

Markt Markt Schwaben



Bebauungsplan Nr. 81 für das Gebiet "Roßacker südwestlich der Finsinger Straße" mit integrierter Grünordnung

im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

18.03.2021



Plangeber	Markt Markt Schwaben	Schloßplatz 2 85570 Markt Schwaben
Entwurf	X³ Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit	Marzell 2 85570 Markt Schwaben
Bebauungsplan	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen
Grünordnung	Nikolaus Brandmair Landschaftsarchitekt und Stadtplaner	Lilienstraße 42 81669 München

1. Einleitung	3
1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Wahl des Verfahrens	4
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	5
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet	5
3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	5
3.2 Natürliche Grundlagen	5
3.3 Verkehrsstruktur	6
4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen	6
4.1 Städtebauliches Konzept	6
4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	7
4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	7
4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise und zu den Abstandsflächen	7
4.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und zu Nebenanlagen	7
4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung	8
4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	8
5. Technische Infrastruktur	8
6. Immissionsschutz	9
7. Grünordnung und besonderer Artenschutz	9
7.1 Einleitung	9
7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung	10
7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	11
7.4 Eingriffsregelung	12
7.5 Belange des besonderen Artenschutzes	12
8. Flächen mit Bodenbelastungen / Sanierung	14
9. Brandschutz	14
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
11. Soziale und kulturelle Belange	14
12. Klimaschutz und Energieeffiziente Planung	15
13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	15
14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	15
15. Städtebauliche Kennzahlen	15
16. Anlage Beispielrechnung	16

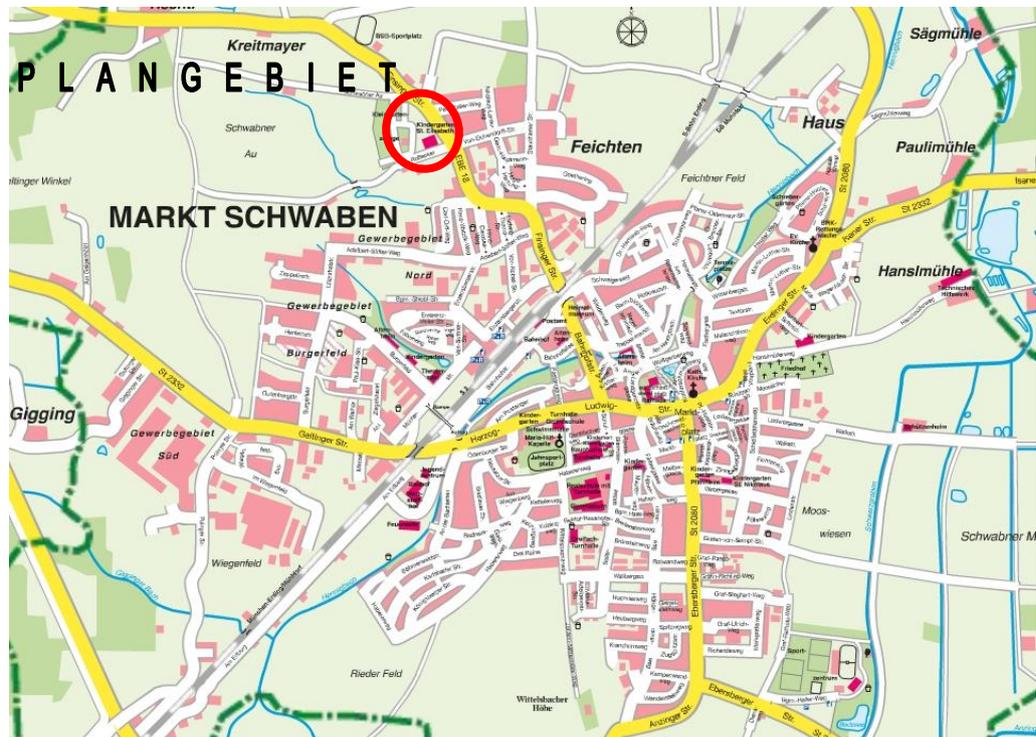
1. Einleitung

Der Markt Markt Schwaben liegt als Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum München und an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München – Erding. Der Markt Markt Schwaben kommt demgemäß für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht. Als Ziele des Regionalplans sind u.a. formuliert, dass die vorhandenen Flächenpotentiale zu aktivieren und eine angemessene Nachverdichtung anzustreben sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung dieser Ziele geschaffen. Insofern trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei und folgt demgemäß auch den entsprechenden Grundsätzen und Zielen des Regionalplans München.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das zu überplanende Gebiet liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes von Markt Schwaben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha.



