

# BEGRÜNDUNG

BL 44/83  
Rk. 17.12.86

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zu der - Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Erweiterung~~  
des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 22 der Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil Ebenhausen Landkreis München Planbezeichnung: Bebpl.Nr.22  
Fl.-Nr. B49/6TF-1351-1353-1354-1357-1357/1-1359-1359/3-1360-1360/1-1362-1363-1363/5-  
B63/9-1366TF-1366/1-1386/TF-1408/TF-1408/4TF-1420/TF-1370/TF  
Gemarkung Schäftlarn Plandatum: \_\_\_\_\_ Änderungsvermerk: \_\_\_\_\_  
Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Arch. Herbert Supe, Weidenstraße 5  
8021 Hohenschäftlarn  
Einwohnerzahl der Gemeinde am: 28.02.81 EW 5.096 Richtzahl bis 19 80 = 4.700 EW  
Gemeinde mit - geringer - ~~mittler~~ - ~~starker~~ - Wohnsiedlungstätigkeit. Vor der Gebietsreform  
Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: Klein- ~~Orts- / Mittel- / Orts-~~ Zentrum ohne Neufahrn

EW

## A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die - Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Erweiterung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. ~~§ 2 Abs. 1 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 - Wochenendhausgebiet - Sondergebiet -  
festgesetzt.
3. In dem - ~~in dem~~ ~~bestimmten~~ ~~Teil~~ ~~des~~ ~~Planungsgebietes~~ - rechtsgültigen genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz -  
teilweise - als Mischgebiet dargestellt.
4. Begründung für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Erweiterung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 Satz 3  
BBauG) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 23.1.1980 Nr. \_\_\_\_\_ Seite \_\_\_\_\_  
und 30.7.1980

u. Ergänzungsbeschluß v. 15.04.1981 / 16.01.1985

## B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BBauG, \_\_\_\_\_ m \_\_\_\_\_<sup>2</sup> der Ortsgrenze  
von Ebenhausen. Es erhält über die B 11 / eingepfl. Straße noch ~~noch~~ ~~benannt~~ ~~Strassen~~  
Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Anlieger-Straße / ~~der~~ ~~Strasse~~ erfolgt der An-  
schluß - innerhalb - ~~des~~ ~~Orts~~ ~~durchfahrts~~ ~~grenze~~ noch nicht benannt.
2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:
3. Der nächste zentrale Ort ist: \_\_\_\_\_ Entfernung vom Planungsgebiet: \_\_\_\_\_ km
4. Entfernungen zu
 

a) Bahnhof <u>S-Bahn</u>	<u>70,00</u> m	f) Gemeindekanzlei	<u>2.000,00</u> m
b) Omnibus- / <del>Regional-S-Bahn</del> Haltestelle	<u>1070,00</u> m	g) <u>Kath.- Kirche</u> <sup>3</sup>	<u>500,00</u> m
c) Volksschule	<u>600,00</u> m	h) Postamt	<u>200,00</u> m
d) Kindergarten	<u>1500,00</u> m	i) _____	_____ m
e) Versorgungsläden	<u>100,00</u> m	k) _____	_____ m

<sup>1</sup> TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben)    <sup>2</sup> Himmelsrichtung    <sup>3</sup> Konfessionsangabe

Kommunalschriften-Verlag J. Jehle München GmbH, 8 München 34 - Postfach, Verlagshaus: Barer Straße 32, Tel. 089/282071

### C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse:

Ebene Wiesenfläche

2. Vorhandener Baumbestand:

Ist im Lageplan eingetragen

3. Bodenbeschaffenheit:

ca. 30 cm Humusschicht auf Rotlage und lehmigen Kies.  
Auf Flur-Nr. 1363 - Gemarkung Schäftlarn - befindet sich abgelagertes Kriegsmaterial in ca. 4-5 m Tiefe.

4. Max. Höhenunterschied: 1,00 m

5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: bis 15 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:

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

3. Eine Flurbereinigung - ~~JK~~ - wird - nicht - durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt

### 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)
Mischgebiet (MI)	1.8228	1349/6TF - 1351 - 1353 - 1354 - 1357 - 1357/1 - 1359 - 1359/3 - 1360 - 1360/1 - 1362 - 1363 - 1363/5 - 1363/9 - 1366TF - 1366/1 - 1386/TF - 1408/TF - 1408/4TF - 1420/TF - 1370/TF

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	1,8228	ha, =	100	v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	0,1929	ha, =	10,6	v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie				
a) <u>Feuerwehrhaus</u>	0,0096	ha, =	0,53	v. H.
b) _____		ha, =		v. H.
c) _____		ha, =		v. H.
d) _____		ha, =		v. H.
<b>Netto-Wohngebiet</b>	<b>1.6203</b>	ha, =	<b>88,87</b>	v. H.

