

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 83

für das Gebiet

„beidseitig des Breitensteinwegs, östlich der Seilergasse und westlich des Höhenrainerweges“

umfassend die Flurstücke

610 und 610/1 der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

30.05.2017

26.09.2017

05.12.2017

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

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 für das Gebiet „beidseitig des Breitensteinwegs, östlich der Seilergasse und westlich des Höhenrainerweges“ wurde vom Marktgemeinderat am 17.01.2017 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.01.2017. Vorangegangen waren Beschlüsse in den Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses vom 14.06. und 22.11.2016.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 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 vollständig überbauten Plangebiets. Die Art der Nutzung (WA) ändert sich hierbei nicht. Ziel der Marktgemeinde ist vorliegend insbesondere, für die seitens des Bauwerbers beabsichtigten baulichen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.05.2017 wurden die planerischen Eckpunkte als Grundlage für die Fertigung des Planentwurfs festgelegt.

Den Billigungs- und Auslegungsbeschluss fasste der Marktgemeinderat am 30.05.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum 09.06. bis 29.06.2017. In diesem Beteiligungsverfahren wurden keine Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

In der Zeit vom 13.07. bis 28.08.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise enthielten, fasste der Marktgemeinderat in der Sitzung am 26.09.2017; der Marktgemeinderat hat den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 26.09.2017 gebilligt und beschlossen, eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Auslegungszeitraum und die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf drei Wochen verkürzt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde durchgeführt im Zeitraum 19.10. bis 09.11.2017. Zeitgleich wurde den Behörden und sonstigen Trägern

öffentlicher Belange erneut Gelegenheit gegeben, zur Planung des Marktes Stellung zu nehmen. Anregungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung berühren, wurden nicht vorgetragen.

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 83 für das Gebiet „beidseitig des Breitensteinwegs, östlich der Seilergasse und westlich des Höhenrainerweges“ mit Begründung in der Fassung vom 05.12.2017 als Satzung beschlossen.

Den Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, wird das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2017 wird ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan Nr. 83 für das Gebiet „beidseitig des Breitensteinwegs, östlich der Seilergasse und westlich des Höhenrainerweges“ entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde – Darstellung des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 83 als Wohnbaufläche „W“ im Flächennutzungsplan.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Markt Schwaben:

610 und 610/1.

2. Anlass und Ziele

Der Maßnahmenträger – katholisches Siedlungswerk München GmbH – hat 2016 einen Antrag auf Vorbescheid für die Neuanlage des Geschosswohnungsbaus entlang der Seilergasse bei der Marktgemeinde eingereicht. Seinerseits wurde erklärt, dass mittelfristig eine Erneuerung der in „die Jahre gekommenen“ Bebauung im Plangebiet beabsichtigt ist. Die Realisierung soll bauabschnittsweise erfolgen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des groß bemessenen Baufeldes im Rahmen der sukzessiven Erneuerung sicher stellen zu können, hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Für die Marktgemeinde ist insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und eines qualitätvollen Wohnumfeldes, dass nicht vorwiegend von oberirdischen Parkieranlagen geprägt ist, von Belang.

Zwischen der Marktgemeinde und dem Maßnahmenträger wird – ergänzend zur Bauleitplanung - ein städtebaulicher Vertrag geschlossen um die Planungsziele und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abzusichern.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Erschließung ist durch öffentliche Straßen im Westen, Osten und Süden gesichert. Der durch das Quartier führende Breitensteinweg ist als private Anliegererschließung ausgebildet – kein öffentlicher Verkehr. Der Ruhende Verkehr wird vorwiegend oberirdisch „bewältigt“, ergänzend wurde eine Tiefgarage errichtet mit Andienung über die Seilergasse.

Nördlich, westlich und südlich des Plangebiets ist Wohnbebauung vorherrschend. Die überwiegend „in die Jahre“ gekommene Bebauung weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die bauliche Dichte der zwei bis dreigeschossigen Bestandbebauung ist in der zentralen Lage Markt Schwabens nicht mehr angemessen in Anbetracht des dringenden Bedarfs an Wohnraum. Die Entwicklung der umgebenden Baufelder - insbesondere im Norden – ist deutlich ausgeprägter: verdichtete Bauweise mit drei Vollgeschossen zzgl. ausgebauter, steiler Dächer.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,03 Hektar.

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

5. Art der Nutzung

Wie unter Punkt 1. bereits ausgeführt, ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 keine Änderung der bisherigen Darstellung / Ausprägung als allgemeines Wohngebiet (WA) verbunden. Für das WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 (1. Bauabschnitt) wurde eine Einschränkung hinsichtlich der Errichtung der Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung festgesetzt („EOF“) - die betreffenden Details werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Marktgemeinde und dem Maßnahmenträger geregelt.

6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dachneigungen sowie der höchst zulässigen Wand- und Firsthöhen.

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

7. Bauweise

Festgesetzt wurde eine offene Bauweise. Die zulässigen Gebäudelängen über 50 Meter sind der quartiersprägenden Zeilenbauweise entlang der Seilergasse und des Höhenrainerweges geschuldet.

8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen stellen auf eine „zurückhaltende“ Ausprägung der Bebauung des Wohnquartiers ab. Eine ausgeprägte Ausbildung von Dachaufbauten, wie im nördlich angrenzenden Quartier vorherrschend, soll nicht erfolgen.

