

1

Bebauungsplan Nr. 14 für den Bereich südlich der Zechstraße zwischen Bundesbahn und der Bundesstraße 11 in Hohenschäftlarn  
(Flur Nr. 1216, 1222/1 und Teilflächen aus Flur-Nr. 476/1)

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlaß, Sinn und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 14

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Produktions- und Lagerstätten der Verpackungsfirma Brenner.

Die Firma verarbeitet, lagert und vertreibt Kartonagen verschiedener Form und Größe, wobei der Schwerpunkt bei der Lagerhaltung und dem Vertrieb liegt. Einzugsbereich ist der Wirtschaftsraum München.

Das allgemein größere Umweltbewußtsein bezüglich der biologischen Abbaubarkeit von Verpackungsmaterialien hat den Kartonagen gegenüber Kunststoffprodukten gewisse Marktvorteile eingebracht, welche bei Betriebsniederlassung nicht absehbar waren.

Um dieser größer gewordenen Nachfrage gewachsen zu sein und um über ein entsprechend vielfältiges Sortiment zu verfügen, das auf Abruf gelagert werden kann, ist die Firma Brenner gezwungen, ihre Betriebsstätte zu erweitern. Hauptziel der Erweiterung ist die Schaffung von weiteren Lagerflächen, da die Abnehmerfirmen schnell lieferbare Verpackungen fordern, ohne eigene Verpackungslager vorzuhalten.

Um die beabsichtigte Erweiterung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Schäftlarn als eigenständiger Gemeinde ländlicher Prägung abzustimmen, entschied der Gemeinderat, den Bebauungsplan Nr.14, dessen Aufstellung schon am 15.12.1970 beschlossen wurde, weiterzuführen.

2. Lage des Grundstücks, Eigentumsverhältnisse, Topografie, Bau- und Baumbestand

Das Planungsgebiet gehört zum Ortsteil Hohenschäftlarn und liegt südlich der Zechstraße zwischen der Bundesstraße 11 im Osten und der Gleisanlage der Bundesbahn im Westen. Die Grundstückfläche beträgt 25.210 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wird von der Zechstraße im Norden und vom Betriebsgleisanschluß an die Bahnlinie München - Wolfratshausen im Westen begrenzt.

Der östliche Grundstücksabschluß wird durch die B 11 geschaffen, dem südlichen Abschluß bildet die Flur-Nr. 1212/2 mit einer villenartigen Einfamilienhausbebauung.

Die Grundstücke Flur Nr. 1216 und 1222/1 sind im Eigentum der Firma Brenner, die Gleisanlagen auf Flur Nr. 476/1 (Teilbereich) sind im Eigentum der Deutschen Bundesbahn.

Die S-Bahn-Haltestelle Hohenschäftlarn liegt in ca. 300 m Entfernung und ist in etwa 3 Gehminuten zu erreichen.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind am Nordrand des Grundstücks zwischen Zechstraße und Betriebsgelände 2 Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und Satteldach vorhanden. Die westliche Nachbarschaft besteht aus einer kleinteiligen Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern entlang der Bahntrasse, mit Höhenentwicklungen von 1 - 2 Vollgeschossen.

Das Betriebsgelände selbst steigt zunächst von Norden (ca. 657,00 m ü.NN) nach Süden um ca. 3,0 m leicht an und endet im Süden auf einem steil ansteigenden Hügel bei ca. 665,00 ü.NN. Der Hügel ist zum Gleiskörper im Westen und zur Bundesstraße im Osten hin abgeöschert und wird innerhalb des Geltungsbereichs als private Grünfläche festgesetzt.

Die vorhandenen Betriebsstätten liegen in der südlichen Grundstückshälfte und bestehen im wesentlichen, von Norden nach Süden betrachtet, aus dem ca. 8,00 m hohen Produktions- und Lagergebäude mit einer Ausdehnung von ca. 44,0 m x 72,0 m, einem direkt daran anschließenden 3-stöckigen Verwaltungstrakt (h = ca. 11,20 m) und einem daran anschließenden Garagengebäude (h = ca. 5,0 m). Im Verwaltungstrakt befinden sich derzeit 2 Wohneinheiten für Aufsichtspersonal, welche bei der Aufstockung des Garagengebäudes in den Neubau verlagert werden sollen. Sämtliche Gebäudeteile sind auf der Westseite entlang eines Betriebsgleises ohne Vor- und Rücksprünge aneinandergereiht, so daß gegenüber der kleinmaßstäblichen Bebauung im Westen eine Gesamtgebäuelänge von über 110 m entsteht.

