

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 85

für das Gebiet

„Schulzentrum zwischen Gerstlacherweg, Habererweg und Neusatzer Straße“

umfassend die Flurstücke

963, 964, 963/3 (Gerstlacherweg), 190 (Schulgasse), 963/4 (Rektor-Biermaier-Straße), 685/3 (Teilfläche Habererweg) und 967 (Teilfläche Neusatzer Straße) der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

30.04.2019

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	Verkehr
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. 85 für das Gebiet „Schulzentrum zwischen Gerstlacherweg, Habererweg und Neusatzter Straße“ wurde vom Marktgemeinderat am 23.01.2018 gefasst.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 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 i. S. d. § 30 BauGB.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung des bereits vollständig überbauten bzw. überplanten Gebiets. Die Art der Nutzung (WA) ändert sich hierbei im Wesentlichen nicht. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist der westliche Bereich des Plangeltungsbereichs als Sport- und Grünfläche dargestellt, der östliche und nördliche Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit Schul- und Kindergartennutzung. Im Bebauungsplan wird der gesamte Plangeltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, wobei die schulische Nutzung im Westen, die Sport- und Kindergartennutzung im Osten und Norden des Geltungsbereichs festgesetzt ist. Der FNP wird entsprechend der Flächendarstellung im Bebauungsplan fortgeschrieben.

Im Regionalplan der Region München ist Markt Schwaben als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Markt Schwaben:

963, 964, 963/3 (Gerstlacherweg), 190 (Schulgasse), 963/4 (Rektor-Biermaier-Straße), 685/3 (Teilfläche Habererweg) und 967 (Teilfläche Neusatzter Straße).

2. Anlass und Ziele

Aufgrund wachsender Schülerzahlen sowie des schlechten, sanierungswürdigen baulichen Zustands der Grund- und Mittelschulen – eine grundhafte Instandsetzung wäre bei laufendem Betrieb kaum realisierbar - hat der Marktgemeinderat beschlossen, einen Ersatzneubau für die beiden Schulen auszuführen. Ein betreffendes Wettbewerbsverfahren wurde durch die Marktgemeinde in 2017 durchgeführt. Die „Ersatzschule“ wird auf der Fläche des vormaligen Jahnsporplatzes errichtet. Nach deren Fertigstellung und Umzug wird die alte Mittelschule rückgebaut und auf dieser Fläche das neue Rasenspielfeld angelegt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der Konzeption des von der Marktgemeinde beauftragten Planerteams der Preisträger.

Neben der „Neuordnung“ des Schulareals mit Neuanlage der Grund- und Mittelschule samt Mittagsbetreuung / Mensa, Licht- und Pausenhöfen, VHS-Räumen und Dreifachturnhalle, Fahrradabstell- und PKW-Stellplatzanlagen

erfolgt die Anordnung eines neuen Rasenspielfeldes, sowie sonstiger Sportfreiflächen (Allwetterplätze, Laufbahnen, Kugelstoßanlage etc.). Die denkmalgeschützte Maria-Hilf-Kapelle als auch die vorhandene KITA im östlichen Plangeltungsbereich werden festgeschrieben.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Das Geltungsbereich ist vollständig überplant. Die Erschließung ist durch öffentliche Straßen im Osten und Süden gesichert. Im Norden verläuft eine Stichstraße (Schulgasse), die den bestehenden Kindergarten andient.

An den gewachsenen, innerörtlichen Schulstandort mit seinem großen Rasenspielfeld („Jahnsportplatz“) grenzen südlich weitere schulische Nutzungen (Realschule, Gymnasium, Turnhalle) sowie nördlich eine weitere Kindertagesstätte an. Im weiteren Umfeld ist vorwiegend kleinmaßstäbliche Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsbebauung ausgeprägt. Die Ortsmitte mit Marktplatz und Versorgungseinrichtungen sowie das Rathaus sind fußläufig auf kurzen Wegen erreichbar.

Das Gelände ist von West nach Ost deutlich fallend. Gem. geotechnischen Bericht vom 11.01.2019 liegt das Plangebiet nach der geologischen Karte von Bayern im Bereich risseiszeitlicher Moränen, die abschnittsweise von einer Lösslehmschicht bedeckt sind.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,5 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. 85 keine wesentliche Änderung der bisherigen Nutzung – „Gemeinbedarfsfläche“ mit schulischer Nutzung, Rasenspielfeld und Kindergarten verbunden.