Das Plangebiet wird im Süden von den Flächen des Kindergartens St. Elisabeth und im Osten sowie im Nordosten von der Finsinger Straße begrenzt. Westlich schließt eine Kleingartenanlage an. Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Markt Schwaben:

Fl. Nrn. 315 (Finsinger Straße), 315/91 (Finsinger Straße), 1122/1, 1122/2, 1122/6, 1131 (Teilfläche), 1131/1.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Baugrundstück an der Finsinger Straße ist derzeit nicht bebaut. Für die zukünftige Bebauung wurde vom Architekturbüro x³ Architekten GmbH, Markt Schwaben, ein Baukonzept erstellt. Das Ergebnis dieser Studie bildete die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Das Bebauungskonzept sieht eine flächensparende Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vor. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt weitestgehend nach Süden und Südwesten, um eine solare Energienutzung zu ermöglichen. Die Wohnungsgärten sind von der Finsinger Straße abgewandt und im Süden sowie Südwesten angeordnet. Damit soll die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit einem hohen Wohnwert gewährleistet werden.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, hat der Marktgemeinderat des Marktes Markt Schwaben am 04.05.2010 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 gefasst. Ziel ist ein neues Wohnquartier unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu schaffen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

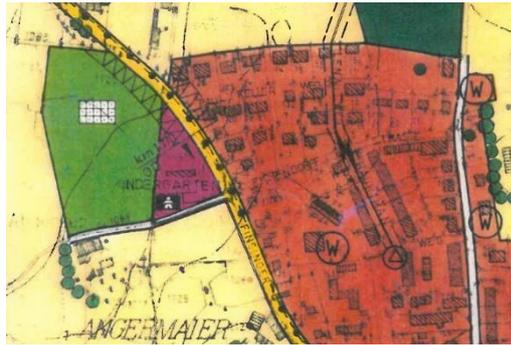
Am 04.05.2010 hat der Marktgemeinderat des Marktes Markt Schwaben den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 81 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. eine Nachverdichtung von Siedlungsflächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Siedlungsgebiet bestehen die Voraussetzungen dafür, den Bebauungsplan gemäß den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen.

2.3

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung



Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Markt Schwaben von 1981 ist die überwiegende Fläche des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten konzipiert. Der südöstliche Teilbereich ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Östlich des Plangebiets sind nach der

Darstellung des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen vorgesehen. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Dauerkleingartenanlage und eine Fläche für den Gemeinbedarf darstellt, muss er in der Planfolge berichtigt werden. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet übernommen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet. Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Ausgleich erforderlich.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Der ebene, nach Süden um ca. zwei Meter abfallende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 liegt am nördlichen Ortsrand des Marktgemeindegebiets. Die Fläche ist derzeit nicht bebaut.

Südlich des Plangebietes ist das eingeschossige Kindergartengebäude des katholischen Kindergartens St. Elisabeth gelegen. Westlich schließt eine Kleingartenanlage mit Gartenlauben an. Östlich der Finsinger Straße befindet sich ein Wohngebiet mit Einzel- Doppel- und Reihenhausbauung. Die Gebäude sind weitgehend zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Grünlandfläche bewirtschaftet. Zur Finsinger Straße hin ist das Gelände leicht abgebösch. Auf der Oberkante der Böschung stockt eine Baumreihe aus Laubbäumen unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Alters. Nach Süden geht die Baumreihe in eine Baumhecke über, die sich bis in das Grundstück des Kindergartens hinein erstreckt. Parallel zur Kleingartenanlage stockt eine Hecke.

