

Markt

Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 82 für das „Sondergebiet Baustoffhandel Finsinger Straße“ – 1. Änderung

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

MSC 2-52

Bearbeiter: Schaser

Plandatum

17.09.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| A | BEGRÜNDUNG | 3 |
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Plangebiet | 3 |
| 2.1 | Lage | 3 |
| 2.2 | Nutzungen | 4 |
| 2.3 | Erschließung | 4 |
| 2.4 | Emissionen | 4 |
| 2.5 | Flora/ Fauna | 4 |
| 2.6 | Boden | 4 |
| 2.7 | Denkmäler | 4 |
| 2.8 | Wasser | 4 |
| 2.9 | Sonstiges | 5 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 3.1 | Landes-, Regional und Flächennutzungsplanung | 5 |
| 3.2 | Bodenschutz | 5 |
| 3.3 | Rechtsverbindlicher Bebauungsplan | 5 |
| 4. | Planinhalte | 6 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 4.4 | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 6 |
| 4.5 | Bauliche Gestaltung | 7 |
| 4.6 | Verkehr und Erschließung | 7 |
| 4.7 | Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz | 7 |
| 4.8 | Klimaschutz, Klimaanpassung | 7 |
| 4.9 | Immissionsschutz | 8 |
| 5. | Alternativen | 9 |
| 6. | Verwirklichung der Planung | 9 |

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist, dass der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 338/59 beabsichtigt ein Gebäude zu errichten, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 (Endfassung vom 28.01.2020) widerspricht. Da das geplante Vorhaben dem Willen der Marktgemeinde entspricht, wird der Bebauungsplan geändert.

Die Änderungen beschränken sich auf den Teilbereich SO 4 des bestehenden Sondergebiets „Baustoffzentrum“. An der bisherigen Planung wird dabei grundsätzlich festgehalten. Die Änderungen widersprechen den Grundzügen der bisherigen Planung nicht.

Insbesondere verfolgt die Planung das Ziel, die private Planung zu ermöglichen und dabei darauf zu achten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und eine hochwertige Eingrünung erhalten bleibt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt zentral nördlich im Siedlungsgebiet von Markt Schwaben. Es grenzt im Südosten an die Bahnlinie München-Simbach und im Westen an die zwischen Finsinger Straße und dem Sondergebiet 4 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche an. Im Osten und Norden befinden sich weitere ehemalige Betriebsflächen Firma Schmitt-Beton GmbH auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr 1302/1. Der Geltungsbereich beschränkt sich eine Teilfläche des Grundstückes mit den Fl.-Nrn. 1302/1, Gemarkung Markt Schwaben.

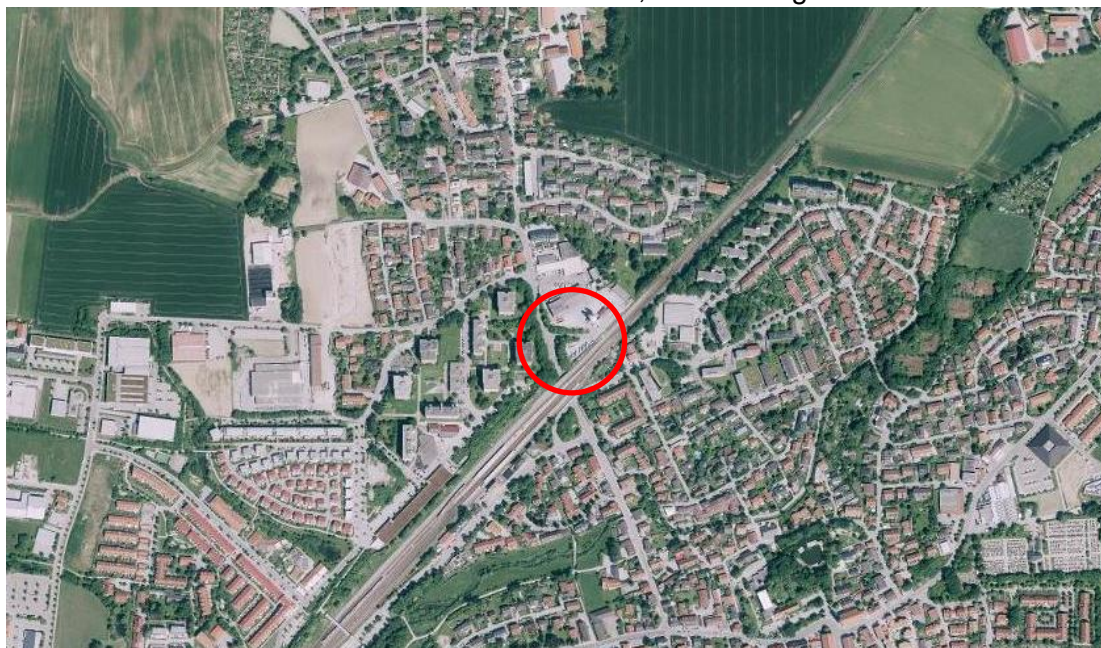


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 16.11.2017

2.2 Nutzungen

Beim Plangebiet handelt es sich im Bestand um eine überwiegend asphaltierte Freifläche, welche als Lager- und Parkfläche genutzt wurde.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende öffentliche Straße (Finsinger Straße) verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch den nahen Bahnhof (etwa 500m) gegeben.

