

Gemeinde

# Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

## Nr. 73 - 1. Änderung

für das Gebiet

„Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“

umfassend die Flurstücke

973/2, 973/3, 973/6, 973/9, 973/33  
der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

14.03.2017  
25.07.2017  
26.09.2017

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
14	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
15	Belange der Wasserwirtschaft
16	Planfertiger

Anhang 1

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 73 für das Gebiet „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“ ist am 25.05.2010 in Kraft getreten.

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 für das Gebiet „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“ wurde vom Marktgemeinderat am 20.09.2016 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.11.2016. Vorangegangen waren Beratungen in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 05.07.2016 zur konkreten Objektplanung Wertstoffhof sowie in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses vom 16.08.2016 mit einer Beschlussempfehlung für das Einleiten des Änderungsverfahrens.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Bei der Änderung handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Entsprechend § 13 a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13 a BauGB auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans. Vorliegend wird als Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der beabsichtigten baulichen und nutzungsstrukturellen Ziele der Marktgemeinde Markt Schwaben möglich wird.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 vom 14.03.2017 wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 14.03.2017 gebilligt; die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 13a Abs. 3 BauGB und im Anschluss die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum 06.04. bis 27.04.2017. In diesem Beteiligungsverfahren wurden keine Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

In der Zeit vom 12.05. bis 20.06.2017 wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 25.07.2017.

Der Marktgemeinderat beschloss einige Änderungen des Entwurfs der Bebauungsplanänderung, u. a. aufgrund von veränderten Anforderungen an die Planung eines neuen Wertstoffhofs. Weiter wurde die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung am 25.07.2017 beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde durchgeführt im Zeitraum 09.08. bis 13.09.2017. 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. 73 -1. Änderung - für das Gebiet „Feuerwehr und Flächen für kommunale Dienstleistungen“ mit Begründung unter Berücksichtigung der nicht in die Grundzüge der Planung eingreifenden Ergänzung in der Fassung vom 26.09.2017 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 vom 26.09.2017 wird ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 ist eine Änderung der bisherigen Darstellung der Parkierungsfläche (Teilfläche Flurstück 973/2) verbunden – der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen. Die zukünftige Darstellung erfolgt als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Bauhof / Wertstoffhof. Auch im Bereich der südlichen Teilfläche Flurstück 973/33 sowie der westlichen Teilfläche Flurstück 973/9 erfolgt eine Anpassung der Zweckbestimmung – bisher Gemeinbedarf Bauhof / Wertstoffhof, zukünftig Energiezentrale. Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 war bisher bei der Art der baulichen Nutzung auch § 8 BauNVO dargestellt – dies wird, in differenzierter Form beibehalten.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Markt Schwaben:

973/2, 973/3, 973/6, 973/9, 973/33.

## 2. Anlass und Ziele

Die Planungen der Marktgemeinde für die bisherigen Gemeinbedarfsflächen sind mittlerweile konkret geworden und für die südliche Teilfläche des Plangeltungsbereichs bereits weit gediehen (genehmigter Bauantrag des kommunalen Trägers „KUMS“ für eine Energiezentrale ist vorliegend). Für den nördlichen Teilbereich erfolgt die Neuanlage / Erweiterung des Bau- und Wertstoffhofs sowie evt. die Anlage einer Wertstoffbörse – Planstand Hochbau: Entwurfsplanung. Die betreffenden Maßnahmen sollen zeitnah realisiert werden.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass

- die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 dargestellte Parkierungsfläche (Planzeichen „P“) betriebsablauftechnisch in die Planungen zum Bauhof / Wertstoffhof mit einbezogen werden muss. Demgemäß wird sie in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 als „Baufläche“ festgesetzt (Ausweitung der Baugrenzen);
- das reibungslose Funktionieren des Bauhofs / Wertstoffhofs betriebsablauftechnisch eine Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erfordert (zulässige GRZ maximal 0,9 incl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO);
- die Geräuschsituation Bauhof / Wertstoffhof für die Umgebung als auch i. Z. sensibler Nutzungen (z. B. Büro, Betriebsleiterwohnung) innerhalb des Plangeltungsbereichs zu untersuchen ist. Dies gilt entsprechend für die Emissionssituation der Energiezentrale;
- die bisherigen Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen als auch zur zulässigen Sockelhöhe hinsichtlich der betriebsablauftechnischen „Zwangspunkte“ neu zu bewerten sind.

### 3. Bestand und städtebauliche Situation

Das bestehende Betriebsgelände ist bereits weitestgehend versiegelt – insofern ist der beabsichtigte Eingriff „relativ“. Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 wird der südöstliche Plangeltungsbereich, der an die Straße Am Erlberg angrenzt, als großflächige Grünfläche festgesetzt (Planzeichen „Trenngrün“). Die städtebauliche Situation im Kontext der Umgebungsstruktur (Retentionsfläche Bachleiten, Feuerwehr, Gewerbestandort, Bahntrasse, Jugendzentrum) wird durch die vorliegende Änderungsplanung nicht beeinträchtigt bzw. neu bewertet.