3. Es wurden 11 Parzellen mit 11 Wohngebäuden und etwa 22 Wohneinheiten, 25 Garagen, 22 Pkw-Stellplätzen und - Kinderspielplätzen ausgewiesen.

4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 36 Einwohner mit 18 volksschulpflichtigen Kindern.



**G. Herstellungskosten** (überschlägige Ermittlung)

**1. Straßen, Wege, Plätze**

a) Fahrbahn	1190,-	qm à	75,00 DM
b) Wege	-	qm à	- DM
c) Plätze	-	qm à	- DM
d) Gehsteige	240,-	qm à	65,00 DM
e) Randsteine	450,-	lfm à	65,00 DM
			Beton Granit
f) Straßenleuchten	5	Stck. à	5000,00 DM
g) Grunderwerb	57,-	qm à	25,00 DM
h) Straßen-			DM
i) entwässerung	7	Stück à	7.500,0 DM
k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) - i) abzüglich 10 v. H. <sup>1)</sup>			
Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM	21.302,00		

l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem. Ziff. 1a) - i) betragen für die Gemeinde voraussichtlich **1.650,00 DM**

**Summe der Straßen, Wege, Plätze:**

**2. Wasserversorgung**

a) Hauptstrang	180,00	lfm à	165,00 DM
b) Hausanschlüsse	100,00	lfm à	Anlieger DM
c) Hydranten	2	Stck. à	2000,00 DM
d)		à	DM
e)		à	DM
f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch Neuverlegung im Planungsgebiet			
g) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung - pro Anschluß	DM ergibt bei Anschlüssen		
h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich			
zu g) pro qm Grundstück	1,15	zuzügl.	
pro qm Geschoßfl.	9,60	MWSt.	
i) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 2a) - f) betragen voraussichtlich 2 %	<b>674,00 DM</b>		

**Summe der Wasserversorgung:**

**3. Abwasserbeseitigung (Misch - ~~TEFA~~ - System)**

a) Hauptsammler (Schmutzw.)	240	lfm à	550,00 DM
b) Hauptsammler (Regenw.)		lfm à	DM
c) Drainage		lfm à	DM
d) Hausanschlüsse	100	lfm à	170,00 DM
e)		à	DM
f)		à	DM
g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch			
h) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung - pro Anschluß	10.415	DM ergibt bei	9 Anschlüssen
i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich			
k) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 3a) - g) betragen voraussichtlich 1,5 %	<b>2.235,00 DM</b>		

**Summe der Abwasserbeseitigung:**

Kosten DM	Einnahmen DM
89.250,00	
-	
-	
15.600,00	
29.250,00	
25.000,00	
1.425,00	
52.500,00	
	191.723,00
213.025,00	191.723,00
29.700,00	
-	
4.000,00	
	26.080,00
33.700,00	26.080,00
132.000,00	
17.000,00	
	93.735,00
149.000,00	93.735,00

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



B e b a u u n g s p l a n N r . 2 2

Berechnung der erforderlichen Stellflächen

1) Für Gasthof zur Post / Fl.Nr. 1360

a) Betten	35 : 5	7	"	
b) EG Gasträume:				
	5,50 x 7,5 =	41,25	m <sup>2</sup>	
	10,00 x 7,5 =	<u>75,00</u>	m <sup>2</sup>	
		116,25	m <sup>2</sup>	12 "
c) Wohnung Widmann		2	"	
d) Saal 300 Sitzplätze		<u>30</u>	"	51 Stellflächen

2) Gebäude auf Fl.Nr. 1360/1

a) EG Läden:				
	Brutto-Geschoßfläche	390,0	m <sup>2</sup>	
	./. 25 % =	<u>97,5</u>	m <sup>2</sup>	
	Nettofläche:	292,5	m <sup>2</sup>	
	<u>292,5</u>			
	40 =	7	"	
b) Wohnungen		<u>10</u>	"	<u>17 Stellflächen</u>
				68 Stellflächen
	vorhanden:			<u>39</u> "
	Differenz:			29 Stellflächen

Hohenschäftlarn, den 8.1.86

S/il

## Fortsetzung der Begründung

### 1) Stellplätze für Fl.Nr. 1360 u. 1360/1

Von den im Beiblatt errechneten 68 Stellplätzen können im Plangebiet nur 39 nachgewiesen werden, so daß eine rechnerische Differenz von 29 Stellplätzen bleibt. Für diese Berechnung ist der theoretische Fall einer maximalen und gleichzeitigen Inanspruchnahme von Gaststätte, Fremdenzimmern, Saal und Läden zu Grunde gelegt worden.

