbau der gleichen Baumasse wurde das Gebäude aus wirtschaftlichen Überlegungen einer wesentlich intensiveren Nutzung zugeführt, als es vorher hatte.

So führten die genehmigten Planungen der letzten Jahre zu folgender Gesamtnutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 1344:

Östlicher Altbaubestand, Hausnummer 7:	5 Wohneinheiten
Östlicher Neubauteil, Hausnummer 7 a:	im KG + EG Lagerfläche im OG + DG 15 WE
Westlicher Neubauteil, Hausnummer 7 b:	im KG Lagerflächen im EG Läden mit 369,58 m ² Verkaufsfläche im OG + DG ein Hotel mit 17 Zimmern sowie 1 WE

Die vorgenannten Nutzungen in den Erdgeschossen sollten dann mit einem Antrag auf Nutzungsänderung derart geändert werden, daß die Ladenfläche auf 738 m² ausgedehnt wird, um einen Verbrauchermarkt zu installieren.

Nachdem durch einen solchen Verbrauchermarkt negative Auswirkungen auf die dörflich geprägte Struktur Ebenhausens erwartet wurden, sah sich die Gemeinde Schäftlarn gezwungen, einen solchen Bauantrag einer landesplanerischen Überprüfung zu unterwerfen.

Diese Absicht mündete im Aufstellungsbeschluß für den vorliegenden Bebauungsplan am 18.3.1987 und der Anordnung einer Veränderungssperre mit gleichem Datum. Mit Änderungsbeschluß vom 15.7.1987 wurde die Veränderungssperre den neuen Gegebenheiten des mit 1.7.87 wirksam gewordenen Baugesetzbuchs - BauGB - angepaßt. Zwischenzeitlich wurden die Bedenken der Gemeinde gegen eine Ausdehnung der genehmigten 369 m² Verkaufsfläche auf 738 m² vom Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 28.7.87 bestätigt.

Mit diesem Urteil schloß sich das Verwaltungsgericht der Begründung der Gemeinde Schäftlarn an, daß in diesem Fall (gem. § 12 Abs.9 BauNVO) besondere städtebauliche Gründe vorliegen, welche eine Nutzungsbeschränkung rechtfertigen.

Hauptkriterium waren dabei die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Ansiedlung eines Supermarkts auf die noch gesunde Dorfstruktur Ebenhausens, welche von dem Nebeneinander von Wohnnutzung und kleineren Einzelhandelsläden geprägt ist. Der bei Ansiedlung eines Supermarkts zu erwartende Verdrängungsmechanismus auf den Einzelhandel würde somit einschneidende Strukturveränderungen mit sich bringen, welche die städtebauliche Vielfalt der Dorfmitte Ebenhausens empfindlich stören würde.

Weiteres Ziel des Bebauungsplans ist neben der Festschreibung bereits genehmigter Nutzungen auf dem Grundstück, eine geordnete Gestaltung der nicht überbauten Flächen, da zu den jeweiligen Baugenehmigungen keine Stellplatznachweise und Freiflächengestaltungspläne vorliegen.

3. Planungsvoraussetzungen

Der Bebauungsplan wird weitgehend aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Bereich als Mischgebiet dar, der etwa in einem Abstand von 8 m parallel zur Nordfassade des Gutsgebäudes verläuft und im Osten in einem Abstand von 5 m zur Giebelseite des Hauptgebäudes begrenzt wird.

Die südliche Ausdehnung des Mischgebiets endet in einem Abstand von ca. 60 m parallel zur Südfassade des Gutsgebäudes.

Im Westen reicht das Mischgebiet über die Instruktionsgrenzen hinaus bis zur Wolfratshauser Straße.

Die restlichen Flächen innerhalb der Instruktionsgrenzen weist der Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft aus. Außerdem liegt der Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Die im Norden des Gutsgebäudes angeordneten Stellplätze liegen nicht mehr im Bereich des Mischgebiets, sondern greifen in den Bereich der Flächen für die Landwirtschaft über. Diese Stellplätze dürften ihrer Eigenart nach auf diesen Flächen als verträglich angesehen werden, zumal eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche zwischen Gebäudenordseite und Fußweg zum Kloster aufgrund der starken Abböschung im Norden ohnehin auszuschließen ist.

Außerdem befindet sich das Wohnhaus Tyroller auf Flur Nummer 1344/1 außerhalb der Mischgebietsflächen. Dieses Bauvorhaben wurde im Einvernehmen der Gemeinde als Landarbeiterstelle im Außenbereich genehmigt.

