

Bl 18/94
Zkr. 27.2.2002

Gemeinde

Schäftlarn

Bebauungsplan Nr. 33

Allgemeines Wohngebiet - WA -
südlich der Hackerstraße,
nördlich der Lechnerstraße
und der Bahnlinie München-Wolfratshausen,
südlich der Poststraße in Ebenhausen

Planfertiger:

Architekt Jo Stahr
Georgenstraße 38
80799 München
Tel. 089 /28 82 81
Fax 089 /28 37 93



Plandatum:

1. Änderung
2. Änderung
3. Änderung
4. Änderung
5. Änderung
Satzungsfassung

17-07-1996
13-11-1996
25-06-1997
24-03-1999
09-02-2000
04-10-2000
21-02-2001

BEGRÜNDUNG

1. Planungsdaten

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flur Nrn. der Gemarkung Ebenhausen 1369/2, 1376, 1376/2, -/3, -/4, -/5, -/7, -/8, -/9, 1396, 1396/11, -/13, -/14, -/16, -/18, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen, Fl. Nm.: 1386/3T, 1386/4T, 1397 T.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Aufstellungsverfahren wird nach altem Planungsrecht entsprechend BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Südlich der Lechnerstraße schließt der Bebauungsplan Nr. 18 an, nördlich der Hackerstraße der Bebauungsplan Nr. 31.

1.3 Anlaß und Ziele der Planung

Das Planungsgebiet ist charakterisiert durch seine kleinteilige Wohnbebauung auf unterschiedlich großen und eingegrünten Grundstücken. Die Lage ist durch die unmittelbare Nähe zur Ortsmitte und zum S-Bahnhaltepunkt Ebenhausen zusätzlich bevorzugt.

Daraus resultiert ein Veränderungs- und insbesondere Nachverdichtungsdruck, der sich auf das gesamte Gebiet erstreckt. Die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind aber infolge der unterschiedlichen Bebauung, Grundstücksgrößen und Erschließungsmöglichkeiten differenziert zu bewerten.

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan eine ortsplane-
rische Lenkung der weiteren Entwicklung dieses Gebietes: Dabei soll einerseits eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, andererseits sollen die vielfältigen Qualitäten des Gebietes - Wohnqualität, gewachsene Ortsbild, Durchgrünung - weitestgehend erhalten werden.

2. Planungsgrundlagen - Planungskonzept

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet von rd. 2,9 ha liegt im Ortsteil Ebenhausen, in unmittelbarer Nähe zu Ortsmitte und S-Bahnhaltepunkt: Der Geltungsbereich wird nördlich begrenzt durch Poststraße und Hackerstraße, südlich durch Bahntrasse und Lechnerstraße.

Das Gebiet ist insgesamt von Süden nach Norden leicht ansteigend. Auffallend und prägend ist das gepflegte Gartengrün mit ortstypischem Baumbestand. Der Geltungsbereich grenzt zudem an stark durchgrünte Bereiche an, vor allem südöstlich der Bahntrasse.

Die Baugrundstücke sind überwiegend locker mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Auf Fl.Nr. 1396/14 steht das alte Postamt, auf Fl.Nr. 1396/27 ein fernmeldetechnisches Gebäude (Telekom). An der Lechnerstraße liegen einige Gebäude mit nicht störendem Gewerbe.

2.2 Zulässige Nutzungen

Das Gebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt.

Außerdem werden Flächen für Gemeinbedarf und Versorgung (Post/ Telekom sowie Kindergarten; s.u.) festgesetzt, einschließlich deren Erweiterungsbedarf.

Nichtstörende gewerbliche Nutzungen werden nur auf den zur Bahntrasse orientierten Bauräumen in einem untergeordneten Flächenanteil ausgewiesen. Emissionsintensivere Nutzungen sind auch wegen der Vorbelastungen durch Bahntrasse und Staatsstraße für das Wohngebiet nicht zumutbar.

Der für den Ortsteil Ebenhausen-Zell fehlende Kindergarten und ein öffentlicher Kinderspielplatz wird auf Flur 1396/14 T ausgewiesen. Der Standort wird wegen seiner zentralen Lage gewählt; zudem sind eventuelle Konflikte mit angrenzender Wohnnutzung hier gering.

2.3 Ortsplanerische Ziele und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, wobei die hohe Wohnqualität sowie die orts- und grünplanerischen Qualitäten des Gebietes erhalten werden sollen (s. 1.3). Angesichts der oben skizzierten Gegebenheiten erfordert dies ein differenziertes Planungskonzept, das den jeweiligen, unterschiedlichen Möglichkeiten weitestgehend gerecht wird.

Das Maß der Bebauung ist zum Teil parzellenweise durch Grund- und Geschossflächenwerte festgelegt, je nach den örtlichen Gegebenheiten.

Zur höhenmäßigen Begrenzung wird die Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

Zur Erhaltung der lockeren, stark durchgrüntem Bebauungsstruktur und des damit verbundenen typischen Ortsbildes sind weiterhin Mindestgrundstücksgrößen für die Gebäudetypen, die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude sowie die Anzahl von ebenerdigen Stellplätzen festgelegt (in Übereinstimmung mit der Stellplatzverordnung 1998 der Gemeinde).