3.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 518 m ü. NN bis ca. 520 m ü. NN. Es zählt zur naturräumlichen Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“, das von den Altmoränen der Risseiszeit gebildet wird. Sanft geschwungene Hügelzüge sind charakteristisch für diese Landschaft, die sich von Erding kommend südwärts über Markt Schwaben bis Anzing und Purfing zieht. Die flachwelligen Altmoränen mit kalkarmen Lösslehm-Böden, die mehrere Meter Mächtigkeit erreichen können, stellen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen dar.

Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen, der Lage, Exposition und den klimatischen Verhältnissen bildete sich ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Bodentypen aus. Im Plangebiet herrscht als Bodentyp ein Braunerdeboden

vor. Auf dem Untergrund aus schluffigen bis schluffigen, schwach tonigen Lehm liegt eine ca. 30 bis 50 cm starke Schicht aus lehmigen Schluff bis schluffigen Lehm. Der Boden ist sehr frisch bis mäßig feucht, besitzt eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit, eine hohe Sorptionskapazität und ein mittleres Filtervermögen. Die gemischtkörnigen bindigen Moränenböden gelten als Grundwassernichtleiter. Die Lage des mittleren Grundwasserstandes ist nicht bekannt, es kann aber zu Schichtwasserzutritten kommen.

Da die im Untergrund anstehenden, bindigen Böden nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen, sind sie für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Großräumig liegt das Gemeindegebiet im feuchten und mäßig kühlen Klimabereich des oberbayerischen Voralpenlandes. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 950 mm bis 1.100 mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 7° C bis 8° C. Bis auf die relativ große Nebelhäufigkeit und Föhnwetterlagen weist das Großklima keine Besonderheiten auf.

Für die Aussagen des Bebauungsplans ist aber weniger das Großklima als vielmehr das Geländeklima von Bedeutung. Abhängig von der Geländeform, den Bodenverhältnissen, der Exposition und der Flächennutzung ergeben sich unterschiedliche kleinklimatische Wirkungen. Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Feldflur bzw. einer Kleingartenanlage und aufgrund der fehlenden Bebauung ist das Gelände als Dorf-Klimatop anzusprechen ohne eine ausgeprägte, siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.

Die bestehenden Vegetationsstrukturen, die typisch sind für Siedlungsbiotope, stellen einen wichtigen Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten- und Vogelarten dar und prägen das derzeitige Ortsbild an einem Ortseingang von Markt Schwaben mit.

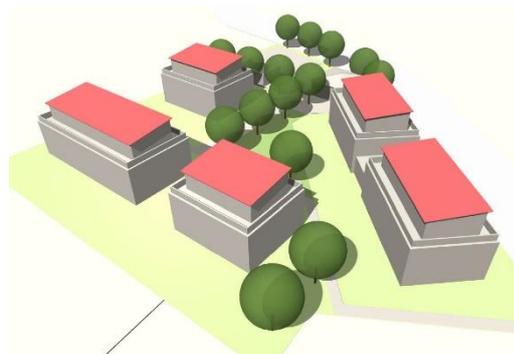
Ohne menschliche Einflussnahme auf die Natur würde sich nach der Verbreitungskarte der potentiellen natürlichen Vegetation in Bayern des LfU, (07.12.2009) aufgrund des Standortpotentials im Planungsgebiet ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald entwickeln.

3.3 Verkehrsstruktur

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Finsinger Straße gesichert. Die Finsinger Straße weist einen einseitigen Gehweg auf. Pkw-Stellplätze sind im Straßenraum nicht vorhanden. Der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken ist ausschließlich oberirdisch auf Stellplätzen und in Garagen untergebracht.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1



Bebauungskonzept, Präsentation 2012, x³ Architekten

Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplans basiert auf Bebauungskonzept des Architekturbüros x³ Architekten GmbH, Markt Schwaben. Die Doppel- und Reihenhausbauung orientiert sich grundsätzlich in Maßstab und Dimension an der bestehenden Bebauung östlich der Finsinger Straße und weist eine maßvolle und kompakte Bauweise auf.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht zulässig, da sie weder der baulichen Struktur, noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine differenzierte Festsetzung der Grundfläche festgesetzt. Es wird für jedes Baugrundstück die zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen – GR_H – festgesetzt. Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen, überdachte Terrassen, Balkone und Vordächer vorgesehen. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird die zulässige Grundfläche – GR – für die baulichen Anlagen (Summenmaß) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von insgesamt höchstens 0,7 überschritten werden, wobei die GRZ nicht baugrundstücksbezogen, sondern bauquartiersbezogen festgesetzt ist.