Die projektierte Bachverrohrung (Sanierungsmaßnahme) wurde in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

Bodenaushub im Bereich des bestehenden Bauhofs wurde beprobt und im Bericht Nr. 1184/hi des IB GeoPol - Bulenda & Hirschmann GbR vom 13.09.2016 als Z-O eingestuft, eine Entsorgung als „uneingeschränkte Verwertung in Grube“ bewertet.

Für den südlichen Plangeltungsbereich wurde für die „Baufläche Energiezentrale“ ein geotechnischer Kurzbericht durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbh am 12.12.2016 aufgestellt – hier finden sich keine Anhaltspunkte bzgl. Altlastenverdachtsflächen.

#### 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,39 Hektar (Hinweis: die östliche Teilfläche des Flurstücks 973/6 „Jugendzentrum“ wurde nicht mehr in den Plangeltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 aufgenommen – hier erfolgt keine Änderung).

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

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 wurde vorliegend die überbaubare Fläche durch die im südöstlichen Plangeltungsbereich, der an die Straße Am Erlberg angrenzt, festgesetzte großflächige Grünfläche (Planzeichen „Trenngrün“) reduziert trotz Darstellung des vormaligen Parkplatzes auf Flurstück 973/2 als „Baufläche“.

#### 5. Art der Nutzung

Wie unter Punkt 1. bereits ausgeführt, erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 eine Änderung der bisherigen Darstellung der Parkierungsfläche (Teilfläche Flurstück 973/2) - die zukünftige Darstellung erfolgt als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Bauhof / Wertstoffhof. Auch im Bereich der südlichen Teilfläche Flurstück 973/33 sowie der westlichen Teilfläche Flurstück 973/9 erfolgt eine Anpassung der Zweckbestimmung – bisher Gemeinbedarf Bauhof / Wertstoffhof, zukünftig Energiezentrale. Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 war bisher bei der Art der baulichen Nutzung auch § 8 BauNVO dargestellt – dies wird, in differenzierter Form beibehalten.

#### 6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird (wie bisher) festgesetzt durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der höchst zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie der Dachneigung.

Die Geschossflächenzahl ist gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 unverändert. Wand- und Firsthöhen, sowie Dachneigungen wurden angepasst. Für einzelne technisch erforderliche Bauteile (z.B. Salzsilo, Abgasschornstein Energiezentrale) werden entsprechend der betrieblichen Erfordernisse „erhöhte“ Wandhöhen festgesetzt – analog der Vorgehensweise im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 im benachbarten Baufeld Feuerwehr (Schlauchturm).

Die bisherige Festsetzung einer maximal zulässigen Sockelhöhe von 1,2 Meter ist im bewegten Gelände mit den betriebsablauftechnischen Erfordernissen insbesondere im Bereich Bauhof / Wertstoffhof, der groß bemessene plane Flächen benötigt, nicht vereinbar. Eine maximal zulässige Sockelhöhe wurde demgemäß nicht mehr festgesetzt.

Die zulässige GRZ von 0,6 wurde beibehalten, allerdings für den Teilbereich Bauhof / Wertstoffhof eine 50% Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 um einen reibungslosen Funktionsablauf des Betriebes sicherstellen zu können.

7. Bauweise

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 nicht berührt.

8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 nicht berührt.

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.

10. Verkehrsflächen

Mit der Planung ist keine Änderung der bestehenden Verkehrsanlagen verbunden. Die Anlage der Grundstückszufahrten von der Straße Am Erlberg wurde entsprechend der betrieblichen Abläufe gemäß den projektierten Objektplanungen Energiezentrale und Bauhof / Wertstoffhof angepasst.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 nicht markant berührt. Gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 wurde die Darstellung nicht überbaubarer, zu begründender Flächen deutlich erhöht, insbesondere im südöstlichen Plangeltungsbereich zur Straße Am Erlberg. Damit entsteht ein großflächiger Grünbereich, der vegetationstechnisch deutlich mehr Entwicklungsmöglichkeiten generiert als die bisher schmal bemessenen Straßenbegleitgrünstreifen. Diese Maßnahme versteht sich auch als „Kompensation“ der für den Bereich Bauhof / Wertstoffhof zulässigen GRZ von 0,9 (incl. Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

## 12. Immissionsschutz

Für den Bereich Energiezentrale wurde durch die Müller-BBM GmbH am 23.12.2016 eine schalltechnische Vorprüfung, Bericht-Nr. M132208/01, aufgestellt. Diese war auch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens für die Energiezentrale. Gem. Darstellung der Energieagentur vom 08.12.2016 handelt es sich bei der Energiezentrale um keine genehmigungspflichtige Anlage gemäß BImSchG, die Anlage ist gasbefeuert und entsprechend unschädlich bzgl. Feinstaubemissionen und Geruchsbelästigung. Die Auflagen zum Immissionsschutz aus dem Genehmigungsbescheid zur Energiezentrale vom 31.01.2017, AZ B-2016-2884, wurden in Festsetzung A 11.2 bis A 11.4 abgebildet.