Neue Bauräume für ergänzende Wohngebäude sind auf Flur Nr. 1376, 1376/2, 1376/4, 1376/8 sowie westlich der Poststraße auf Fl.Nr. 1396, 1396/11, 1396/14, 1396/16, 1396/18, 1396/28 ausgewiesen, jeweils unter Berücksichtigung von Bestand, Erschließung und Topographie.

Zur Sicherung der Wohnqualität und des weitläufigen Charakters der Bebauung sind bei einer Neubebauung die Abstandsflächen gem. BayBauO grundsätzlich einzuhalten.

Entsprechend wird für die meisten Nebengebäude kein Bauraum festgesetzt bzw. deren Abbruch dargestellt, um Konflikte mit der Nachbarbebauung bzw. der möglicher Neubebauung zu vermeiden.

Zur Bahntrasse wird bei den neuen Bauraum-Ausweisungen aus Immissionsschutzgründen ein Abstand von 20 m eingehalten; damit kann auch ein wirksamer Schutzgrünstreifen erhalten bzw. angelegt werden kann. (Sh. auch Pkt. 3: Immissionsschutz).

Zur Sicherung des Ortsbildes wird die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen, einschließlich Antennen, Kaminen oder anderen Aufbauten, auf maximal 16 m begrenzt.

Die jetzige Höhenentwicklung ist geprägt durch eine zurückhaltende Bebauungshöhe (max. 2 Vollgeschosse), die sich gut in das leicht ansteigende Gelände einfügt, sowie durch Maibaum und Kirchturm am Rande des Planungsgebietes.

Jede höhere Bebauung würde diese gewachsene, ortstypische Silhouette eindeutig stören und wichtige Blickbeziehungen beeinträchtigen. Ein hoher, auch eleganter technischer Baukörper würde zudem als Fremdkörper wirken und damit die Anstrengungen der Gemeinde unterlaufen, das Ortsbild durch Gestaltungssatzung und andere Planungen auch im Detail zu bewahren.

Dies ist bereits bei der neu errichteten (genehmigungsfreien) Antennenanlage von 10m Höhe auf dem Telekom-Grundstück festzustellen. Höhere bauliche Anlagen würden, insbesondere an diesem Standort, an einer wichtigen Blickachse, das Ortsbild von Ebenhausen weit über das eigentliche Planungsgebiet hinaus beeinträchtigen.

Diese Argumente wurden in einer ausführlichen und intensiven Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB durch den GRat höher gewichtet als die privaten (gewerblich-wirtschaftliche) Interessen der Telekom.

Zulässige Emissionen und mögliche negative Auswirkungen von Sendeanlagen werden in der 26. BlmmSchVO bewertet und können deshalb in der kommunalen Abwägung nach BauGB nicht berücksichtigt werden.

Die öffentlichen Belange einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung werden durch die Höhenbegrenzung in dem relativ kleinen Planungsgebiet nicht gefährdet. Dazu wird die Gemeinde zusammen mit den Mobilfunkbetreibern Standorte festlegen, die ortsplanerisch, topografisch und technisch geeignet sind.

2.4 Grünstruktur

Im Geltungsbereich sollen die vorhandenen, wertvollen Grünstrukturen mit einzeln stehenden Großbäumen, Baumgruppen, Obstbäumen, Heckenpflanzungen und Baumhecken erhalten werden.

Für einen wegen einer Tiefgarage nicht zu erhaltenden Baum auf Flur-Nr. 1376/4 sind Ersatzpflanzungen festgesetzt. Soweit nichts anderes festgesetzt ist, gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn.

Durch die o.g. differenzierten Festsetzungen bleibt der Grad der Versiegelung durch neue Gebäude, Nebengebäude und Erschließung begrenzt. Aus ökologischen Gründen soll das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser breitflächig versickert werden (Art. 17a BayWG). Dabei sind die neuen Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, entsprechende Planungen mit dem Landratsamt, SG Wasserrecht, abzustimmen.

2.5 Erschließung

Das Gebiet ist durch die Hacker- und Lechnerstraße sowie die als Sackstraße angelegte Poststraße ausreichend erschlossen.

Die Poststraße soll neu gestaltet werden, da der derzeitige Zustand den Anforderungen nicht mehr entspricht. Berücksichtigt wird der vorhandene Graben, der bestehende Grünstreifen und der Baumbestand. Die in der Poststraße angeordneten Stellplatzflächen sollen versickerungsfähig angelegt werden.

Die Hackerstraße ist ausgebaut und bleibt unverändert. Durch die Festsetzung des östlichen Teilstücks als „verkehrsberuhigter Bereich“ soll der ruhige Charakter dieses Bereichs gesichert werden; eine konkrete Form der Verkehrsberuhigung wird damit nicht festgesetzt.

Die Versorgung mit Brauchwasser und Strom ist sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das vorhandene Kanalnetz.