Das 5,50 m hohe Kellergeschoß des Produktions- und Lagergebäudes ist auf der Nordseite durch eine Abgrabung freigelegt und wird durch eine ungedeckte Rampe für Ladezwecke erschlossen.

Entlang der Ostseite des gleichen Gebäudetrakts führt eine zum Teil überdeckte Rampe aus dem Kellergeschoß zum im Süden gelegenen Betriebshof mit Parkplätzen.

Das gesamte Betriebsgelände ist im Osten entlang der Bundesstraße 11 mit verschiedenen Laubgehölzen dicht eingegrünt, welche die Gebäudemassen bis auf den 3-stöckigen Verwaltungsbau gut abschirmen.

Weitere Gehölzpflanzungen stehen vor der Nordfassade des Produktions- und Lagergebäudes und zwischen dem Bundesbahn- und Betriebsgleis vor den Westfassaden.

### 3. Planungsvoraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der letztgültigen Fassung vom 12.6.1970 für die Gemarkung Schäftlarn als Gewerbegebiet dargestellt. Die Münchener-Straße ist als überörtliche Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Die Zechstraße hat innerörtliche Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen Hohenschäftlarn und Ebenhausen. Der bislang unbeschränkte Bahnübergang Zechstraße im Bahn-km 16,952 wird derzeit mit einer automatischen Halbschrankenanlage ausgebaut. Langfristig ist dieser Bahnübergang jedoch im "12-Jahresprogramm für die Beseitigung von Bahnübergängen in Bayern" vorgesehen.

### 4. Gestaltungsabsichten

Für die neu zu errichtenden Gebäudemassen wurden einige Festsetzungen getroffen, welche beabsichtigen, bei der Gestaltung der baulichen Anlagen auf die städtebauliche Integration der Gebäudemassen in das ländlich geprägte Ortsbild Schäftlarn hinzuwirken.

Die baulichen Anlagen sollen Bauelemente der näheren Umgebung analysierend erfassen und in eine zeitgemäße Industriearchitektur übersetzen. So wurde für die Gliederung der Fassadenabwicklung ein Maß von max. 16 m Länge festgesetzt, da dies in etwa der längsten vorkommenden Trauflänge der im Westen anschließenden Einfamilienhausbebauung entspricht.

### 5. Baumassenentwicklung, funktionelle Randbedingungen

Die bauliche Erweiterung des Betriebsgebäudes nach Norden ist in ihrer Höhenentwicklung zum einen an das Niveau des Betriebsgleises gebunden, welches auf der gesamten Westseite des Grundstücks entlangführt (ca. 660,5 m ü. NN.), zum anderen erfordert der Gabelstaplerbetrieb zwischen Alt- und Neubaukomplex eine gefällelose Weiterführung der bestehenden Fußbodenoberkanten.

Eine höhenmäßige Differenzierung der Neubauten ist deshalb nur über die Festsetzung verschiedener Geschoßhöhen möglich. Folgende Abstufungen sind vom Gebäudebestand nach Norden hin vorgesehen:

- a) Ein Zwischengebäude, welches die Attikahöhen der bestehenden Lieferhofüberdachung im Nord-Osten aufnimmt und durch ein höhenmäßiges Absetzen vom bestehenden wie auch vom neuen Produktions- bzw. Lagergebäude die Haupt-Gebäudemassen voneinander isoliert, um so Chancen für eine eigenständige Gestaltung der neuen Bauteile zu erhalten.
- b) Das neue Lagergebäude bestehend aus Tiefkeller und EG, das an der Westseite an das Betriebsgleis zu Ladezwecken herangeführt ist.

- c) Eine Verlängerung des Kellergeschosses des Lagergebäudes über dessen Nordkante hinaus, welches in seiner Höhe so begrenzt wird, daß die OK des Kellergebäudes nicht höher als die OK des Bahndamms in Erscheinung tritt und somit von der Nachbarschaft im Westen nicht mehr wahrgenommen werden kann.

Die Baukörper des Zwischengebäudes und der Kellergeschoßverlängerung werden auf der Westseite gegenüber dem bestehenden sowie dem neuen Lagergebäude in Höhe und Tiefe zurückgenommen, so daß Freiräume entstehen, welche durch entsprechende Baumpflanzungen die langen Gebäudeabwicklungen gegenüber der kleinmaßstäblichen Bebauung im Westen gliedern.