Für den Bereich Bauhof / Wertstoffhof / Energiezentrale wurde durch die Müller-BBM GmbH am 06.03.2017 eine schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. M134184/01, aufgestellt. Diese wurde gemäß Empfehlung des Fachgutachters Herr Otto unter A 11.1 als Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 festgesetzt. Untersucht wurden insbesondere auch ein geplantes und ein bestehendes Gebäude im nördlichen Plangeltungsbereich Flurstück 973/2 hinsichtlich der Eignung für Wohnnutzungen (Hinweis: Betriebsleiterwohnung als zulässig festgesetzt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Büronutzungen. Bzgl. der „Verortung und Abgrenzung“ der seitens des Gutachters dargestellten Lärmpegel gemäß Planzeichen A 11.1 wurden „Knödelnlinien“ eingeführt.

## 13. Ver- und Entsorgung

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 nicht berührt. Die mittlerweile im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 errichtete Trafostation wurde „nachrichtlich“ in der Planzeichnung dargestellt.

Das Vorliegen von Altlasten sollte durch entsprechende Überprüfungen ausgeschlossen werden.

Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:

Inertes Material: Recycling oder Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube bzw. Bauschuttdeponie.

Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z. B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.

Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum „An der Schafweide“.

Der Gebäuderückbau muss unter Beachtung der gesetzlichen Pflicht der Abfalltrennung geordnet erfolgen. Auf die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum „Gebäuderückbau“ wird verwiesen ([www.bavarn.de/lfu](http://www.bavarn.de/lfu)).

Der Bebauungsplan betrifft u.a. den gemeindlichen Wertstoffhof. Aufgrund der abfallwirtschaftlichen Zuständigkeiten des Landkreises und der damit verbundenen Vertragslage sollten beabsichtigte Änderungen im Erfassungssystem rechtzeitig und eng mit der Kommunalen Abfallwirtschaft des Landkreises abgestimmt werden.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Marktgemeinde erwartet durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 eine Klarstellung der planungsrechtlichen Belange insbesondere Art und Maß der Nutzung betreffend um eine zügige Umsetzung der Gemeinbedarfsnutzung Bauhof / Wertstoffhof sowie Energiezentrale zu ermöglichen.

15. Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz:

Die betreffenden Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 nicht berührt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Deshalb ist eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen zu empfehlen (z.B. Kellerausbildung als weiße Wanne).

Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.

16. 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 04.10.2017

.....  
(Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)



# Anhang 1 – Städtebauliche Nutzungswerte

Gesamtaufstellung BQ 1.1a, BQ 1.1b, BQ 1.1c	Teilflächen (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Plangebiet Teilfläche (m <sup>2</sup> ): <b>BBL ca.</b>	<b>12.600</b>	
abzgl. öffentliche Verkehrsflächen, F+R (m <sup>2</sup> )	-	
Resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL ca.</b>	<b>12.600</b>	
GRZ max. zulässig 0,6: resultierende GR	<b>7.560</b>	
Zulässige Überschreitung durch Anl. § 19 Abs. 4 BauNV 50%: GRZ Überschreitung 0,6 x 0,5: resultierende GR	<b>3.780</b>	
GR gesamt incl. Anlagen § 19 Abs. 4 BauNVO		<b>11.340</b>
GFZ max. zulässig 0,8: resultierende GF	<b>10.800</b>	

Gesamtaufstellung BQ 1.2	Teilflächen (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Plangebiet Teilfläche (m <sup>2</sup> ): <b>BBL ca.</b>	<b>1.256</b>	
abzgl. öffentliche Verkehrsflächen, F+R (m <sup>2</sup> )	-	
Resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL ca.</b>	<b>1.256</b>	
GRZ max. zulässig 0,6: resultierende GR	<b>754</b>	
Zuläs. Überschreitung durch Anl. § 19 Abs. 4 BauNV bis max. GRZ gesamt 0,8: GRZ Überschreitung 0,2: resultierende GR	<b>251</b>	
GR gesamt incl. Anlagen § 19 Abs. 4 BauNVO		<b>1.005</b>
GFZ max. zulässig 0,8: resultierende GF	<b>1.005</b>	