

Gemeinde

# Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

**Nr. 85**

für das Gebiet  
„Schulzentrum zwischen Gerstlacherweg, Habererweg und  
Neusatzter Straße“

umfassend die Flurstücke

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

Planfassung vom

30.04.2019  
17.09.2019  
10.12.2019  
28.01.2020

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 (denkmalgeschützte Maria-Hilf-Kapelle), 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.

Die denkmalgeschützte Maria-Hilf-Kapelle ist von Osten über den Gerstlacherweg zugänglich. ihr „Umfeld“ – eine baumbestandene kleine Grünfläche – ist der Kapelle nördlich vorgelagert. Zum südwestlich angrenzenden Rasenspielfeld besteht keinerlei Wegebeziehung noch räumlicher Zusammenhang: Die Zäsur ist ausgeprägt durch einen deutlichen Geländesprung mit Einfriedung und blickdichtem Gehölzbestand.

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 Neusatzter Straße im Bereich der gegenüberliegenden Flurstücke 967/28, 967/30 und 967/29. Die bestehende zweigeschossige Bebauung auf den Flurstücken 967/28 und 967/30 (Doppelhaus) verfügt über einen groß bemessenen Grenzabstand nach Norden zur Neusatzter 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.

## 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, 140 Roller und 182 Fahrräder sowie 50 Lehrerfahrradstellplätze) 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.

Elf 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 fallenden 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 Plangebietes 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 Rückhaltmaßnahmen 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. 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. Geschützte Arten nach § 44 BNatSchG sind mit Ausnahme des Weißstorchs nicht zu verzeichnen. Dieser nistet temporär (im mehrjährigen Turnus) auf dem Storchenhorst des bestehenden Kindergartens (SO 4). Aktuell ist mit Realisierung des Schulzentrums kein Eingriff im Bereich des Kindergartens vorgesehen. Rückzugsräume für die Störche befinden sich u.a. in näherer Umgebung auf den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Wittelsbacher Weges, dem Postanger oder der Wiese am Hennigbach am neu entstehenden Wertstoffhof. Mit der geplanten Begrünung eines Großteils der künftigen Dachflächen des Schulzentrums wird gegenüber der Istsituation ein zusätzliches Angebot für die Störche geschaffen. 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 Storchenhorst 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

Die schalltechnische Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M137987/01 vom 09.08.2019 ist Teil der Begründung. Die darin formulierten Schallschutzmaßnahmen sind ausschließlich organisatorischer Art und daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens als Auflagen festzulegen.

Aufgrund von Breitensportnutzung treten an wenigen Immissionsorten geringfügige Überschreitungen rechnerisch gemäß Lärmschutzgutachten von bis zu 1 dB auf. Zur Beurteilung von Sportaktivitäten wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen. Hier ist vom Grundsatz her kein Spielraum für Abwägungen, durch organisatorische Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren (z.B. Reduzierung der Nutzungszeit, zeitliche Verschiebung etc.) kann dem jedoch begegnet werden. An der Kindertagesstätte und der Realschule besteht ebenfalls eine rechnerische Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch den Breitensport um bis zu 8 dB. Hierbei ist sicherzustellen, dass während des

Kindergartens- und Schulbetriebes keine Breitensportnutzung stattfindet oder aber, dass anderweitige organisatorische Maßnahmen zu ergreifen sind.

### 13. Ver- und Entsorgung, Versickerung, Altlasten

Die betreffenden Belange sind durch den vorliegenden Bebauungsplan „unverändert“ – das Gebiet ist bereits jetzt beplant. Eine zukünftige Anschlussmöglichkeit an die geplante Fernwärmetrasse des Kommunalunternehmens Markt Schwaben (KUMS) zwischen Bahnhof und den Kreisschulen wird durch die technische Objektplanung geprüft.

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 Rückhaltemaßnahmen vorzusehen um eine kontrollierte Einleitung (Drosselung des Entwässerungsabflusses) sicher zu stellen. Die Flächenversiegelung ist so gering als möglich zu halten. Eine entsprechende Berücksichtigung der Thematik erfolgt unter Hinweise B 5.1. Die geplanten Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit der Genehmigungsplanung für die Gesamtmaßnahme Schulzentrum in abgestimmter Fassung vorzulegen. Ein Vorkonzept zur Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers, welches auch Vorgaben für eine wassersensible und zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung einschließlich Vorsorgemaßnahmen bezüglich Starkregenereignissen beinhaltet, wurde von der Objektplanung Freianlagen bereits erarbeitet.