Die Darstellung der geplanten Nutzungen auf Grundlage der prämierten Wettbewerbsarbeit erfolgte im Ergebnis der Beschlüsse des Marktgemeinderats nach vorheriger Bedarfsanalyse.

6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundfläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhen.

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 abweichende Bauweise, wobei die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten sind. Die zulässigen Gebäudelängen bis 145 Meter sind der „kompakten“ Ausbildung des neuen Schulkomplexes geschuldet. Hinweis: Auch die abzubrechende Mittelschule weist Gebäudelängen bis 120 Meter auf – Fassadenlängen über 50 Meter sind auf dem tradierten Schulstandort ortsüblich.

Die Gewährleistung der städtebaulichen Konzeption der vom Preisgericht prämierten und vom Marktgemeinderat beschlossenen Entwurfsplanung erfordert im südwestlichen, mit SO 1 bezeichneten Teilbereich des Plangebiets eine Festsetzung der Zulässigkeit von Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 des Art 6 Abs. 5 BayBO vorgeschrieben entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Geringfügig betroffen hiervon ist im Westen die erdgeschossige Gaststätte („Schnitzelgaudi im Sonnenblick“) auf Fl.Nr. 967/8 sowie die Freifläche der Fl.Nr. 967/7, im Süden die Fl.Nr. 967/29. Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung des baulichen Bestandes der Betroffenen sind vorliegend nicht zu verzeichnen.

Im Süden stellt sich die Situation wie folgt dar: „Konventionell“ ermittelte Abstandsflächen der zulässigen Bebauung im mit SO 1 bezeichneten Teilgebiet überschreiten die Straßenmittellinie der Neusatzer Straße im Bereich der gegenüberliegenden Flurstücke 967/28, 967/30 und 967/29. Die bestehende zweigeschossige Bebauung auf den Flurstücken 967/28 und 957/30 (Doppelhaus) verfügt über einen groß bemessenen Grenzabstand nach Norden zur Neusatzer Straße – diese öffentliche Fläche ist also für den Abstandsflächennachweis des Doppelhauses nicht erforderlich. Beim nebenliegenden, zweigeschossigen Gebäude auf Fl.Nr. 967/29 verhält es sich ähnlich – der Grenzabstand nach Norden ist zwar geringer aber bei einem Ansatz „H/2“ auskömmlich. Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung des baulichen Bestandes der Betroffenen sind vorliegend demgemäß nicht zu verzeichnen.

8. Bauliche Gestaltung

Auf betreffende Regelungen wurde verzichtet. Die gestalterische Ausarbeitung der Objektmaßnahme Hochbau und Außenanlage erfolgt in enger Abstimmung mit der Marktgemeinde. Betreffende Vorgaben in der Bauleitplanung sind damit nicht erforderlich.

9. Stellplätze

Festgesetzt wurde der durch die „Schulplaner“ in enger Abstimmung mit der Marktgemeinde ermittelte Stellplatzbedarf (48 PKW und 250 Fahrräder sowie 50 Lehrerfahrradabstellplätze) für das neue Schulzentrum mit Freisportanlagen auf der mit SO 1 bezeichneten Gemeinbedarfsfläche. Ergänzend werden in der Neusatzer Straße 11 „Kiss & Ride-Stellplätze“ ausgewiesen, die dem Schulzentrum zugeordnet sind (Zuordnungsfestsetzung) und der Bewältigung des morgendlichen Bring- und nachmittäglichen Holverkehrs dienen.

Für den Kindergarten im Osten des Plangebiets (SO 4) wurden im Bereich Habererweg und Rektor-Biermaier-Straße mittels Zuordnungsfestsetzung 17 Stellplätze ausgewiesen: Diese dienen als Stellplatznachweis für das SO 4 – der betreffende, in der Plandarstellung als St.Ki bezeichnete und rot umrandete Bereich gem. Festsetzung A 4.3 ist keine nach Art. 6 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz öffentlich gewidmete Fläche. Hinweis: Ergänzend besteht die Möglichkeit, auf dem Plangrundstück des mit SO 4 bezeichneten Teilgebiets – je nach Erfordernis / zu führendem Nachweis – Stellplätze anzuordnen.