4. Festsetzungen für Art und Maß der Nutzung

Da der Flächennutzungsplan für die Gebäude innerhalb des Mischgebiets mehrere Nutzungsmöglichkeiten gem. BauNVO § 6 Abs. (1) und (2) zuläßt, soll der Bebauungsplan diese detailliert festsetzen, um Nutzungen bzw. Nutzungsballungen auszuschließen, von denen negative Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus auf den Ortsteil Ebenhausen ausgehen könnten (z.B. im Fall eines Lebensmittelgroßmarkts).

Aus diesem Grund wurden für die baulichen Anlagen innerhalb der Instruktionsgrenzen diejenigen Nutzungen bindend pro Geschöß bzw. Bauteil festgesetzt, für die eine Genehmigung gem. BayBO bzw. Bestandsschutz vorliegen, um auch in Zukunft sicherzustellen, daß Gewerbeflächen mit hohem Besucheraufkommen (Hotel und Verbrauchermarkt) möglichst nahe zum Ortszentrum hin orientiert bleiben und die weit ins Landschaftsschutzgebiet hinausragenden Bauteile nur Wohn- und Büronutzung beinhalten.

Zur Flächenfestlegung des Verbrauchermarktes verweisen wir auf Punkt 2 der Begründung.

Da das Flurstück 1344 über die Instruktionsgrenzen des Bebauungsplans hinausgeht und die Grenzen des Mischgebiets im Flächennutzungsplan nicht vermaßt sind, wurde das Maß der Nutzung über die Festlegung von Grundfläche und Geschößfläche pro Bauraum getroffen.

5. Erläuterung der Anordnung und Erschließung der Flächen für den ruhenden Verkehr

Grundlage des Entwurfs ist der Gebäudebestand des Gutes Schwaige mit 16 Wohnungen, einem 17-Zimmer-Hotel, einem freistehenden Einfamilienhaus mit 1 WE und einem umgebauten Schweinestall, der derzeit eine Büro-, Lager- und Werkstattnutzung für ein Messebauunternehmen beinhaltet.

Weitere Grundlage ist der Bauantrag auf Nutzungsänderung für die Errichtung von Büro- und Lagerflächen im EG des Mittelbaus des Hauptgebäudes, sowie die Absicht der Grundeigentümerin, im EG des westlichen Bauteils einen Lebensmittelmarkt in den bereits genehmigten Ladenflächen zu installieren.

6. Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Auf Grundlage des unter 5. genannten Nutzungsbestands sowie der beabsichtigten Nutzungen wurde der Stellplatzbedarf entsprechend den Richtzahlen gem. BayBO § 55 ermittelt (siehe Beiblatt). Das Ergebnis dieser Ermittlung erbrachte einen Stellplatzbedarf von 69 Stellplätzen im Mittel, der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 8.2.1988 sah eine absolute Obergrenze von 77 Stellplätzen in oberirdischer Anordnung vor.

Im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen jedoch eine ganze Reihe von Einwendungen direkt Betroffener, nicht zuletzt der Grundstückseignerin, ein, welche alle einen wesentlich höheren Stellplatzbedarf geltend machten, als den, der im Entwurf ermittelt wurde, nämlich ca. 100 statt 69 bzw. 77 Stellplätze. Dies bewog den Gemeinderat, in seinen Beratungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.6.1988 eine Teil-Tiefgaragenlösung als unumgänglich anzusehen, d.h., es sollen oberirdisch nur 60 Kfz-Stellplätze untergebracht werden, der angemeldete Mehrbedarf ist unterirdisch und zwar auf der Nordseite des Hauptgebäudes anzuordnen, um sinnvollerweise den Parkbedarf der dort ansässigen Dauermieter abzudecken.

7. Anordnung und Erschließung der Stellplätze

Die oberirdischen Stellplätze werden nach Funktion und Landschaftsverträglichkeit auf der Nord-, West- und zum Teil noch auf der Südseite des Hauptgebäudes angeordnet.

Die unterirdischen Stellplätze werden auf der Nordseite des Hauptgebäudes situiert, da hier die funktionelle Anbindung an die verschiedenen Nutzungen des Gutsgebäudes sowie eine kurze Anbindung der Tiefgaragenabfahrt an den Rodelweg gewährleistet sind.

Die nördlich des Hauptgebäudes angeordneten Stellplätze für die Büro- und Hotelnutzung wurden als einbündige Anlage ausgeführt, wobei die Fahrspur entlang des Gebäudes nach Osten führt und zugleich für die Erschließung der zahlreichen Gebäudezugänge herangezogen wird. Diese Anordnung beläßt einen ca. 10 m breiten Freiraum zwischen Parkplätzen und nördlicher Grundstücksgrenze, der die Möglichkeit einer guten Bepflanzung zum nördlichen Ortsrand hin bietet.