Es ist jedoch so, daß die Nutzungszeiten der einzelnen Gebäudeteile fast nie zusammenfallen. Außerdem ist die Häufigkeit einer maximalen Saalausnutzung so gering, daß ein Abstellen der notwendigen Flächen auf diesen Fall zu sonst ungenutzten Parkplätzen führen würde. Erfahrungsgemäß wird bei Spitzenbelastungen in den gegenüberliegenden Bahnhofsbereich ausgewichen. Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs sind nicht bekannt.

### 2) Abstandflächenunterschreitung

Die unter B) 1.4 festgesetzte Unterschreitung der Abstandflächen für Fl.Nr. 1360 u. 1360/1 wurde aus Bestandsgründen vorgenommen.

Da auf dem Flurstück Nr. 1357 kein weiteres Baurecht ausgewiesen wurde und zudem das bestehende Gebäude bei einem mittleren Abstand von 12 m nur in geringer Breite anliegt, ist durch die Unterschreitung der Sinn der Abstandfläche nicht gefährdet.

Zwischen Fl.Nr. 1360/1 und 1360 wird die Abstandsfläche nur in ganz geringem Maß unterschritten.

Die Richtung der notwendigen Fenster bei Fl.Nr. 1360/1 ist Ost und West. Bei Fl.Nr. 1360 sind im EG Wirtschaftsräume, im OG Wohnräume.

Aus Bestandsgründen wurde die Unterschreitung der Abstandsfläche zugelassen.

3) Immissionsschutz

Durch die besondere Lage des Baugebietes zwischen der Bundesstraße B 11 und dem Biergarten bzw. Gaststättenbetrieb auf Fl.Nr. 1360 war es nötig, im Bebauungsplan unter den Festsetzungen durch Text ( B ) 11 ) und den Hinweisen durch Text ( D ) 1 u. 2 ) besondere Auflagen, den Schallschutz betreffend, zu machen. -

Dazu wird auch auf das Schreiben des Landratsamtes München vom 21.11.1983 verwiesen.

Hohenschäftlarn, den 25.7.86

Gemeinde Schäftlarn

dipl. ing. architekt  
herbert supé  
weidenstraße 8  
8021 Hohenschäftlarn  
telefon 089 78/3080

*Supé*

  
Röhmer 1. Bürgermeister



Abdruck

Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 8000 München 95

Gegen PZU  
An die  
Gemeinde Schäftlarn  
Z.Hd.H.1. Bürgermeister o.V.i.A.  
Starnberger Str. 50  
8026 Schäftlarn

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen 7a/76-BL 44/83	☎ (089) 6 24 70 184 Durchwahl 62 471	Zimmer Nr. 217	München 23.6.86
--------------	--------------------	--	--	-------------------	--------------------

Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet der Gemeinde Schäftlarn zwischen B 11, Schlosserstraße, Am Kreuzweg und Rodelweg in Ebenhausen

Anlage: 1 Verfahrensakt der Gemeinde

Der von der Gemeinde am 23.4.86 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 22 für das o.a. Gebiet wird hiermit in der Fassung vom 8.1.86 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum BBauG und zum Städtebauförderungsgesetz (ZustVBBauG/StBauFG) in der Fassung vom 6.7.82 (GVBl. S.450) mit nachstehenden Auflagen und Hinweisen

g e n e h m i g t:

A. Auflagen:

- 1) Für die Änderung der Baugrenze des Gebäudes Fl.Nr. 1362 sowie die Änderung des Standortes der dazugehörigen Garage ist ein Gemeinderatsbeschuß nachzuholen.
- 2) Die Festsetzung B.10 ist zu streichen.
- 3) Der Stellplatz vor dem Eingang der Gaststätte ist aus der Planzeichnung zu streichen.
- 4) Wegen der seit dem letzten Verfahren nach § 2 a Abs. 6 BBauG durchgeführten bzw. durchzuführenden Änderungen ist ein Verfahren nach § 2 a Abs. 6 BBauG durchzuführen.