12 öffentliche Stellplätze werden als Längsparker am Habererweg dargestellt.

10. Verkehr

Mit der Planung ist keine grundsätzliche Änderung der bestehenden Verkehrsanlagen verbunden.

Im Vorfeld der Objektplanung wurden die verkehrlichen Rahmenbedingungen – Verkehrszählung mit Knotenpunktermittlung – durch Vössing Ingenieure aufgezeigt. Diese wurden planbegleitend weitergeführt und auf Grundlage der vorliegenden Objektplanung im Verkehrsgutachten vom 25.03.2019 wie folgt durch Herrn Dipl.-Ing. Trebus bewertet: „Weiterhin kann konstatiert werden, dass das Verkehrsaufkommen auch unter Berücksichtigung des Schulneubaus auf einem niedrigen Niveau bleibt und insgesamt als gut verträglich eingeschätzt wird“.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

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

Im Regionalplan der Region München ist Markt Schwaben als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, ausgewiesen (Stadt-Umlandbereich im Verdichtungsraum). Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete sowie Erholungsflächen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild der innerörtlichen Lage sind durch die Planung nicht begründet. Der erhaltenswerte Baumbestand wird im Wesentlichen beibehalten, ergänzende Pflanzungen kompensieren die zu fällenden Bäume: Eine entsprechende Kartierung wurde von dem Freiflächenplaner des „Schulareals“ erarbeitet.

Auswirkungen auf den Boden: Das Plangebiet ist dem Isen-Sempt-Hügelland zuzuordnen, es liegt im Bereich risszeitlicher Moränen, die abschnittsweise von einer Lösslehmschicht bedeckt sind. Eine markante Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Neustrukturierung ist nicht zu verzeichnen.

Die Belange des – erst in größerer Tiefe anstehenden - Grundwassers werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Eine Unterkellerung des Schulzentrums ist bis auf wenige Technikbereiche nicht vorgesehen, ebenso keine Anlage von Tiefgaragen. Mit Rückbau der vorhandenen, unterkellerten baulichen Anlagen reduziert sich der erfolgte Eingriff deutlich (Minimierung).

Die vollständige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen und Oberflächenwasser von sonstigen befestigten Flächen wird aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen nicht möglich sein. Nachdem das Plangebiet an die Trennwasserkanalisation angeschlossen ist, kann auch eine betreffende Einleitung erfolgen. 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 Heiz-/Wärmebedarf des Schulzentrums wird sich gegenüber den „hinfälligen“ Bestandsgebäuden mit veralteter Technik und mangelhaften Dämmstandards signifikant verbessern, demgemäß werden die energetischen Emissionen deutlich reduziert.

Der vorhandene Gehölzbestand bildet einen Lebensraum für Kleintiere und Vögel – dieser wird weitestgehend erhalten und durch zusätzliche (heimische Arten) Pflanzmaßnahmen ergänzt. Gehölze dürfen nur in der Ruhezeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Geschützte Arten nach § 44 BNatSchG sind mit Ausnahme des Weißstorchs nicht zu verzeichnen. Dieser nistet temporär (im mehrjährigen Turnus) auf dem Storchhorst des bestehenden Kindergartens (SO 4). Aktuell ist mit Realisierung des Schulzentrums kein Eingriff im Bereich des Kindergartens vorgesehen. Mit Umsetzung der Planung wird der westlich des Kindergartens befindliche Planbereich – der sich heute als komplett versiegelt darstellt (Mittelschule Bestand) – als Rasenspielfeld („Puffer“) genutzt. Werden bauliche Maßnahmen im SO 4 durchgeführt, sind diese im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und – sofern der Storchhorst besetzt ist – außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeiten auszuführen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Mit Durchführung der Maßnahme ist gegenüber der Istsituation keine Verschlechterung zu verzeichnen – die Versiegelung wird sich nicht markant erhöhen, der bestehende Eingriff in den Boden wird „rückgebaut“, mit energetisch zeitgemäßen Gebäuden reduzieren sich die Emissionen deutlich, an den Standort des Storchenhorsts angrenzend wird eine Rasenfläche hergestellt.

