

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 92

für das Gebiet

„westlich des Höhenrainerwegs und nördlich des
Hafnerwegs“

umfassend das Flurstück

608/2

der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

17.03.2022

19.05.2022

22.09.2022

Planfertiger

Baumann . Architekten

Architekten und Stadtplaner SRL

Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Begründung:

Inhalt

1	Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziele
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Plangebiet und Flächenbilanz
5	Art der Nutzung
6	Maß der Nutzung
7	Bauweise
8	Bauliche Gestaltung
9	Stellplätze
10	Verkehrsflächen
11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung
12	Immissionsschutz
13	Ver- und Entsorgung, Versickerung
14	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
15	Planfertiger

Anhang 1 und 2

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 für das Gebiet „westlich des Höhenrainerwegs und nördlich des Hafnerwegs“ wurde vom Marktgemeinderat am 16.12.2021 gefasst.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung des bereits überbauten Plangebiets. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan (4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“). Die Art der Nutzung (WA) ändert sich hierbei gegenüber der Darstellung im verbindlichen Flächennutzungsplan nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 umfasst das Grundstück Höhenrainerweg 6 (Fl.Nr. 608/2 Gemarkung Markt Schwaben).

2. Anlass und Ziele

Der bauliche Bestand auf Flurstück 608/2, an dem in der bisherigen Bauleitplanung festgehalten wurde, steht mittlerweile zur Disposition – eine konzeptionelle Neubetrachtung der baulichen Entwicklung auf dem Grundstück wird damit möglich.

In Anbetracht der erheblichen Verdichtung der angrenzenden Quartiere sowie des dringenden Wohnraumbedarfs in Markt Schwaben wurde eine Prüfung eventueller Nachverdichtungspotentiale auf dem nur nordseitig bebauten Grundstück durchgeführt und dem Marktgemeinderat am 21.10.2021 vorgestellt. Hinsichtlich der baulichen Entwicklungspotentiale auf dem klein bemessenen Plangrundstück ist insbesondere auch die Abstandsflächenthematik zu untersuchen und zu bewerten.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist nordseitig bebaut und über den Höhenrainerweg gut erschlossen. Unmittelbar angrenzend – Baugebiet „Haydn-Beck“ – ist in den letzten Jahren verdichteter Geschosswohnungsbau (drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach) errichtet worden.

Die zentrale Lage gewährleistet kurze Wege zum Ortskern / Marktplatz, Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen sowie zum Schulzentrum.

Der auch in der bisherigen Bauleitplanung gekennzeichnete, zu erhaltende Baumbestand wird - soweit noch vorhanden - in der aktuellen Planung festgeschrieben.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 0,12 Hektar.

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** dargestellt.

5. Art der Nutzung

Wie unter Ziffer 1. bereits ausgeführt, ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 keine Änderung gegenüber der bisherigen Festsetzung in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ sowie der betreffenden Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnen verbunden. Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ist der Kleinteiligkeit der Gebietsstruktur, seiner Eigenart und der zentralen Lage in Markt Schwaben geschuldet.

6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundflächen, der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dachneigungen sowie der höchst zulässigen Wandhöhen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist somit entbehrlich – das Maß der baulichen Nutzung ist mit den im 1. Absatz genannten Festsetzungen hinreichend bestimmt.

Gegenüber der bisherigen Festsetzung in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,78 haben sich die betreffenden Werte erhöht - siehe **Anhang 1 städtebauliche Nutzungswerte**. Die resultierende GFZ errechnet sich mit 1,18, die GRZ Hauptanlagen mit 0,46 und liegt damit geringfügig über den in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen. Hierin enthalten sind auch die Grundflächen für die Anlagen gem. Festsetzung A 3.2 (Terrassen, Balkone etc.), die die Baugrenzen überschreiten dürfen. Ohne Einbeziehung dieser Anlagen – also bezogen auf die „reine Hochbaumaßnahme Gebäude“ – ermittelt sich die GRZ mit 0,39 und liegt damit im Rahmen der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen.