Die Stellflächen für den Verbrauchermarkt und die Lagernutzung werden als zweibündige Parkanlage im Westen und Süden um das Hauptgebäude herum geführt und enden in ihrer östlichen Ausdehnung an der Grenze zwischen der gewerblichen Nutzung (Hotel) und der Wohnnutzung in den Ober- bzw. Dachgeschossen des Hauptbaus. Damit wird zum einen versucht, die Wohnnutzung nicht mit dem An- und Abfahren der Kunden-Pkws des Verbrauchermarkts zu belästigen und zum anderen die Möglichkeit geschaffen, im Bereich der Wohnungen das Landschaftsgrün von Süden bis an die Hauskante heranzuführen.

Die Stellplätze für den Messebaubetrieb befinden sich auf der Westseite des Betriebsgebäudes. Eine separate Ladefläche bzw. temporäre Abstellmöglichkeit für Lkw wird auf der Ostseite des Betriebsgebäudes angeboten. Erläuterungen zu Höhenlage, Gestaltung und Eingrünung der Stellplätze sind der Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

8. Erschließung

Die Erschließung der unterirdischen sowie der westlich und nördlich gelegenen Parkflächen erfolgt über die Grundstückszufahrt im Nordwesten.

Die südlich situierten Stellplätze können über eine weitere Anbindung zwischen Gutsgebäude und ehemaligem Schweinestall erreicht werden. Die Ausformung der Ein- und Ausfahrten wurde so gestaltet, daß ein Abfließen des Verkehrs über die im Süden bestehenden und geplanten Wohngebiete möglichst ausgeschlossen werden kann.

Unterstützt wird diese Absicht durch eine entsprechende Einengung des Rodelwegs im Südteil nach der nordwestlichen Grundstückszufahrt für das fahrgeometrisch notwendige Maß des Begegnungsfalls Lkw - Pkw (bei verringerter Geschwindigkeit 4,50 - 5,00 m). Lediglich die Stellplätze für die Messebaufirma und die temporäre Anlieferung dieser Firma werden über den Rodelweg abgewickelt.

9. Schallschutz

Aufgrund des von der B 11 und der Bahnlinie einfallenden Verkehrslärms ist im Nordwestbereich des Plangebiets mit geringfügigen Überschreitungen der für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1) zu rechnen.

Zur Sicherung des Lärmschutzes bezüglich der geplanten gewerblichen Nutzungen wurde in den Festsetzungen durch Text auf die Forderung von Schallschutzgutachten in Verbindung mit dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung hingewiesen.

Die aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs geplante Tiefgarage wird sicher dazu beitragen, daß die gewohnten negativen Begleiterscheinungen größerer Parkflächen (Rangieren, Türeenschlagen usw.) auf ein erträgliches Maß reduziert werden.

Schäftlarn, 15.09.1989



(der 1. Bürgermeister)

München, 15.09.1989



(der Architekt)