Zur Erläuterung ist in der Anlage ein Rechenbeispiel aufgeführt.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F - bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG. Die Festsetzungen zur Wandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung sind so bemessen, dass eine Bebauung mit zwei Geschossen realisiert werden kann. Zusätzlich dazu ist nach den Regelungen des Bebauungsplans eine Überschreitung der Wandhöhe durch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig.

4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,50 m durch Terrassen ist zulässig. Zusätzlich ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, z.B. ein Gartengeräteschuppen, bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.

Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind im WA 1 nur Doppelhäuser und im WA 2 und WA 3 nur Hausgruppen zulässig.

4.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und zu Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse des Marktes Markt Schwaben in der jeweils gültigen Fassung auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.

4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Fassaden- und Dachausbildung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Anlage zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass nur Pultdächer mit einer Dachneigung von höchstens 15° zulässig sind.

4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Finsinger Straße. Intern wird das Plangebiet durch eine neu geplante Straße erschlossen. Es ist vorgesehen, die nördliche Anbindung nur als Zufahrt auszuweisen und die südliche Anbindung nur als Ausfahrt zu gestalten. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken, bzw. Garagen und Stellflächen sowie zu dem südlich gelegenen Parkplatz erfolgt ausschließlich über die neu geplante, interne Erschließung.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stellplätze vorgesehen.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes wird ein straßenbegleitender Fußweg festgesetzt, der von der westlich gelegenen Einmündung Schwabner Aubis zur Kreuzung Finsinger Straße / Am Rossacker reicht, um eine sichere fußläufige Verbindung in Richtung Ortszentrum zu schaffen.

5. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind grundsätzlich vorhanden oder können bedarfsgerecht erweitert werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Deshalb ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen gemäß der Entwässerungssatzung des Marktes Markt Schwaben - EWS - in der jeweils gültigen Fassung über eine Regenwasserrückhalteanlage in ausreichender Dimensionierung und mit gedrosseltem Überlauf in die gemeindliche Kanalisation einzuleiten. Die Regenwasserrückhalteanlage wird im Bereich der Stellplätze des WA 2 angeordnet. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden diese Flächen als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes dem Markt Markt Schwaben zur Genehmigung vorzulegen.

Wenn Niederschlagswasser nicht in den Untergrund eingeleitet werden kann, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schichtwasserzutritte nicht auszuschließen sind. Keller, Lichtschächte und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht auszuführen. Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungsanlagen, Mauerdurchleitungen, etc.)

Wenn Regenwassernutzungsanlagen eingebaut werden, sind folgende Punkte zu beachten:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

6. Immissionsschutz

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen werden passive Schallschutzmaßnahmen an den gemäß Festsetzung A.7.7 gekennzeichneten Außenwänden festgesetzt. Schlaf- und Kinderzimmer sind dabei so anzuordnen, dass ein zum Lüften notwendiges Fenster seitlich oder Lärm abgewandt zur Kreisstraße angeordnet wird. Ist dies aus architektonischen Gründen nicht möglich, ist das zum Lüften notwendige Fenster mit Lärmschutzmaßnahmen zu versehen, wie z.B. mit Lärm mindernden Schiebeläden, Glasvorbauten, Prallscheiben. Zulässig ist auch eine Belüftung durch eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Im Übrigen sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

7.1 Einleitung

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft eine hinreichende Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb

das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in den Bebauungsplan Nr. 81 integriert.

Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sachgemäße Nachverdichtung in Form einer städtebaulichen Arrondierung eines bestehenden Wohnquartiers in Markt Schwaben. Der Bebauungsplan dient dazu, den wachsenden Bedarf an Wohnraum und die sich wandelnden Wohnbedürfnisse befriedigen zu können.

