

BL 18/87

~~21.10.89~~  
RK. 11.12.89

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Schäftlarn  
für das Gewerbegebiet am Wangener Weg in Hohenschäftlarn

*Achtung siehe BL 53/95*

Der Bebauungsplan Nr. 12 entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn.

Im Flächennutzungsplan sind für die Gemeinde Schäftlarn zwei Gewerbegebiete ausgewiesen, wovon eines (zwischen Deutscher Bundesbahn und B 11) im Osten der Gemeinde bereits bebaut ist.

**Planungsgedanke:**

Das noch zu überplanende, hier vorliegende Gewerbegebiet (im Westen der Gemeinde Schäftlarn) ist insbesondere zur Überplanung gelangt, um den Bedürfnissen des mittelständischen Interesses gerecht zu werden (§ 1 Abs. 5 Ziff. 8 BauGB).

Um mit der sich anbahnenden Entwicklung Schritt zu halten (§ 1 Abs. 3 BauGB) war die Gemeinde gehalten, den vorliegenden Bebauungsplan zu erstellen.

Der Planungsgedanke zum Bebauungsplan war insbesondere, die am westlichen Ortseingang befindlichen Gewerbegebietsflächen so zu gestalten, daß sie sich erstens harmonisch in die Landschaft einfügen (Ortsrand) und zweitens der vorhandenen Bebauung (WA) im Osten des Wangener Weges anpassen.

Bei der vorliegenden Planung wurde deshalb eine nicht allzu hohe Nutzung (GRZ und GFZ) festgelegt. Ebenso ist auf die Gestaltung und Höhenentwicklung ein besonderes Augenmerk gelegt und entsprechend in den Festsetzungen der Präambel des Bebauungsplanes fixiert worden. Entlang der St 2071 (Starnberger Straße) ist neben einem 2,5 m breiten Straßenbegleitgrün ein 2,2 m breiter Geh- und Radweg geplant, der später vom Ortseingang Schäftlarn Richtung Westen bis zum Ortsteil Neufahrn weitergeführt werden soll.

Gemäß Ziffer A. 2.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgrund § 1 Abs. 9 BauNVO im vorliegenden Gewerbegebiet die Nutzung für Einzelhandelsgeschäfte der Lebensmittelbranche ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage des am Ortsrand von Hohenschäftlarn befindlichen Gewerbegebietes, das an die St 2071 unmittelbar angrenzt, wird eine weitere Verkehrsverdichtung des ohnehin sehr hohen Verkehrsaufkommens (6.500 Fahrzeuge/Tag) auf der St 2071 im Ortsteil Hohenschäftlarn befürchtet. Nach Ansicht der Gemeinde Schäftlarn sollten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht an die Peripherie der Gemeinde verlegt werden, sondern im Ortskern verbleiben. Dazu hat die Gemeinde Schäftlarn die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes (Nr. 25) östlich des Bahnhofes Schäftlarn an der Münchner Straße (B 11) beschlossen. Dieser zentral gelegene Bereich verursacht keinen Verkehrsstrom durch die gesamte Gemeinde und kann gegebenenfalls auch ohne Fahrzeug erreicht werden. Die Versorgung der Bevölkerung soll also aus dem Ort und nicht vom Ortsrand her erfolgen.

Soweit Einzelhandelslebensmittelgeschäfte am Ortsrand zulässig sind, erzeugen diese nicht nur ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Ort, sondern zusätzliches Verkehrsaufkommen durch eine überregionale Bedeutung. Die sehr schmal gebauten angrenzenden Straßenflächen (Kirchberg und Weiherweg) im Bereich der Bebauungspläne Nr. 11 und 21 könnten bei einem zusätzlichen Kfz-Stellplatzbedarf keine Fahrzeuge mehr aufnehmen, so daß aufgrund der vorliegenden Straßenbauten keine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit besteht.

Durch die vorhandenen acht Einzelhandelsgeschäfte der Lebensmittelbranche in der Gemeinde ist der örtliche Bedarf mehr als abgedeckt. Weitere Geschäfte dienen in erster Linie dem überörtlichen Bedarf.