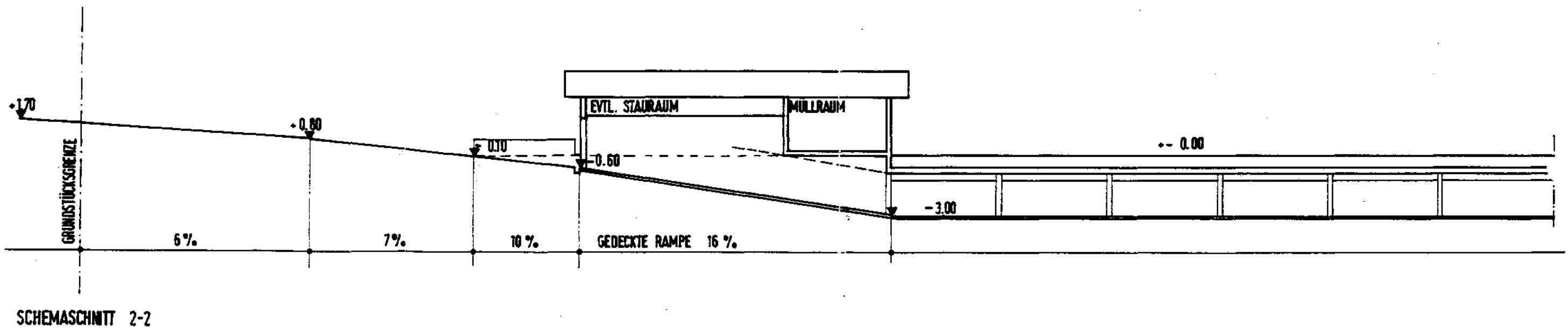
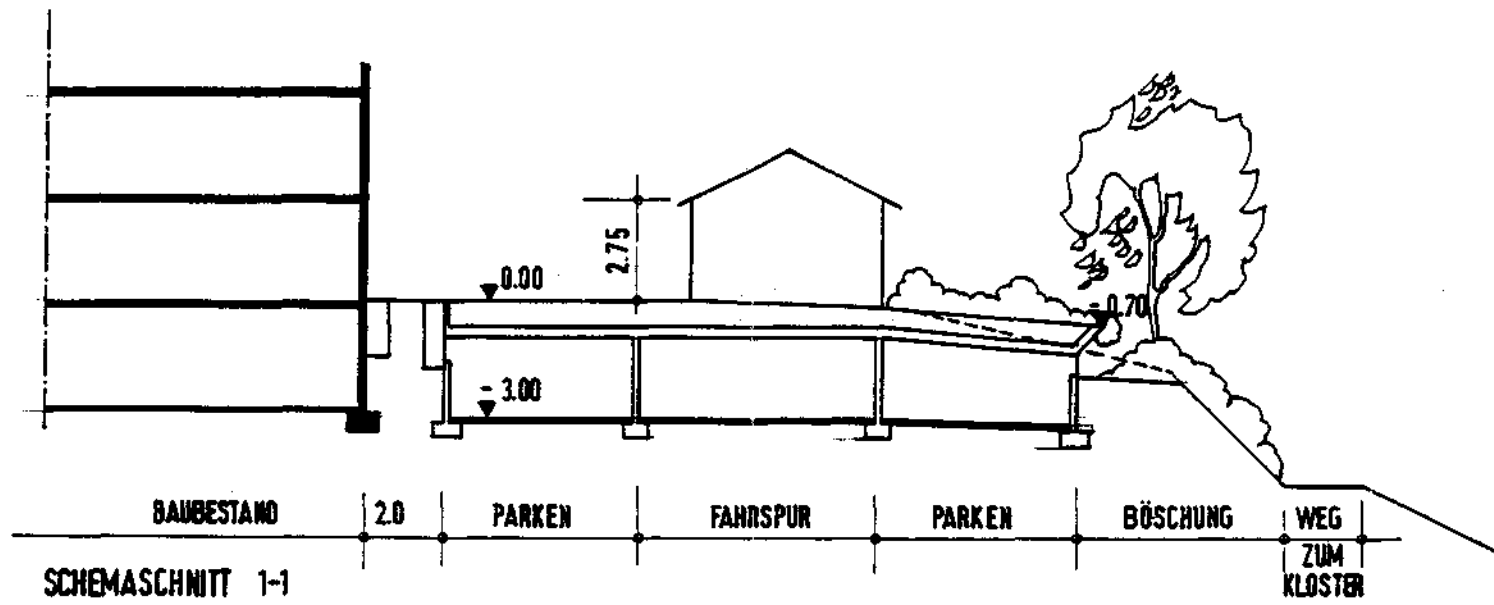
Ermittlung der notwendigen Stellplätze gem. der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.2.1979, Anl. zu Abschn. 3, MABl. S. 181)

Verkehrsquelle	maximal notwendige Stellpl. gem. Art. 55 BayBo			vom Nutzer als notwendig vorgetragen, im Rahmen des Verf. nach § 3 Abs.1 BauGB	Stellplätze vorhanden	
	min.	max.	i.Mittel		oberirdisch	unterirdisch
16 Wohnungen	16	16	16	16		16
1 Einfamilienhaus	1	2	1,5	2	2	
17 Zi.-Hotel mit 24 Schlafplätzen	4	12	8	17 (Aussage: jeder Gast kommt mit dem eigenen Auto)	1	18 12
Büro- und Lager- nutzung im EG (Büro 214,9 m ² , Lager 169,42 m ²)	7	9	8	14	6	8
Verbrauchermarkt mit 391,80 m ²	20	39	29,5	39	39	
Messebaufirma mit ca. 150 m ² Büro und 250 m ² Lager	5	6	5,5	14	12	
Gesamt	53	84	68,5 aufgerund. 69	102	60	

geändert lt. Schreiben
LRA v. 21.8.89

15.8.89
H. By...

zu BL 6/88
Rk. 11.12.89



BEILAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.: 26
SCHEMASCHNITTE M=1:200

15. 09. 1989

BL 6/88
Rk. 11.12.89

Bebauungsplan Nr. 26 für den Bereich östlich des Rodelwegs beschränkt auf die Flur Nr. 1344 (Teilfläche) 1344 / 1 und Teilflächen aus den Flur Nr. 1366 und Flur Nr. 1349 / 3 sowie Flur Nr. 1370