Die Planung verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Der Bebauungsplan trifft hierzu neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO und der städtischen Stellplatzsatzung zulässig.

Die im Bebauungsplans Nr. 81 getroffenen Regelungen zur Be- und Eingrünung überlagern die Architektur und die Verkehrsflächen und binden das geplante Vorhaben ausgewogen in das Orts- und Landschaftsbild ein. Das Großgrün verleiht im Zusammenwirken mit der Bebauung und der vorherrschenden Nutzung dem Quartier seine charakteristische Identität und schafft wesentliche Voraussetzungen für das physische und psychische Wohlbefinden seiner künftigen Bewohner. Es ist raumwirksam und erleichtert die Orientierung in der Siedlung. Zudem entfaltet es vielfältige siedlungsökologische (Wohlfahrts-) Wirkungen und bildet den Lebensraum unterschiedlicher Tierarten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung helfen, nutzungsgemäße Freiräume mit vielfältigen Gestaltungsaspekten zu schaffen. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen sie neben städtebaulichen Zielen auch Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Grün sind überwiegend städtebaulicher Natur. Sie legen lediglich einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest und enthalten keinerlei tiefgreifende Reglementierungen. Für die Grundstückseigentümer werden dadurch keine unverhältnismäßigen Nachteile oder Einschränkungen bei der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen.

In der Bebauungsplanzeichnung ist der Gehölzbestand (Bäume, Gehölze, Hecken) nachrichtlich dargestellt, um einen Eindruck der derzeitigen Begrünung des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung zu geben. Leider kann in der Folge des Bebauungsplans Nr. 81 dieser Gehölzbestand nicht erhalten werden.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und für alle Bereiche möglichst standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste ist den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die

standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden.

7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Gesetzliche Vorgaben für eine flächenschonende Siedlungsentwicklung finden sich in den Zielen des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) und im Baugesetzbuch (BauGB). Demnach soll der Flächen- und Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen reduziert werden und vorrangig die vorhandenen Potentiale, wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz in den Siedlungsgebieten genutzt sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Nach dem Baugesetzbuch sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden die Möglichkeiten der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung heranzuziehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Standortwahl sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 81 berücksichtigen diese Anforderungen an eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung voll umfänglich.

Demnach kann insbesondere die Standortwahl des Planvorhabens unter Ausschöpfung eines Innenentwicklungspotentials als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann.

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 81 folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Vorschlagsliste für Bäume und Sträucher als Hinweis
- Hinweise zum besonderen Artenschutz

Die vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze können in der Planfolge nicht erhalten werden, so dass sie künftig ihre städtebaulichen und siedlungsökologischen Aufgaben nicht mehr erfüllen können. Diese Strukturen werden durch die Verpflichtung zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in ortsgestalterischer und ökologischer Hinsicht ersetzt.

Umweltmedium Boden

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen und GRZ als Höchstmaß
- Festsetzung von Garagendachbegrünung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Das Planungskonzept lässt in der Folge die erstmalige Inanspruchnahme bisher unversiegelter Grundflächen durch die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen

Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen und einer GRZ als Höchstmaß
- Festsetzung von Garagendachbegrünung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die genannten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein vertretbares Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert.

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche und bewirken damit eine positive Beeinflussung des Umweltmediums.

Umweltmedium (Landschafts-) / Ortsbild

- Festsetzungen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Bebauung

Das bisher herrschende Ortsbild bleibt in der Folge des Bebauungsplans unverändert, da sich die künftig möglichen, baulichen Erweiterungen gut in den städtebaulichen Maßstab der Umgebung einfügen.

7.4 Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe auf der Grundlage der Eingriffsregelung ist demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 81 nicht erforderlich.