#### **Entwässerung:**

Da das Baugebiet vorerst nicht an die Kanalisation angeschlossen werden kann, dürfen nur Betriebe erstellt werden, deren Abwasseranfall häuslicher Art ist und 1 EGW/200 m<sup>2</sup> Nettobaufläche nicht

überschreitet (siehe hierzu Punkt A 2.1. Abs. 2 und B 1 der Präambel des Bebauungsplanes).

**Immissionsschutz :**

Das Gewerbegebiet (GE) grenzt im Osten an eine als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufende Wohnbebauung und im Süden an ein festgesetztes Reines Wohngebiet (WR). Weiter ist das Plangebiet den Immissionen der tangierenden Starnberger Straße (St 2071) und der nordwestlich angrenzenden Sporteinrichtungen (Rasenspielfelder, Tennisplätze, Asphaltstockbahnen) ausgesetzt. Infolgedessen ist im Südwest- und Nordwestbereich des GE mit geringfügigen Überschreitungen der maßgeblichen Schallpegel zu rechnen.

Um dieser vorgegebenen, nicht ordnungsgemäßen Gebietszuordnung Rechnung zu tragen und Beeinträchtigungen der Anwohner auszuschließen, war es erforderlich, die Emissionen des GE über das normale Maß hinaus zu beschränken und für das gesamte Plangebiet eine sogenannte Nutzungsbeschränkung zu erlassen (siehe hierzu Punkt A. 2.1, Absätze 3 und 4 der Präambel des Bebauungsplanes).

Ferner wurden zur Sicherung ausreichenden Schallschutzes die unter den Ziffern A. 2.10.1, A. 2.10.2 und A. 2.10.3 genannten Festsetzungen getroffen.

**Grünplanung:**

Die Grünplanung sieht vor, daß über das gesamte Plangebiet je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum mit 25 - 30 cm Stammumfang zu pflanzen ist.

Desweiteren ist an allen Grundstücksgrenzen eine beidseitige Bepflanzung von mindestens 2,5 m Tiefe mit nur einheimischen Gehölzen vorzusehen und an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine dichte Eingrünung zur freien Landschaft und zu den Sporteinrichtungen zu erstellen (siehe Ziffern A. 1.6.3.1 und A. 1.6.3.2 und A. 2.8 der Präambel des Bebauungsplanes).

Weitere Daten und Angaben können aus dem beiliegenden Begründungsvordruck vom 17.12.1987 entnommen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

# BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zu der - Aufstellung - Änderung - Ergänzung -

des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 12 der Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil Hohenschäftlarn Landkreis München Planbezeichnung: Schäftlarn

Fl.-Nr.: 314, 314/1, 314/2, 313/2/T, 730/T, 291/T, 147/3/T, 313/3/T, 147/T

Gemarkung Schäftlarn Plandatum: 8.5.1978 Änderungsvermerk: 17.12.1987

Entwurfsverfasser: Johannes Ensslin, Architekt, 8193 Ambach/See

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 31.12.85 EW 5022 Richtzahl bis 19 = 5200 E

Gemeinde mit -geringer- mittlerer - erhöhter - Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: Klein- Unter-, Mittel-, Ober-Zentrum

## A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die -Aufstellung- Änderung - Ergänzung - des Bebauungsplanes erfolgt gem. - § 2 Abs. 2 BBauG -  
§ 8 Abs. 2 - Satz 1 - Satz 3 - BBauG
2. Das Baugebiet wird -ganz- teilweise - als Kleinsiedlungsgebiet - reines Wohngebiet - allgemeines Wohngeb.  
Mischgebiet - Dorfgebiet - Kerngebiet - Gewerbegebiet - Industriegebiet - Wochenendausgangsbereich - Sondergebiet  
festgesetzt.
3. In dem - in Aufstellung befindlichen - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz  
teilweise - als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.
4. Begründung für die -Aufstellung- Änderung - Ergänzung - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 Satz 3  
BBauG) gem. Gemeinderatsbeschluss vom 7.10.1977 Nr. 14 Seite