Die geringfügige Überschreitung der vorgenannten Obergrenzen bei der Grundflächenzahl ist der städtebaulichen Konzeption im dicht bebauten innerörtlichen Kontext geschuldet – städtebauliche Verwerfungen oder Spannungen werden damit nicht ausgelöst.

7. Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Die Baugrenzen wurden „eng gefasst“ – damit ist die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 02.03.2021 des Marktes Markt Schwaben unter der Maßgabe einer maximalen Ausnutzung der Bauräume (Länge, Breite, Höhe der Gebäude) im Norden und Osten gewahrt. Nach Westen fallen die Abstandsflächen bereichsweise auf den Kinderspielplatz am Maurerweg (Fl.Nr. 608/13) – dies ist unkritisch i.Z. einer evt. Überschneidung von Abstandsflächen bzw. einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit angrenzender Grundstücke.

Südseitig ist der Hafnerweg nachfolgend. Dieser wurde offensichtlich durch den angrenzenden Geschosswohnungsbau auf Fl.Nr. 608/13 nahezu vollständig abstandsflächentechnisch beansprucht. Eine betreffende Darstellung auf Grundlage der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 02.03.2021 ist im **Anhang 2** ausgeführt. Ersichtlich ist hier, dass auch bei regelmäßiger Anwendung der Abstandsflächenvorschriften gem. vorgenannter Satzung eine faktische Überschneidung der ausgeklappten Abstandsflächen zwischen dem südlich angrenzenden Geschosswohnungsbau und der geplanten Bebauung im Plangeltungsbereich (Bauraum B) nicht vorliegt und damit die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie ein sozialgerechter Abstand gewahrt sind.

Hinweis: Das festgesetzte, zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Haydn-Beck“ wurde durch den Geschosswohnungsbau auf Fl.Nr. 608/13 ausgeschöpft, d.h. damit können auch keine zukünftigen baulichen Entwicklungen durch die vorliegende Abstandsflächensituation beeinträchtigt werden.

Die Darstellung der Baugrenzen ist der Gewährleistung der städtebaulichen Konzeption geschuldet.

8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen stellen auf eine „zurückhaltende“ Ausbildung der Bebauung des Wohnquartiers ab.

9. Stellplätze

Festgesetzt wurde der zu führende Stellplatznachweis gemäß Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Marktgemeinde Markt Schwaben in der jeweils gültigen Fassung (diese beinhaltet auch die Anlage von Fahrradabstellplätzen). In Anbetracht der beengten Grundstücksverhältnisse wurde für die Schaffung von Stellplatzanlagen der Bauraum für eine Tiefgarage mit Abfahrtsbauwerk festgesetzt. Ergänzend werden vier (private) Stellplätze entlang des Höhenrainerwegs angeboten.

Zugunsten des Wohnumfelds wurde auf oberirdische Stellplatzausweisungen im Quartiersinneren verzichtet – Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

10. Verkehrsflächen

Änderungen an den angrenzenden, bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen nicht.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Entsprechend dem gewählten Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB – sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild der innerörtlichen Lage sind durch die Planung nicht begründet. Der erhaltenswerte Baumbestand wird im Wesentlichen beibehalten, ergänzende Pflanzungen werden festgesetzt.

Auswirkungen auf den Boden: Das Plangebiet ist dem Isen-Sempt-Hügelland zuzuordnen, es liegt im Bereich rissseiszeitlicher Moränen, die abschnittsweise von einer Lösslehmschicht bedeckt sind. Eine markante Erhöhung der Versiegelung gegenüber der bisherigen 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ innerhalb des Plangeltungsbereichs ist nicht zu verzeichnen.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Belange des Grundwassers durch die vorliegende Bauleitplanung gegenüber der Istsituation nachhaltig berührt werden. Dass HHW ist im Einzelfall für die jeweiligen Bauvorhaben durch einen Bodengutachter zu verifizieren.