Im geotechnischen Bericht vom 11.01.2019 wurde auch eine orientierende Altlastenuntersuchung ausgeführt. In den untersuchten Bodenproben (lediglich Untersuchung von Verdachtsparametern) 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.

Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubarbeiten durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Ebersberg ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten.



Bei schädlichen Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deutet, sind das Landratsamt Ebersberg und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagsentwässerung außerhalb dieser Verdachtsflächen erfolgen.

#### 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 risszeitlicher 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 Hinweis B 1.5 aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Genehmigungsplanung für die Gesamtmaßnahme Schulzentrum in abgestimmter Fassung vorzulegen.

##### Belange des Denkmalschutzes:

In der vorliegenden Planung wird die Maria-Hilf-Kapelle mit seinem vorhandenen Vorbereich im Norden erhalten sowie im Westen durch ergänzende Pflanzungen als Abschirmung zu den neuen Freisportflächen aufgewertet. Trotz der südwestlich heranrückenden Baugrenze für die neue Turnhalle hat sich die Situation gegenüber der unter Ziffer 3. beschriebenen, vorhandenen Zäsur deutlich verbessert: Die Kapelle wird analog zur historischen Situation wieder in einen Kreuzungspunkt der Erschließungswege und Blickachsen integriert. Dies wird auch durch die teilweise Fällung der blickdichten Bepflanzung im Südwesten erzielt. Es erfolgt eine Abstimmung der Planung der Außenanlagen im Bereich der denkmalgeschützten Kapelle mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem erzbischöflichen Ordinariat München.

#### Belange des Kindergartens SO 4:

Die Freispielfläche wird künftig deutlich verbessert werden, weil die jetzige Pausenhoffläche östlich der bestehenden Mittelschule, die abgebrochen wird, fortan als Freispielfläche des Kindergartens genutzt werden kann. Nach Auffassung des Marktes ist eine Beaufsichtigung der Kinder dort künftig besser möglich als zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Die Größe der Freispielfläche hat sich damit auch gegenüber dem Istzustand markant erhöht. Gemäß Flächenauswertung seitens der Objektplanung Freianlagen beträgt die Größe der zukünftig unbebauten Freifläche der Einrichtung 1.517 m<sup>2</sup> (Abzüge für Wege und Zugang sind hierbei bereits erfolgt). Gem. erfolgter Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg, Kreisjugendamt (Kindertagesstättenaufsicht) wurde der Marktgemeinde am 20.11.2019 mitgeteilt, dass die Freispielfläche mit 1.517 m<sup>2</sup> für 150 Kinder genau der nach den Landkreisrichtlinien vorgegebenen Fläche pro Kind von 10 m<sup>2</sup> entspricht. Gegenüber der bisherigen, geringeren Außenfläche, die als "Flickwerk" bezeichnet wird, wird die aktuelle Verbesserung begrüßt. Die Vorgaben gelten als eingehalten auch unter der Berücksichtigung von ggf. 40 m<sup>2</sup> Flächen für Müllhäuschen und Fahrradständer. Zusammenfassend bestehen seitens der Kindertagesstättenaufsicht bei kindgerechter Ausgestaltung keine Einwände gegen die Änderung des Außenbereichs.

Im unmittelbaren Umfeld des Kindergartens werden entlang der Rektor-Biermaier-Straße und des Habererweges zweckbestimmt 17 Stellplätze der Einrichtung zugeordnet: dies ist eine deutliche Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation – die Beanspruchung „eigener“ Flächen des Kindergartens für Stellplatzausweisungen wird damit minimiert.

#### 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 04.02.2020



.....  
Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

# Anhang 1 - Städtebauliche Nutzungswerte

Bauräume	GR max. zulässig (m <sup>2</sup> )	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m <sup>2</sup> )	GR Summe (m <sup>2</sup> )
SO 1	10.000	2.350	12.350
SO 2	4.500	enthalten	4.500
SO 3	2.000	enthalten	2.000
SO 4	700	enthalten	700
<b>Summe</b>	<b>17.200</b>	<b>2.300</b>	<b>19.550</b>

Gesamtaufstellung	Tellflächen (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Plangebiet (m <sup>2</sup> ): <b>BBL</b>	<b>34.212</b>	
abzgl. öffentliche Verkehrsfläche (m <sup>2</sup> )	4.891	
resultierendes Nettobauland (m <sup>2</sup> ): <b>NBL</b>	<b>29.321</b>	
Summe GR max. zulässig	<b>19.550</b>	
<b>resultierende GRZ incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO:</b> <b>GR max. zulässig / NBL = 19.550 / 34.212</b>	<b>0,57</b>	