## B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt -nicht- im Außenbereich gem. § 35 BBauG.        m        der Ortsgrenz  
von       . Es erhält über die Starnbergerstrasse (ST 2071) Straße  
Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei dem Wangenerweg ~~ST 2071~~ erfolgt der An-  
schluß -innerhalb- -außerhalb- der Ortsdurchfahrtsgrenze.
2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:  
  
keine

3. Der nächste zentrale Ort ist: Hohenschäftlarn Entfernung vom Planungsgebiet: 0 k

### 4. Entfernungen zu

|                                          |               |                                      |               |
|------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------|
| a) Bahnhof <u>Hohenschäftlarn</u>        | <u>900</u> m  | f) Gemeindekanzlei                   | <u>300</u>    |
| b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle | <u>900</u> m  | g) <u>kath.</u> -Kirche <sup>2</sup> | <u>500</u>    |
| c) Volksschule                           | <u>1200</u> m | h) Postamt                           | <u>800</u>    |
| d) Kindergarten                          | <u>1000</u> m | i) <u>      </u>                     | <u>      </u> |
| e) Versorgungsläden                      | <u>700</u> m  | k) <u>      </u>                     | <u>      </u> |

### C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

#### 1. Geländeverhältnisse:

leichtes Gefälle nach Nordwesten

#### 2. Vorhandener Baumbestand:

keiner

#### 3. Bodenbeschaffenheit:

kiesiger Lehm Boden, guter Baugrund

#### 4. Max. Höhenunterschied: 2,5 m

#### 5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: n.b. m

#### 6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:

keine

### D. Bodenordnende Maßnahmen

#### 1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

nicht erforderlich

#### 2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

keine

#### 3. Eine Flurbereinigung - ist - wird - nicht - durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt

#### 4. Der geplante Rad- und Fussweg im Geltungsbereich soll später bis zum Ortsteil Neufahrn der Gemeinde Schäftlarn weiter geführt werden.

### E. Bauliche Nutzung

#### 1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt

| Besondere Art der baulichen Nutzung | Bruttofläche ha | Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)                                          |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Gewerbegebiet (GE)                  | 2,58            | 314, 314/1, 314/2, 313/1, 313/3/T, 313/730/T, 147/T, 313/T, 291/T und 147/3/T |

#### 2. Flächenanteile

|                                        |             |                    |
|----------------------------------------|-------------|--------------------|
| Brutto-Baufläche                       | 2,58        | ha. = 100 v.       |
| abzüglich öffentliche Verkehrsflächen  | 0,42        | ha. = 16 v.        |
| abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie   |             |                    |
| a) _____                               |             | ha. = _____ v.     |
| b) _____                               |             | ha. = _____ v.     |
| c) _____                               |             | ha. = _____ v.     |
| d) _____                               |             | ha. = _____ v.     |
| <b>Gewerbe<br/>Netto-Gewerbegebiet</b> | <b>2,16</b> | <b>ha. = 84 v.</b> |

#### 3. Es wurden \_\_\_\_\_ Parzellen mit \_\_\_\_\_ Wohngebäuden und etwa \_\_\_\_\_ Wohneinheiten, \_\_\_\_\_ Garage \_\_\_\_\_ Pkw-Stellplätzen und \_\_\_\_\_ Kinderspielflächen ausgewiesen.

#### 4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: \_\_\_\_\_ Einwohner mit \_\_\_\_\_ vollschulpflichtigen Kindern.

## F. Erschließung

### 1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Ortsstrassen

-Straßen.

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 0 m.

Straßenprofile und Konstruktion:

Kostenträger: 10 v. H.<sup>1)</sup> die Gemeinde  
90 v. H. Anlieger

### 2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch - Brunnen - Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des/der  
Gemeinde Schäftlarn

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene - geplante - Wasserversorgungsanlage in 0 m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird erforderlich durch  
Gemeinde

Kostenträger: Anlieger, Gemeinde

### 3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch - Einzelkläranlagen - Sammelkläranlage mit - Versitzgruben - Untergrund-  
berieselung - Ableitung in den                      m entfernten Vorfluter (Bezeichnung):

abflußlose Grube - als Übergangslösung - als Dauerlösung - Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage  
der/des

Nächste Anschlußmöglichkeit an den - geplanten - vorhandenen - Kanal in                      m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird erforderlich durch

Kostenträger: Anlieger

### 4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch Isar-Amperwerke AG (IAW)

mittels - Verkabelung - Dachständeranschluß. Eine neue Trafo-Station wird - nicht - erforderlich und ist - nicht - einge-  
plant. Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in 0 m Entfernung.