Die vollständige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen und Oberflächenwasser von sonstigen befestigten Flächen wird aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen voraussichtlich nicht möglich sein. I.S. der Minimierung des Eingriffs sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen um eine kontrollierte Einleitung sicher zu stellen.

Die Belange des Klimas und der Lufthygiene werden durch die vorliegende Planung – die Versiegelung ändert sich nicht markant – kaum berührt. Mit der Neupflanzung von Bäumen wird der Eingriff minimiert.

Der vorhandene Gehölzbestand bildet einen Lebensraum für Kleintiere und Vögel – dieser wird soweit als möglich erhalten und durch zusätzliche (heimische Arten) Pflanzmaßnahmen ergänzt. Gehölze dürfen nur in der Ruhezeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Sollte die Entfernung von Gehölzen in der Brutperiode erforderlich werden, ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Nachweis zu führen, dass keine aktuell belegten Nester vorhanden sind.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten ist, wildlebende Tiere, wie z.B. Vögel oder Reptilien, der besonders

geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Grundsätzlich muss vor jeglichen Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen eine Überprüfung vorgenommen werden, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG, die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG, der RAS-LG4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Mit Durchführung der Maßnahme ist gegenüber der Istsituation keine Verschlechterung zu verzeichnen – die Versiegelung wird sich nicht markant erhöhen, mit energetisch zeitgemäßen Gebäuden reduzieren sich die Emissionen deutlich.

Heckenpflanzungen mit Nadelgehölzen und Koniferen („Thujen“) wurden ausgeschlossen. Sie sind weder für Insekten attraktiv, z.B. als Bienenweide, noch als Vogelschutzhecke geeignet. Den Vögeln bieten sie maximal Unterschlupf, Nahrung können sie hier keine finden (fast fehlende Insektengesellschaften). Die Thuja ist des Weiteren eine fremdländische Baumart, die aus ökologischer Sicht wenig wertvoll für unsere heimische Fauna ist. Die Thuja trägt wenig zum Artenschutz und dem Erhalt der natürlichen Biodiversität bei. Außerdem ist die Pflanze giftig, riecht unangenehm und duldet wenig andere Pflanzen in ihrer Umgebung (macht den Boden sauer).

Belange des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V.:

Aus Gründen des Artenschutzes wird empfohlen, für gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse Möglichkeiten zu deren Fortpflanzung anzubieten. Geeignete Maßnahmen stellen z.B. die Anlage von Nist- und Quartiersteinen dar, die auch fassadenbündig eingemauert oder in die Dämmschicht integriert werden können. Betreffende Hilfestellungen und Beratungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des LBV bei der Planung und Bauausführung werden dem Bauwerber durch die Kreisgruppe Ebersberg des LBV angeboten und sollten von diesem in Anspruch genommen werden.

12. Immissionsschutz

Das klein bemessene Plangebiet ist in einem wohnbaulichen Kontext verortet, der Höhenrainerweg als Anliegersammelstraße ist nicht von überörtlichen Verkehrsflüssen oder Schwerlastverkehr belastet. Gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ aus 2015, der auch auf eine wohnbauliche Nutzung abstellt, ergeben sich keine neuen Beurteilungsmaßstäbe, die seitens der Marktgemeinde die Aufstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung veranlassen würde.

Hinweis: Für jeden Bauwerber besteht die Pflicht, die Vorgaben der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor einwirkenden (Verkehrs)Geräuschmissionen umzusetzen.

13. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die betreffenden Belange sind durch den vorliegenden Bebauungsplan „unverändert“ – das Gebiet ist bereits jetzt bebaut.

Es ist damit zu rechnen, dass der Untergrund im Plangebiet nur sehr bedingt durchlässig ist und insofern eine vollständige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen und Oberflächenwasser von sonstigen befestigten Flächen nicht unbedingt gelingen wird (Hinweis: Drainagewasser ist in jedem Fall zu versickern). Nachdem das Plangebiet an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist, kann auch eine betreffende Einleitung in die Kanalisation erfolgen. Es sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (Ansatz: 3 m² je 100 m² versiegelte Fläche). Eine entsprechende Berücksichtigung der Thematik erfolgt unter Hinweise B 5 (Belange der Wasserwirtschaft). Ein Umschluss an die jeweiligen Leitungen bei einem eventuell zukünftigen Ersatz der Mischwasserleitungen in den Straßen durch eine Trennkanalisation muss erfolgen können.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Marktgemeinde erwartet sich mit Umsetzung des Bebauungsplans die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Ausbildung eines Quartiers mit Wohnumfeldqualität.

Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz:

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altmoränenlandschaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Es sollte eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm über Geländeoberkante als besondere Sicherungsmaßnahme (z.B. Kellerausbildung als weiße Wanne) vorgesehen werden.

Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch (bis 15 cm über GOK) zu setzen. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen etc. Die Höhenkante „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK bemessen werden.

Belange des Brandschutzes:

Entsprechend der maximal zulässigen drei Vollgeschosse und der maximal zulässigen Wandhöhe von 7,5 Metern ist davon auszugehen, dass ausschließlich Gebäude „geringer Höhe“ errichtet werden (Höhe OK FFB der obersten Decke mit möglichen Aufenthaltsräumen max. 7 Meter über Gelände der Anleiterstelle). Eine Anleiterbarkeit mit Hubrettungsgeräten der Feuerwehr

wäre damit regelmäßig entbehrlich. Die Belange des Brandschutzes sind vom Bauwerber im Rahmen der Genehmigungsplanung Objektmaßnahme darzustellen und erforderlichenfalls mit der Kreisbranddirektion abzustimmen.

Belange des Denkmalschutzes:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Belange des Baumschutzes:

Vom Stammfuß der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist ein Mindestabstand von 2,50 Meter zu Abgrabungen und sonstigen Beeinträchtigungen einzuhalten. Im Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch sind die Maßnahmen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes darzustellen und im Vorfeld mit den entsprechenden Fachstellen abzustimmen.

Für die zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen können auch - sofern erforderlich - technische Maßnahmen zum Überbauen wie z.B. Wurzelkammersysteme und Wurzelbrücken zur Ausführung kommen. Im Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch sind die Maßnahmen für Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen darzustellen und im Vorfeld mit den entsprechenden Fachstellen abzustimmen.

15. Planfertiger

Die Marktgemeinde Markt Schwaben hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen das Büro Baumann . Architekten beauftragt.

Marktgemeinde: Markt Schwaben, den

.....
Michael Stolze, Erster Bürgermeister

Anhang 1 - Städtebauliche Nutzungswerte

Bauräume	GR max. zulässig (m²)	GR §19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO (m²)	GR Summe (m²)
A	160 + 32		192
B	310 + 53		363
A + B		50	50
Summe	555	50	605

Stellplätze / Tiefgaragen außerhalb der „Bauräume“	GR §19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1+3 BauNVO (m²)	GR Summe (m²)
TG	235	235
ST 1, 1 Stück zu 30 m²	30	30
ST 2 und ST 3, je 1 Stück zu 15 m²	30	30
Summe	285	285

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m²)	(m²)
Plangebiet (m²): BBL	1.200	
abzgl. öffentliche Verkehrsfläche (m²)	0	
resultierendes Nettobauland (m²): NBL	1.200	
Summe GR max. zulässig Hauptanlagen	555	
resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL = 555 / 1.200	0,46	
Hinweis: GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO	0,4	
Summe GR incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO	605	
resultierende GRZ: GR / NBL = 605 / 1.200	0,50	
Hinweis: GRZ zulässig gem. §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO	0,8	
Summe GR incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1, 2, 3 BauNVO	890	
resultierende GRZ: GR / NBL = 890 / 1.200	0,74	
Hinweis: GRZ zulässig gem. §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO	0,8	
resultierende GF bei max. III Vollgeschossen = 3 x 470	1.410	
resultierende GFZ: GF / NBL = 1.410 / 1.200	1,18	
Hinweis: GFZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO	1,2	

Anhang 2 - Abstandsflächen