7.5 Belange des besonderen Artenschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wild lebende Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss

sicher nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften, zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Bauvorhaben Ausnahme genehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht, die möglicherweise sogar Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bilden könnten, auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer Potentialabschätzung / artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet ist in der amtlichen Biotopkartierung nicht erfasst. In der Artenschutzkartierung (ASK) sind für das Vorhabensgebiet keine Nachweise besonders geschützter Arten genannt. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ebersberg sind keine zusätzlichen Informationen zum Plangebiet enthalten.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind deren Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde erfasst. Baumhöhlen bzw. -spalten, die als Fledermausquartiere oder Brutplätze für Höhlenbrüter geeignet wären, konnten aufgrund des geringen Alters der Bäume nicht festgestellt werden. Obwohl die Bäume in der Planfolge nicht erhalten werden können, sind diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Alle Gehölze sind generell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Nestbrüter geeignet. Um Beeinträchtigungen von Arten dieser Gilde zu vermeiden, muss - sofern erforderlich - die Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 51 dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzrechtes, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatte, wurde nach anerkannter Methodik und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten durchgeführt.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 81 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, da trotz eines möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ungeachtet dessen kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken bei der Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes ausgeschlossen

werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder der Markt Markt Schwaben noch die beauftragten Planungsbüros können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch den Bauherrn und seinen Planer entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Plans wesentlich geändert haben können.

8. Flächen mit Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis des Marktes Markt Schwaben frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

9. Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden (Finsinger Straße) und kann mit einem geringen Aufwand bedarfsgerecht ergänzt werden (Planstraße).

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Markt Schwaben. Insbesondere für junge Familien mit Kindern soll das Konzept einen positiven Beitrag leisten. Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Unmittelbar anschließend befindet sich ein Kindergarten. Ansonsten ist eine Vielzahl von sozialen, kulturellen oder sonstigen öffentlichen Einrichtungen am Ort vorhanden und gut erreichbar.

Insofern sind die sozialen und kulturellen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt.

12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung

Mit der Bebauungsplanänderung setzt der Markt Markt Schwaben den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der flächensparenden Bauweise wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Dächer werden gute Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie geschaffen.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Zudem besteht bereits durch das Energiefachrecht eine ausreichende Regelungsdichte.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Integrierte Klimaschutzkonzept für den Landkreis Ebersberg aus dem Jahre 2010 verwiesen.

13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebietes	ca. 0,58 ha
WA	ca. 0,41 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,16 ha
Private Grünfläche	ca. 0,01 ha
Durchschnittliche GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 0,26

Markt Markt Schwaben

Markt Schwaben, den

.....
Michael Stolze, Erster Bürgermeister

ANLAGE:

Beispielrechnung für ein Doppelhaus / WA 1a:

WA 1a - Doppelhaus Parzelle 1 + 2			
Zulässig nach Bebauungsplan		beispielhaft geplantes Bauvorhaben	
Doppelhaushälfte Parzelle 1			
Zulässige Grundfläche für Hauptanlage GR _H = 80	80 m ²	Baukörper z.B. 10,60 x 7,50	79,5 m ²
Zulässige Überschreitung für Terrassen, Balkone, Vordächer = 25%	20 m ²	Hauseingang Vordach, 3,0 m ² Terrasse mit Balkon überbaut 3,0 x 5,0	18,0 m ²
Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	110 m ²	Baukörper, z.B. 79,5 m ² Vordach 3 m ² Terrasse 15 m ² Nebenanlage (Geräteschuppen) 6 m ²	103,5 m ²
Doppelhaushälfte Parzelle 2			
Zulässige Grundfläche für Hauptanlage GR _H = 80	80 m ²	Baukörper z.B. 10,60 x 7,50	79,5 m ²
Zulässige Überschreitung für Terrassen, Balkone, Vordächer = 25%	20 m ²	Hauseingang Vordach, 3,0 m ² Terrasse mit Balkon überbaut 3,0 x 5,0	18,0 m ²
Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	110 m ²	Baukörper, z.B. 79,5 m ² Vordach 3 m ² Terrasse 15 m ² Nebenanlage (Geräteschuppen) 6 m ²	103,5 m ²
Doppelhaus Parzelle 1 + 2			
Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO - GRZ 0,7 (650 x 0,7)	455 m ³	Parzelle 1 - Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO: 103,5 m ³ Parzelle 2 - Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO: 103,5 m ² Garagen und Zufahrten: 165 m ²	372 m ²