2.6 Stellplatznachweis

Für den Stellplatznachweis gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Fassung vom 15.1.1998. Insbesondere gilt, daß die Stellplatzverpflichtung in der Regel auf dem Baugrundstück erfüllt werden muß. Es werden maximal fünf oberirdische Stellplätze pro Grundstück zugelassen.

Sind mehr als fünf Stellplätze erforderlich, sind diese innerhalb des Hauptgebäudes oder in einer Tiefgarage unterzubringen.

In der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) auf Fl.Nr. 1396/14 werden die erforderlichen Stellplätze für die Fl.Nrn. 1396/14, 1396/27 und ggf. weitere benachbarte Flurstücke nachgewiesen.

Die festgesetzten Bauräume für Tiefgaragen liegen verkehrsgünstig und beeinträchtigen das Wohngebiet nicht. Genaue Lage und Größe der Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung des Bedarfs bei der Entwurfsplanung für die Garage zu klären.

Die vier privaten Stellplätze auf Fl.Nr. 1396/14 an der Poststraße liegen teilweise auf öffentlichem Grund. Bei deren Realisierung ist eine entsprechende Vereinbarung über die privatrechtliche Nutzung zwischen Post und Gemeinde zu treffen.

3. Immissionen

Die Immissionsproblematik der Bahntrasse ist durch die Gutachten Nr. 0768/1 des Büros Steger & Piening und Nr. 133/1 von Büro Müller-Boruttau untersucht. Beide Gutachten sind Bestandteil der Begründung. Aus ihren Ergebnissen werden die Festsetzungen und Hinweise zur Nutzungseinschränkung abgeleitet.

Bisher besteht kein baulicher Lärmschutz entlang der Bahntrasse. Dieser wird auch von den Gutachtern nicht vorgeschlagen, weil die Luftschall-Reduzierung durch den Bau einer Lärmschutzwand nicht wesentlich verbessert wird.

Wegen der Erschütterungsemission ist der Bauraum 20 m von der Gleisanlage (Trassenmitte) abgesetzt.

Für andere zur Bahntrasse orientierten Gebäude werden Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgeschlagen bzw. festgesetzt, die effizient und wirtschaftlich vertretbar sind. Bei Neuplanungen sind die entsprechenden Hinweise und Festsetzungen in der Satzung zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Energieeinsparung und Luftreinhaltung sollen Solaranlagen, Energiedächer und Gas als Brennstoff verwendet werden.

4. Flächenbilanz und Auswirkungen

Bestand

Fläche Planungsgebiet	2,9 ha
Gesamtfläche Bauland	2,4 ha
Zahl der Einzelgebäude	17 Geb.
Zahl der Wohneinheiten	ca. 30 WE
Geschoßfläche	ca. 2.700 m ²
Geschätzte Einwohnerzahl	ca. 80 EW

Planung (= mögliche bauliche Entwicklung)

mögliche neue Einzelgebäude	9 Geb.
möglicher Zuwachs an Geschoßfläche	ca. 3.500 m ²
möglicher Zuwachs an Wohneinheiten	= ca. 36 WE
möglicher Einwohnerzuwachs	ca. 36 x 2,3 = ca. 84 EW

Da das Gebiet überwiegend bebaut und zum Teil auch schon nachverdichtet ist, dürfte sich die weitere bauliche Entwicklung auf einige Jahre erstrecken.

Die damit verbundene Zunahme des Erschließungsverkehrs kann von den vorhandenen Straßen bewältigt werden.

5. Entschädigung - Kosten

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan keine Änderungen, die einen Entschädigungsanspruch begründen würden.

Kosten für die Gemeinde entstehen durch den Ausbau der Poststraße. Der Zeitpunkt der Realisierung ist derzeit nicht absehbar.

6. Altlasten

Konkrete Altlastenflächen sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt.

Ein Altlastenverdacht besteht für Fl.Nr. 1376 (ehemalige Mechanikerwerkstatt). Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

7. Anlagen

Gutachten: Nr. 133/1 - V. vom 16.01.1996 Ing. Büro Müller-Boruttau
Gutachten: Nr. 0768/1pu vom 06.03.1996 Fa. Steger & Piening GmbH

Hohenschäftlarn, den 26.02.2002


.....
Erich Rührmer, 1. Bürgermeister



Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

An
Gruppe 8.1.2

im Hause

Öffnungszeiten:

Di. und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr
und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren.

Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben	Ansprechpartner/-in	Durchwahl	Zimmer-Nr.	München,
Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Fr. Weiderer-Winnerl	089 / 6221-	E 3.01	21.03.2002
	7.1.3 – 0018/94/BL		Tel. 2687		
			Fax 2639		
			E-Mail: poststelle@lra-m.bayern.de		

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet südlich der Hackerstraße, nördlich der Lechnerstraße, nördlich der Bahnlinie München – Wolfratshausen und südlich der Poststraße in Ebenhausen der Gemeinde Schäftlarn

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schäftlarn hat den mit Bescheid des Landratsamtes München vom 11.01.2002 Nr. 7.1.3 – BL 18/94 für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 27.02.2002 gemäß § 12 BauGB (alt) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Weiderer-Winnerl
Weiderer-Winnerl