

Gemeinde	<b>Schäftlarn</b> Lkr. München
Bebauungsplan	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 „Poststraße“  Rechtskräftige Ausfertigung Aktenzeichen: <u>7.1.3-0070120.12182</u> Rechtskräftig seit <u>18.10.2013</u> Exemplar für Beauftragung / Bauvollzug des Landratsamtes München
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2 - 45      Bearb.: Carsten Schwunck
Plandatum	11.09.2013

## Begründung

Inhalt	
1	Geltungsbereich und Urheberrecht
2	Planungs- und baurechtliche Vorgaben
3	Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4	Größe des Gebiets, Lage im Gemeindegebiet und Bewertung des Bestands
5	Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung
6	Festsetzungen zu Bauweise und baulicher Gestaltung
7	Grünordnung, Eingriffsregelung und Flächenbilanz
8	Umweltbericht
9	Erschließung und Infrastruktur
10	Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Schäftlarn hat am 23.05.2012 beschlossen, ihren rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 in der Fassung vom 21.02.2001 bzw. die rechtskräftige 1. Änderung in der Fassung vom 27.06.2007 für das vorliegende Teilgelände zu ändern.

Das Urheberrecht als Planfertiger für den Bebauungsplan Nr. 33 liegt bei Architekt Dipl.-Ing. Jo Stahr, Weißenburger Straße 30, 80667 München, Tel. 089/28 82 81, Fax 089/28 37 93.

Die nun folgende 2. Änderung des Bebauungsplans übernimmt aus Gründen der Zweckmäßigkeit für den geänderten Teilbereich – so weit das rechtlich möglich ist – Darstellung und Formulierungen des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner ebenfalls rechtskräftigen 1. Änderung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1396/14, in der Gemarkung Ebenhausen der Gemeinde Schäftlarn.

## 2 Planungsrechtliche und baurechtliche Vorgaben

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe Übersichtsblatt). Nachdem diese Nutzung nun nochmals wegen eines einzelnen Grundstücks geändert wird, wurde vorläufig auf ein eigenes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan verzichtet.

Die Nutzung „Post“ wird von der Deutschen Post für dieses Grundstück aufgegeben.

## 3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die nicht mehr benötigte Fläche für ein Postamt kann dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden. Die Fläche wurde an einen privaten Eigentümer verkauft.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass darauf Wohngebäude im Umfang und unter den sonstigen Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen können.

Auf die geplante Tiefgarage kann aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.

## 4 Größe des Gebiets, Lage im Ort und Bewertung des Bestands

Das Gebiet liegt nahe dem zentralen Versorgungsbereich Ebenhausens, der sich um S-Bahn-Haltestelle und B 11 entwickelt hat (100 m ... 200 m). Die Grundschule an der Zechstraße befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Die Flurnummer 1396/14 ist mit dem ehemaligen Postamt und einem sonstigen Gebäude der Post bebaut. Vorhandene Bäume sind bis auf einen zu erhalten, bzw. bei baustellenbedingtem Ausfall nachzupflanzen.

Das Grundstück ist nach Kenntnis der Gemeinde frei von Altlasten.

Der Geltungsbereich umfasst etwa 0,19 ha. Das Gelände ist schwach von Norden nach Süden um etwa 2-3 m geneigt. Die Höhenschichtlinien des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden als Darstellung übernommen.  
Da es sich bei dem geplanten Baugebiet um eine exponierte Lage teilweise umge-

ben von Wohnbebauung handelt, werden störende Betriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

5 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung

Die Flurnummer 1396/14 soll mit zwei neuen Wohngebäuden in doppelhausartiger Teilung bebaut werden. Das ehemalige Postamt, welches von hoher architektonischer Qualität ist, soll erhalten und neu genutzt werden. Als Art der Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die bauliche Dichte soll eine max. GRZ von 0,2 und eine max. GFZ von 0,4 nicht überschreiten.

6 Festsetzungen zu Bauweise und baulicher Gestaltung

Hier wird ebenfalls die ortsplanerische Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Form von dessen Festsetzungen übernommen. Die Dachneigung wird abweichend bis zu max. 30° festgesetzt um eine verträgliche Höhenentwicklung zur unmittelbaren Nachbarbebauung zu gewährleisten.

Zur Wahrung des Ortsbildes ist das Aufstellen von Behältern für flüssige oder gasförmige Brennstoffe im Freien, sowie die dauerhafte Aufstellung von Wohnwagen nicht zulässig.

7 Grünordnung, Eingriffsregelung und Flächenbilanz

7.1 Die Festsetzungen zur Grünordnung gelten weiter fort.

7.2 Die neu festgesetzte Nutzung bleibt unter den Abmessungen der überbaubaren Flächen für die reinen Gebäude des rechtskräftigen Gesamt-Bebauungsplans und seiner 1. Änderung zurück. Hier wäre für das Postgrundstück bei einer Restgröße von ca. 1310 qm und einer GR 310 / GF 600 eine Dichte von GRZ 0,24 und GFZ 0,45 erzielt worden. Bei der 1. Änderung wäre noch eine Bodenverziegelung (GR) einschließlich Tiefgarage von ca. 486 qm möglich gewesen, mit einem max. 32 m langen Gebäude an der Lechner Straße.  
Auf Grund der tatsächlichen bereits vorhandenen Bebauung wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt.

Es entsteht insgesamt keine Verschlechterung der Umweltbilanz gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass offensichtlich vom Nachweis einer weiteren Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

7.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich		ca.1900 qm
davon WA (neu)		ca.1900 qm
GRZ	maximal	0,20
GFZ	maximal	0,40

8 Umweltbericht

Auf Grund der baurechtlichen Situation des geplanten Baugebiets konnte die Gemeinde sich für diese Änderung des Bebauungsplans für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB entscheiden.

Es gibt weder Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden, noch ist angesichts der normalen Gartengestaltung und Nutzung des Grundstücks davon auszugehen, dass Pflanzen- oder Tierarten mittels einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (SaP) zu erheben wären.

9 Erschließung und Infrastruktur

Das Baugebiet wird über Post- und Lechnerstraße erschlossen. Die technische Infrastruktur ist vorhanden. Schäftlarn besitzt eine ausreichende Wasserversorgung und eine eigene hochwertige Abwasserentsorgung.

Die DIN 18920 ist zu beachten und kann während den Geschäftszeiten im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn eingesehen.

Die Belange des Immissionsschutzes (Bahnlinie) werden beachtet.

10 Auswirkung und Umsetzung eines Bebauungsplans

Mit einer baulichen Nutzung des Gebiets im Sinn der Bebauungsplanfestsetzungen ist in kurz- bis mittelfristigen Zeiträumen zu rechnen.

11 Planfertiger

Die Gemeinde Schäftlarn ist Mitglied des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat die Geschäftsstelle beauftragt, den Bebauungsplan gemäß Beschlüssen des Gemeinderats und Vorgaben der Gemeindeverwaltung auszuführen.



Carsten Schwunck  
Dipl.-Ing. Architektur

PV - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Arnulfstr. 60 80335 München

Schäftlarn im September 2013