## 6. Fahr-Erschließung

Von der Zechstraße im Norden führt an der Ostseite des Betriebsgeländes eine private Betriebsstraße nach Süden, von der die Betriebsstätten sowie die Parkplätze erschlossen werden. Zum Teil gedeckte Rampenanlagen, welche den Gebäuden seitlich zugeordnet sind, erschließen die Untergeschosse der Lager und Produktionsstätten.

### Ruhender Verkehr

Für die Betriebsangehörigen, welche mit dem Kfz kommen, stehen im Norden 36 Stellplätze und im Süden weitere 22 Stellplätze zur Verfügung. Die S-Bahn-Haltestelle Hohenschäftlarn ist für auswärtige Arbeitnehmer in 3 Gehminuten zu erreichen.

## 7. Grünordnung

Zur Grünordnung werden Festsetzungen über die zu erhaltenden Bäume getroffen. Wesentliches Ziel ist dabei, den vorhandenen Gehölzstreifen entlang der B 11 zu sichern.

Durch Festsetzungen von neu zu pflanzenden Bäumen soll für die restlichen Grünflächen ein parkartiger Charakter hergestellt werden. Ein Teil dieser Neupflanzungen wird aus dem Baumbestand auf der Nordseite der bestehenden Halle durch Verpflanzung rekrutiert.

Weitere Festsetzungen betreffen die Begrenzung der Oberflächenversiegelung durch Begrünung der gut erreichbaren Flachdachflächen sowie die wasser-durchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

## 8. Abwasser

Mit der beabsichtigten Betriebserweiterung nach Norden entsteht keine zusätzliche Abwasserbelastung, da es sich hierbei im wesentlichen um Lagerflächen handelt.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

## 9. Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die auf dem Grundstück bereits bestehende Frischwasserleitung gesichert. Die Aufwendungen hierfür sind durch die Beiträge nach den Satzungen des gemeindlichen Wasserwerks abgedeckt.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar- Amperwerke AG, welche auf dem Betriebsgelände bereits eine Trafostation betreiben.

## 10. Schallschutz

Gemäß Flächennutzungsplan vom 12.6.1970 grenzt das im Geltungsbereich liegende Gewerbegebiet an ein allgemeines Wohngebiet, welches durch die Bebauungspläne Nr.3 und 10 festgeschrieben ist, im Westen an. Im Osten wird das Gewerbegebiet durch die B11 begrenzt auf deren Ostseite Landwirtschaftsflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Die seit 19.5.1972 für den Vollzug der Bauleitplanung wirksame Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern über Schallschutz im Städtebau sieht vor, daß sich die Planungsrichtpegel aneinandergrenzender Baugebiete in der Regel nur um 5 dB(A) unterscheiden sollen. Da diese Differenz beim Aneinandergrenzen von Gewerbe- zu Wohnbauflächen nicht gewährleistet ist, wurde unter den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan auf entsprechende Schallschutzaufgaben beim Bauvollzug hingewiesen. Grundsätzlich kann jedoch davon ausgegangen werden, daß für die Nachbarbebauung im Westen mit keiner zusätzlichen Lärmbelästigung zu rechnen ist, da für die Betriebserweiterung ausschließlich Lager- und Versandnutzung festgesetzt werden. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß Rangiervorgänge auf dem Betriebsgleis auf die üblichen Arbeitsstunden (7- 18 Uhr) zu beschränken sind. Da derartige Zeitbegrenzungen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, wird die Gemeinde ihre Zustimmung zu evtl. Bauanträgen nur unter der Voraussetzung geben, daß sich der jeweilige Betreiber der Betriebsanlagen zur Einhaltung der genannten Zeiten schriftlich verpflichtet.

Von den neuanzulegenden Betriebsstellplätzen im Norden des Betriebsgeländes dürfte ebenso wenig Lärmbelästigung ausgehen, da diese nur zu den werktäglichen Betriebszeiten (7-17 Uhr) frequentiert werden und zudem nach Westen durch den höhergelegenen Bahndamm des Betriebsgleises abgeschirmt werden.

11. Nachfolgelasten

Durch die geplante Betriebserweiterung entstehen keine Nachfolgelasten für die Gemeinde Schäftlarn.

12. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

13. Durchführung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, während der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung gemäß § 33 (1) BauGB zu erwirken, da die erforderlichen Voraussetzungen nach § 33 Abs.1 Nr. 1-4 erfüllt werden können.

München, den 12. April 1988

*Jodermann*  
.....  
(Entwurf) ARCHITEKT



Schäftlarn, den 20.7.1988

*[Signature]*  
.....  
(1. Bürgermeister) *Rühmer*



Siegel

Ermittlung der GFZ zum Bebauungsplan Nr. 14

Bruttogeschosßfläche der bestehenden Gebäude:  
(auf Grundlage der genehmigten Pläne ermittelt)

Garagen und Werkstattgebäude:

$$F = 18,00 \times 26,50 = 477,00 \text{ m}^2$$

$$h = 4,90 \text{ m}$$

$$\text{Anrechenbare BGF } 477,00 \times (4,9 : 3,5 \text{ m}) = 667,80 \text{ m}^2$$

Verwaltungstrakt: (Einzelgeschosse  $\leq 3,50$  m Höhe)

$$2\text{-hüftiges DG: } 12,60 \times 43,90 = 553,14 \text{ m}^2$$

$$1\text{-hüftiges 1.OG: } 6,40 \times 43,90 = 280,96 \text{ m}^2$$

$$1\text{-hüftiges EG: } 6,40 \times 43,90 = 280,96 \text{ m}^2$$

Halle:

$$F = 77,96 \times 42,80 + 1,10 \times 6,00 = 3.343,29 \text{ m}^2$$

$$h = 6,25$$

$$\text{Anrechenbare BGF } 3.343,29 \times (6,25 : 3,5 \text{ m}) = 5.970,16 \text{ m}^2$$

Überdeckter Rampenbereich:

$$41,65 \times 7,00 = \underline{291,55 \text{ m}^2}$$

Gesamtbruttogeschosßfläche der  
bestehenden Bauteile

$$8.044,57 \text{ m}^2$$

Bruttogeschoßfläche der neu zu errichtenden Bauteile

Aufstockung und Anbau Garagengebäude ( $h \leq 3,50$  pro Geschoß)

$$26,50 \times 18,00 + 9,00 \times 6,00 \times 2 = 585,00 \text{ m}^2$$

Zwischenbau

$$F = 18,00 \times 43,00 + 12,00 \times 9,00 = 882,00 \text{ m}^2$$

$$h = 4,20$$

$$\text{Anrechenbare BGF } 882,00 \times (4,2 : 3,5 \text{ m}) = 1.058,40 \text{ m}^2$$

Lagerhalle

$$F = 48,00 \times 40,00 = 1.920,00 \text{ m}^2$$

$$h = 5,50$$

$$\text{Anrechenbare BGF } 1.920,00 \text{ m}^2 \times (5,5 : 3,5 \text{ m}) = \underline{3.017,14 \text{ m}^2}$$

Gesamtbruttogeschoßfläche der neu zu  
errichtenden Bauteile

$$4.660,54 \text{ m}^2$$

Zusammenstellung

$$\text{BGF Bestand} \quad 8.044,57 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF Neubauteil} \quad \underline{4.660,54 \text{ m}^2}$$

$$12.705,11 \text{ m}^2$$

$$\text{GFZ} = \frac{12.705,11 \text{ m}^2}{\text{ca. } 25.210 \text{ m}^2} = 0,504$$

Ermittlung der GRZ zum Bebauungsplan Nr. 14

Grundfläche des aufgestockten Garagengebäudes	
$26,50 \times 18,00 + 9,00 \times 6,00 =$	531,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche des Verwaltungs- und Hallen-Trakts	
$6,40 \times 43,90 + 77,96 \times 42,80 + 1,10 \times 6,00 =$	3.624,25 m <sup>2</sup>
Grundfläche der überdeckten Rampenteile	
$41,65 \times 7,00 =$	291,55 m <sup>2</sup>
Grundfläche neuer Zwischenbau	
$18,00 \times 43,00 + 12,00 \times 9,00 =$	882,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche Lagerhalle	
$48,00 \times 40,00 =$	1.920,00 m <sup>2</sup>
(Überschütteter Keller nicht anrechenbar)	<hr/>
Gesamtgrundfläche überbaut	7.248,80 m <sup>2</sup>
GRZ $\frac{7.248,80}{25.210} =$	0,287