Kostenträger: Anlieger, IAW

### 5. Gas:

Die Versorgung mit - Erdgas - Stadtgas - erfolgt durch Erdgas Südbayern

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in 0 m Entfernung.

Kostenträger: Anlieger, Erdgas Südbayern

### 6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch Landkreis

Strassenzugweise

### 7. Die Erschließungsanlagen werden - in einem Zug - in folgenden Abschnitten - ausgeführt:

### 8. Die Erschließung wird - von der Gemeinde durchgeführt - durch Vertrag einem Dritten übertragen.

<sup>1)</sup> mindestens 10 v. H.

# **G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung)**

## **1. Straßen, Wege, Plätze**

|                                                              |                    |            |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| a) Fahrbahn                                                  | qm a               | DM         |
| b) Wege                                                      | qm a               | DM         |
| c) Plätze                                                    | ca 4150 qm a       | ca 150. DM |
| d) Gehsteige                                                 | qm a               | DM         |
| e) Randsteine                                                | Beton Granit lfm a | DM         |
| f) Straßeneuchten                                            | ca 12 Stck. a      | 2500.- DM  |
| g) Grunderwerb                                               | ca 2130 qm a       | 60.- DM    |
| h)                                                           | a                  | DM         |
| i)                                                           | a                  | DM         |
| k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) - i) abzüglich 10 v. H. |                    |            |
| Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM                     |                    | 78.050.-   |

i) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem. Ziff. 1a) - i) betragen für die Gemeinde voraussichtlich: **4.040.- DM**

**Summe der Straßen, Wege, Plätze:**

## **2. Wasserversorgung**

|                                                                                                    |              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| a) Hauptstrang                                                                                     | ca 100 lfm a | 250.- DM  |
| b) Hausanschlüsse                                                                                  | lfm a        | DM        |
| c) Hydranten                                                                                       | Stck. a      | DM        |
| d) Umbindungen                                                                                     | 2 Stck. a    | 2000.- DM |
| e)                                                                                                 | a            | DM        |
| f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch                         |              |           |
| g) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung pro Anschluß 3.000.- DM ergibt bei 12 Anschlüssen |              |           |
| h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich                                                    |              |           |

i) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 2a) - f) betragen voraussichtlich: **1.800.- DM**

**Summe der Wasserversorgung:**

## **3. Abwasserbeseitigung (Misch - Trenn - System)**

### **Einzelkläranlagen**

|                                                                                       |       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|----|
| a) Hauptsammler (Schmutzw.)                                                           | lfm a | DM |
| b) Hauptsammler (Regenw.)                                                             | lfm a | DM |
| c) Drainage                                                                           | lfm a | DM |
| d) Hausanschlüsse                                                                     | lfm a | DM |
| e)                                                                                    | a     | DM |
| f)                                                                                    | a     | DM |
| g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch                      |       |    |
| h) Anschlußgebühr - lt. Satzung durch Umlegung pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen |       |    |
| i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich                                       |       |    |

### **Strassenabwasser**

k) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 3a) - g) betragen voraussichtlich: **1.600.- DM**

**Summe der Abwasserbeseitigung:**

| Kosten<br>DM | Einnahmen<br>DM |
|--------------|-----------------|
| ca 622.500.- |                 |
| ca 30.000.-  |                 |
| ca 127.800.- |                 |
|              | ca 702.450.-    |
| ca 780.500.- | ca 702.450.-    |
| ca 25.000.-  |                 |
| 4.000.-      |                 |
|              | - ca 36.000.-   |
| ca 29.000.-  | ca 36.000.-     |

<sup>1)</sup> mindestens 10 v. H., diese Kosten sind nicht auf Dritte abwälzbar



## Rühmer

Landratsamt München  
79176-8L 18/87  
Schäftarn

Über die  
Abteilung 8 AL 28/12  
an die  
Gruppe 813 St. 8.1.90  
im Hause

Rechtskraft des Bebauungsplanes  
Bebauungsplan Nr. 12

Anlagen: 1 Bebauungsplan  
1 Begründung

Die Gemeinde Schäftarn hat den mit Bescheid vom 31.10.89  
des Landratsamtes München Nr. 79176-8L 18/87  
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