B. Begründung zum Grünordnungsplan

1. Lage

Auf einem markanten Geländesporn der Isarhangkante gelegen unterstreicht das Gut Schwaige mit seinem West - Ost gerichteten, ca. 80 m langen Giebel noch die topographischen Vorgaben und markiert eher einen ehemals frei gelegenen Hof als den östlichen Dorfrand von Ebenhausen. Geprägt von der Ackerbau / Grünlandnutzung in Hofferne sind die Wiesen um typische oberbayerische landwirtschaftliche Anwesen meist mit Obstbäumen überstanden, die einen lockeren Übergang von der baulichen Struktur zur freien Landschaft zulassen.

2. Stellplätze

Die vorgesehene Nutzung des Guthofs mit Hotel und Läden bedingt einen hohen Stellplatzbedarf, der das Landschaftsbild empfindlich stören kann. Aus diesem Grund wurde versucht, die nötigen Parkplätze möglichst an die optisch unempfindlicheren Gebäude - Nord - und Westseiten zu verlegen, bzw. in einer Tiefgarage an der Gebäude - Nordseite, um ein teilweises Heranführen der Obstwiese vom Süden bis an den Hauskörper zu ermöglichen.

2.1. Stellplätze an der Gebäudenordseite

Die hier gelegenen Stellplätze und Zufahrten über der Tiefgarage erfordern eine steilere Böschung hin zum Wanderweg von Kloster Schäftlarn - eine dichtere Hangbepflanzung führt den Charakter eines Lindengesäumten "Tobel"wegs bis zur Remise fort; von der Bundesstraße sowie vom Fußweg aus sind die Autos nur undeutlich zu erkennen.

2.2. Stellplätze an der Gebäudewestseite

Zwischen dem auf 4,5 - 5 m Breite reduziertem Profil des Rodelwegs und der Giebelseite des Gutshofs sind die Stellplätze um ca 1 m unter das Straßenniveau abgesenkt; unterstützt durch die Bepflanzungsmaßnahmen treten die geparkten Autos optisch zurück, die Stützmauer ist als Natursteintrockenmauerwerk auszuführen und die Fugen zu begrünen. Im Bereich der Linde ist die bestehende Zufahrt unter größtmöglicher Schonung des Wurzelwerks aufzulösen, sind verdichtete Flächen von Hand zu lockern, sowie alle nötigen Baumschutz - und Versorgungsmaßnahmen zu treffen. (Wurzelvorhang, Bewässerungsanlage etc.)

2.3. Stellplätze an der Gebäudesüdseite

Die südlich des Gutshofs notwendigen Stellplätze sind dem Charakter einer Obstwiese entsprechend mit der (nicht fruchtenden) Vogelkirsche zu überstellen und mit Hasel, Wildrose, Schlehe etc. abzapflanzen. Die Zufahrt zum Wohnhaus sollte mit Schotterrasen begrünt werden.

2.4. Beläge

Alle nur temporär genutzten befestigten Flächen sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen - als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen - Zufahrten sind mit geschlossenen Belägen - Pflaster, Asphalt mit Gliederungsbändern, Mastix oder Splittereinstreudecke zu versehen.

3. Pflanzung

Die Bepflanzung im Süden und Westen soll den Charakter des Gutshofs wieder aufnehmen - weite Obstwiesen mit "alten", pflegeextensiven Kern - und Steinobstsorten sowie einigen zwischengepflanzten Überhältern wie Walnuß oder Mostbirne schaffen den Übergang vom Hof hin zur offenen Landschaft. Im Norden und Westen des Gutshofs sind auf Grund der höheren Wuchsleistungen vornehmlich Ahorn und Linden vorgesehen, unterstützt durch eine dichtere Unterpflanzung aus heimischen Sträuchern, sowie Eichen entlang des Rodelwegs.

Landratsamt München

79176-8L 6188

Schäftkarn

Über die

Abteilung 8

an die

Gruppe 813

im Hause

Wc 28/12
Kg-St. 8.1.

Rechtskraft des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 26 - Gebiet der Roddungen in Schäftkarn

Anlagen: 1 Bebauungsplan
1 Begründung
1 Grünordnungsplan

Die Gemeinde Schäftkarn hat den mit Bescheid vom 21.08.89
des Landratsamtes München Nr. 79176-8L 6188
der Regierung von Oberbayern Nr.
für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 11.12.89
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den 19.12.89

Sachgebiet 76

Im Auftrag

Beckerbauer

(4)