Monitoring: Die Marktgemeinde Markt Schwaben überwacht fortlaufend, ob aufgrund der durchgeführten Baumaßnahme erhebliche Umweltauswirkungen eintreten. Insbesondere sind unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

12. Immissionsschutz

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde durch Müller-BBM in 2016 eine schalltechnische Voruntersuchung zur Errichtung eines Schulzentrums mit Freisportanlage und Turnhalle in Markt Schwaben aufgestellt.

Im Wesentlichen sind die der Voruntersuchung zugrunde liegenden Annahmen hinsichtlich der Nutzungsverteilung vorliegend beibehalten worden: Lage des Schulkomplexes, Andienungszone, Rasenspielfeld im östlichen Bereich des Plangebiets. Abweichend von den ursprünglichen Annahmen erfolgt keine Ausbildung einer Tiefgarage / entsprechend keine Zu- und Abfahrtsbauwerke. Des Weiteren werden ergänzend Freisportflächen nördlich des Schulkomplexes dargestellt (Laufbahn, Allwetterplätze, Weit- und Hochsprung, SoccaFive, Kugelstoßen). Die betreffenden Auswirkungen werden immissionstechnisch noch untersucht.

Die in der schalltechnischen Voruntersuchung dargestellten Einschränkungen bzgl. des Spielbetriebs auf dem Rasenspielfeld wurden unter Hinweise B 3. aufgenommen.

13. Ver- und Entsorgung, Versickerung, Altlasten

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

Wie bereits unter Punkt 3. beschrieben liegt gem. geotechnischen Bericht vom 11.01.2019 das Plangebiet nach der geologischen Karte von Bayern im Bereich risseiszeitlicher Moränen, die abschnittsweise von einer Lösslehmschicht bedeckt sind.

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 gelingen wird. Nachdem das Plangebiet an die Trennwasserkanalisation angeschlossen ist, kann auch eine betreffende Einleitung erfolgen. Es sind geeignete Rückhaltmaßnahmen vorzusehen um

eine kontrollierte Einleitung sicher zu stellen. Eine entsprechende Berücksichtigung der Thematik erfolgt unter Hinweise B 5.1.

Im geotechnischen Bericht vom 11.01.2019 wurde auch eine orientierende Altlastenuntersuchung ausgeführt. In den untersuchten Bodenproben (lediglich Untersuchung von Verdachtsparemtern) wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt aber teilweise Fremdbestandteile im Bereich des Oberbodens / Auffüllungen. Die untersuchten Bodenproben wurden gutachterlich in die Zuordnungsklasse Z 1.1 nach dem Eckpunktepapier eingestuft. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass für die Entsorgung in der Regel eine Haufwerksbeprobung mit einer vollständigen Analyse nach dem Eckpunktepapier (EPP) erforderlich ist.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Marktgemeinde erwartet sich mit Umsetzung des Bebauungsplans die dringend erforderliche Anlage des neuen Schulzentrums im Verflechtungsbereich mit den umgebenden schulischen Nutzungen Realschule und Gymnasium.

Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz:

Das Plangebiet liegt im Bereich risseiszeitlicher Moränen, die abschnittsweise von einer Lösslehmschicht bedeckt sind. Mit Schichtenwasser und Staunässe bei Starkregenereignissen ist entsprechend zu rechnen, der Grundwasserhorizont wird gem. geologischen Bericht vom 11.01.2019 erst in größerer Tiefe erwartet.

Das geplante Bauvorhaben wird lediglich in einem kleinen Bereich unterkellert. Seitens der Objektplaner ist hinsichtlich der geologischen Rahmenbedingungen ausreichend Vorsorge zu tragen.

Belange des Brandschutzes:

Die betreffenden Belange werden von den Objektplanern mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt. Die Flächen, die durch Feuerwehreinsatzfahrzeuge befahren werden, wurden unter Hinweise B 1.5 aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

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 30.04.2019

.....
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)
SO 1	10.000	2.300	12.300
SO 2	4.500	enthalten	4.500
SO 3	2.000	enthalten	2.000
SO 4	700	enthalten	700
Summe	17.200	2.300	19.500

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m ²)	(m ²)
Plangebiet (m ²): BBL	34.212	
abzgl. öffentliche Verkehrsfläche (m ²)	4.891	
resultierendes Nettobauland (m ²): NBL	29.321	
Summe GR max. zulässig	19.500	
resultierende GRZ incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO: GR max. zulässig / NBL = 19.500 / 34.212	0,57	