2.4 Emissionen

Die Firma Müller-BBM hat die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit Emissionen, die aus benachbarter Verkehrsinfrastruktur sowie aus gewerblichen Nutzungen hervorgehen, geprüft (Bericht Nr. M148620/02 vom 10.08.2020). Entsprechend erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz wurden im Bebauungsplan eingearbeitet.

2.5 Flora/Fauna

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass es keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Arten im Geltungsbereich des Vorhabens gibt. Im Übrigen weist das Plangebiet am westlichen Rand einen Gehölzsaum auf, der grundsätzlich erhaltenswert ist.

2.6 Boden

Auf Grund der intensiven Nutzung der Flächen in den vergangenen Jahren muss festgestellt werden, dass das Gelände weitgehend verdichtet und versiegelt ist. Der Boden ist für die geplante bauliche Nutzung grundsätzlich geeignet.

2.7 Denkmäler

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst.

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 20.11.2017) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Auf Grund der bestehenden Nutzung auf dem Gelände werden jedoch keine Konflikte bei einer weiteren baulichen Nutzung erwartet.

2.8.2 Hochwasserschutz

Das Gebiet befindet sich nicht im Umgriff von Darstellungen zu Hochwassergefahren. Durch die Wiedernutzbarmachung dieses innerörtlichen Bereichs werden keine Konflikte erwartet.

2.8.3 *Wasserschutzgebiete*

Das Gebiet tangiert keine Wasserschutzgebiete.

2.9 **Sonstiges**

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. gesetzlich geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

Lediglich durch die Nachbarschaft zur Bahnlinie ergeben sich Vorgaben (Bebauungsabstand, Emissionen), welche jedoch durch die Planung berücksichtigt werden.

3. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

3.1 **Landes-, Regional und Flächennutzungsplanung**

Da es sich um eine untergeordnete Bebauungsplanänderung handelt und der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Belange Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung gewürdigt hat und sich an diesen Vorgaben nichts geändert hat, erscheint eine erneute Abarbeitung nicht erforderlich.

3.2 **Bodenschutz**

Da es sich im Bestand um eine weitgehend verdichtete und versiegelte Fläche handelt, welche im Rahmen der Planung umgenutzt und teilweise auch entsiegelt wird, werden durch die Planung keine negativen Effekte in Bezug auf den Bodenschutz erwartet. Da die Planung einen Beitrag zur Innenentwicklung leistet, werden im Gegenteil positive Effekte in Bezug auf den Bodenschutz erwartet.

3.3 **Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Sondergebiet Baustoffhandel Finsinger Straße“ ist mit Bekanntmachung vom 17.02.2020 in Kraft getreten.

Er teilt das Areal in 4 Sondergebiete von denen zwei (SO 1 und 2) der eher gewerblichen Nutzung in Form eines Baustoffhandels sowie angegliederter Gewerbe dienen und zwei weitere (SO 3 und 4) den durch die gewerblichen Nutzungen entstehenden Wohnraumbedarf (z.B. durch Betriebsinhaber/-leiter) aufnehmen sollen. Diese Nutzungsaufteilung spiegelt sich in den festgesetzten Arten der baulichen Nutzung, aber auch im Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksfläche nieder. Die vorliegende Teiländerung beschränkt sich auf das SO 4, wo bisher ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der im SO 2 ansässigen Betriebe zulässigen waren. Das Wohngebäude war auf eine GR von 169 m² und eine Wandhöhe von etwa 7,00 m (Festsetzung über NN) beschränkt. Es war giebelständig in einem Abstand von etwa 15,0m zur Mitte des südöstlich befindlichen Gleisbetts geplant.