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. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Wohnnutzungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung („EOF“) erstellt werden, entspricht dem einkommensorientierten Nutzerprofil und den knappen wirtschaftlichen Vorgaben - die betreffenden Details werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Marktgemeinde und dem Maßnahmenträger geregelt.

10. Verkehrsflächen

Mit der Planung ist keine Änderung der bestehenden Verkehrsanlagen verbunden. Ergänzend zur bisherigen TG-Zufahrt über die Seilergasse wird eine festgesetzte, zweite Tiefgarage vom Höhenrainerweg aus angedient. Der „private“ Breitensteinweg wird als Fuß- und Radweg wiederaufgenommen.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Die betreffenden Belange sind nicht markant berührt. Baumbestand wurde – soweit als möglich (Tiefgaragenausweisung) – als zu erhalten festgesetzt. Der im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellte Baumbestand wird als besonders schutzwürdig beurteilt und ist daher zu erhalten. Der Baumbestand darf auf Dauer weder beschädigt noch verändert werden und ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Gemäß den Planungszielen der Marktgemeinde wurde der Ruhende Verkehr an den Quartiersaußenbereichen verortet bzw. in Tiefgaragen mit auskömmlicher Überdeckung. Ziel ist, dass sich das Quartiersinnere i.Z. mit der aufgelockerten Bauweise auch zukünftig „parkähnlich“ ausbilden kann.

12. Immissionsschutz

Für die Bebauung im Plangebiet, dass sich weitestgehend in einem umgebenden Wohnkontext abseits stark befahrener Verkehrsadern befindet, wurden die betreffenden Anforderungen an auskömmliche Bedingungen dargestellt. Der betreffende Nachweis ist durch den Bauwerber zu erbringen bzw. die Auskömmlichkeit sicher zu stellen.

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 („Altrißmoräne“) und insofern eine vollständige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen und Oberflächenwasser von sonstigen befestigten Flächen nicht 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 6.2 (Behandlung des Niederschlagswassers) und B 6.8 (Baueingabe: Darstellung der Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung des Bauwerbers im Rahmen der Baueingabe).

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 hoher 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:

Unter Hinweise B 8. (Baueingabe) wurde aufgenommen, dass der Bauwerber im Rahmen seiner Baueingabe ein mit der Brandschutzdienststelle abgestimmtes Konzept samt Nachweis der Löschwasserversorgung darzustellen hat. Der Breitensteinweg samt seinem Einmündungsbereich in die Seilergasse werden für die Befahrung von Feuerwehreinsatzfahrzeugen mit Hubrettungsgeräten bemessen (Hinweis: Die FW-Aufstellflächen vor anzuleitenden Wohnungen sind vom Bauwerber im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen).

Bzgl. der „Bewegungsflächen für die Feuerwehr“ wurde durch den Vorhabensträger eine Konzeptdarstellung – Planfertiger SV Brandschutz Christian Feuerer – erarbeitet. Die betreffende nachrichtliche Übernahme erfolgt unter Hinweise B 1.5. Die Konzeptuntersuchung ist im **Anhang 2** dargestellt. Im Rahmen der erforderlichen Feuerwehrezufahrt über den Brünsteinweg ist die Anlage der oberirdischen Stellplätze in diesem Bereich anzupassen.

Belange des Landesbund 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.

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 8. Dez. 2017



.....
Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

Anhang 1 - Städtebauliche Nutzungswerte

Bauräume	GR max. zulässig (m ²)	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m ²)	GR Summe (m ²)
WA 1.1	280	42,0	322,0
WA 1.2	270	40,5	310,5
WA 1.3	290	43,5	333,5
WA 3.1	260	39,0	299,0
WA 3.2	260	39,0	299,0
WA 3.3	260	39,0	299,0
WA 2.1	240	36,0	276,0
WA 2.2	240	36,0	276,0
WA 2.3	240	36,0	276,0
WA 2.4	240	36,0	276,0
WA 2.5	240	36,0	276,0
WA 2.6	240	36,0	276,0
Summe	3.060	459,0	3.519,0

Stellplätze / Tiefgaragen außerhalb der „Bauräume“	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m ²)	GR Summe (m ²)
TG 1	1.680	1.680
TG 2	2.370	2.370
9 Stellplätze Bereich Seilergasse	120,0	120,0
20 Stellplätze Bereich Brünsteinweg	250,0	250,0
16 Stellplätze Bereich Höhenrainerweg	200,0	200,0
Summe	4.620,0	4.620,0

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m ²)	(m ²)
Plangebiet (m ²): BBL	10.275	
abzgl. öffentliche Verkehrsfläche (m ²)	0	
resultierendes Nettobauland (m ²): NBL	10.275	
Summe GR max. zulässig	3.060	
resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL = 3.060 / 10.275	0,30	
Hinweis: GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO	0,4	
Summe GR incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO	3.519,0	4.620,0
resultierende GRZ: GR / NBL = (3.519,0 + 4.620,0) / 10.275	0,79	
Hinweis: GRZ zulässig gem. §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO	0,8	

Anhang 2 - „Bewegungsflächen für die Feuerwehr“



Lageplan ohne Maßstab