- 2 -

B. Hinweise:

- 1) Bei der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 12 BBauG sind die §§ 44c Abs. 3 und 155 a Abs. 4 BBauG zu beachten.
- 2) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.
- 3) Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.
- 4) Die auf den einzelnen Grundstücken entstehenden Abwasserfrachten dürfen die festgesetzten Kontingente nicht überschreiten.

C. Gründe:

Gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVBBauG/StBauFG bedarf der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung des Landratsamtes München als der hierfür zuständigen Verwaltungsbehörde. Die Genehmigung war zu erteilen, da das Aufstellungsverfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde und der Bebauungsplan den Bestimmungen des BBauG und den aufgrund des BBauG erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht (§§ 11 Satz 2, 6 Abs. 2 BBauG).

Die Auflagen rechtfertigen sich aus folgenden Gründen:

Zu Auflage Nr. 1 :

Der zur Genehmigung vorliegende Bebauungsplan sieht auf dem Grundstücks Fl.Nr. 1362 eine andere Baugrenze vor als bisher. Die dazugehörige Garage ist auch nicht mehr am gleichen Standort geplant. Für diese Änderungen ist ein Gemeinderatsbeschluss notwendig, um die Übereinstimmung von Satzung und Gemeinderatsbeschluss zu erreichen.

Zu Auflage Nr. 2:

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich der weiteren Schutzzone der Wasserversorgung des Klosters Schäftlarn. Es handelt sich hier aber um eine private Wasser-versorgungsanlage, d.h. es ist kein Wasserschutzgebiet festgelegt. Somit können die Nutzungseinschränkungen des Verbotskataloges für Wasserschutzgebiete auch nicht festgesetzt werden.

Zu Auflage Nr.3:

Direkt vor dem Eingang des Hotel- und Gaststättenbetriebes ist ein Stellplatz vorgesehen. Dieser Stellplatz würde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an dieser Stelle stark behindern. Deshalb ist dieser Stellplatz aus dem Plan zu streichen.

Zu Auflage Nr. 4:

Seit der letzten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in einigen Punkten geändert. Um den Beteiligten Gelegenheit zu geben, sich dazu zu äußern, ist ein Verfahren nach § 2 a Abs. 6 BBauG durchzuführen, da es sich dabei um Änderungen handelt, die die Grundzüge der Planung z.T. berühren.

D. Weiteres Verfahren:

Die Auflagen sind durch Beschluß festzulegen und zu erfüllen.

Gemäß Auflage 4 ist noch ein Verfahren nach § 2 a Abs. 6 BBauG durchzuführen. Werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, so ist der Bebauungsplan nach Fassung eines erneuten Satzungsbeschlusses gemäß § 12 BBauG bekanntzumachen. Werden hingegen Bedenken oder Anregungen vorgebracht, ist bei Zurückweisung der Einwendungen der Bebauungsplan erneut als Satzung zu beschließen und gemäß § 12 BBauG bekanntzumachen. Das Landratsamt prüft in diesem Falle bei Anbringung des Genehmigungsvermerkes lediglich, ob seitens der Gemeinde eine ordnungsgemäße Abwägung stattgefunden hat.

Wird jedoch ganz oder teilweise stattgegeben, wäre nach Satzungsbeschluß und Mitteilung an die Betroffenen erneut die Genehmigung zu beantragen.

Der wesentliche Inhalt des Genehmigungsbescheides - insbesondere der Wortlaut vorstehender Auflagen - ist in die Bekanntmachung aufzunehmen (Beschluß des Bayer. Verwaltungsgerichtshog vom 21.2.72 Nr. 50 I 70, BayVBl 1972 S. 270).

Die Gemeinde hat spätestens mit dem Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über Ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Danach sind mindestens fünf Ausfertigungen des Bebauungsplanes - mit dem Bekanntmachungsvermerk versehen - mit fünf Ausfertigungen der Begründung zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes vorzulegen. Den Plänen mit Begründung ist außerdem ein beglaubigter Beschlußbuchauszug über die Änderungen/Ergänzungen (1-fach) sowie ein Abdruck bzw. eine Abschrift (1-fach) der nach § 12 BBauG erforderlichen Bekanntmachung beizufügen.

#### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim unterfertigten Landratsamt München, Mariahilfplatz 17 a, 8000 München 90 einzulegen. Zur Wahrung der Widerspruchsfrist außerhalb der Dienststunden steht ein Nachbriefkasten am Amtsgebäude Mariahilfplatz 17 a, 8000 München 90 zur Verfügung.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in der Bayerstraße 30, 8000 München 2 schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.



*Im Auftrag*

*Beckerbauer*