4. Planinhalte

Obwohl die vorliegende Bebauungsplan-Änderungen sich auf einige wenige Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Immissionsschutz, Tiefgaragen und Grünordnung) beschränkt, wird sie als eigenständiger, kompletter Bebauungsplan aufgestellt, um die Anwendbarkeit zu erleichtern. Sofern Inhalte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen wurden, wird hierauf im Folgenden kurz hingewiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung (zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der im Bereich des SO 2 ansässigen Betriebe) wird ergänzt um nicht störende gewerbliche Nutzungen. Die beiden zulässigen Wohneinheiten müssen in der Folge nicht mehr zwingend einen Bezug zu im SO 2 ansässigen Betrieben, sondern es ist auch ein Bezug zu Betrieben in dem nun überplanten SO 4 zulässig. Die Gemeinde begrüßt die Initiative in dieser Lage untergeordnet nicht störende gewerbliche Nutzung umzusetzen und schafft deswegen den hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Rahmen.

Übrige Inhalte zur Art der baulichen Nutzung (Ausschluss Tankstellen, Immissionswerte eines Gewerbegebiets) wurden inhaltsgleich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird durch die Bebauungsplan-Änderung von 169 m² auf 180 m² angehoben. Die Änderung ist zwar eher geringfügig, aber sie dient der geplanten teilweisen gewerblichen Nutzung des Baukörpers.

Die weiteren Inhalte zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen) sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Während die Vorgaben zur Bauweise unverändert bleiben, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die vorliegende Änderung angepasst. So wird das geplante Gebäude nun weiter von den Bahnanlagen abgerückt und steht nun traufständig nach Süden. Auch die nun geplante Baugrenze bildet die architektonische Planung mit einem gewissen Puffer ab, der Spielräume für die konkrete Hochbauplanung schafft.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Katalog jener Anlagen, die auch außerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet zulässig sind, wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung um Tiefgaragen ergänzt. Hierdurch ist der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück besser zu bewältigen und es entstehen gleichzeitig mehr nutzbare Freiflächen.

4.5 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung ergeben sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine geänderten Festsetzungen.

4.6 Verkehr und Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung wird nun eine private Verkehrsfläche dargestellt, anhand derer nachvollzogen werden kann, wie das Grundstück zukünftig erschlossen werden soll. Die übrigen Inhalte gelten unverändert fort.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Grünordnung geringfügig geändert. So wird jene Fläche auf Fl.-Nr. 351/35, die bisher als zu erhaltende Bepflanzung auf einem privaten Baugrundstück festgesetzt war, zukünftig als private Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht eher dem erhaltenswerten Charakter des Bestands. Weitere Änderungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|---|--|
| <p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p> | <p>Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch teilweise Entsiegelung</p> |
| <p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz,</p> | <p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p> |

| | |
|--|---|
| Hochwasserschutz) | |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines bestehenden Gewerbegrundstücks, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit der Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, West-Ost-Ausrichtung des Neubaus und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich von S-Bahn und Bushaltestellen, Ausbau des bestehenden Fußwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien) | Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, |

4.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der ursprünglichen Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Müller-BBM (Bericht Nr. M148620/01 vom 24.05.2019) erstellt. Zwei Problemlagen standen hierbei im Zentrum. Zum einen wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen geprüft. Im Ergebnis wurden diesbezüglich für Wohn- und Büronutzungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen definiert. Außerdem ist ein aktiver Schallschutz in Form einer beidseitig absorbierenden Lärmschutzwand formuliert.

Zum anderen wurden die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen überprüft. Das Ergebnis hiervon sind flächenbezogene Schalleistungspegel, deren Einhalten den Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen gewährleistet.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt.

Ergänzend hierzu hat eine erneute Begutachtung durch Müller-BBM (M151959/01 vom 11.09.2019) zum Thema Erschütterungen und sekundärer Luftschall stattgefunden, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan (Baugrenze SO4 und Hinweis 13) eingeflossen sind.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Gebäudestellung im SO 4 geändert. Deswegen wurde die Planung diesbezüglich erneut durch das Büro Müller

BBM (Bericht Nr. M148620/02 vom 10.08.2020) schalltechnisch untersucht. In der Folge wurden Festsetzungen zum passiven und aktiven Schallschutz angepasst.

5. Alternativen

Da die vorliegende Planung der Wiedernutzbarmachung einer bestehenden innerörtlichen Gewerbefläche dient, gibt es keine Standortalternativen. Durch die dargestellten punktuellen Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Nutzungsmöglichkeiten geringfügig verbessert werden. Eine nennenswerte Alternative wäre natürlich die Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung. Da das Ergebnis, wäre, dass das Grundstück dann gegebenenfalls nicht baulich genutzt wird oder nur ineffizienter, wurde beschlossen, die vorliegende Änderung durchzuführen.

6. Verwirklichung der Planung

Da das Gebiet bereits komplett erschlossen ist, sind gemeindlicherseits keine weiteren Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

Markt

Markt Schwaben, den

.....
Michael Stolze
Erster Bürgermeister