



**Bebauungsplan Nr. 81
des Marktes Markt Schwaben für das Gebiet
„Roßacker südwestlich der Finsinger Straße“**

**öffentliche Auslegung
bis zum 6. Juli 2021**

**zur Einsichtnahme öffentlich ausliegende
umweltbezogene Stellungnahmen**

Landratsamt Ebersberg

Bauleitplanung



Landratsamt Ebersberg • Eichthalstraße 5 • 85560 Ebersberg

Markt Markt Schwaben
Schloßplatz 2
85570 Markt Schwaben

Ansprechpartner:
Margit Kalhammer
Tel.: 08092/823-550
Fax: 08092/823-9550
Mail: Margit.Kalhammer@lra-ebe.de
Zimmer-Nr. 2.15
www.lra-ebe.de

Sie erreichen mich:
Dienstag und Donnerstag 9.00 bis 14.00 Uhr,
Freitag 9.00 bis 12:00 Uhr

Aktenzeichen:
P-2018-736

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom:

Ebersberg, 24.04.2018

Vorhaben: **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 81 Marktes Markt Schwaben für das Gebiet "Roßacker südwestlich der Finsinger Straße"**

Verfahrensträger: Markt Markt Schwaben

Ort: Markt Schwaben, Finsinger Straße

Gemarkung: Markt Schwaben

hier: Behördenbeteiligung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 4 Abs. 1 BauGB) zur Planfassung vom 05.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Markt Schwaben hat für den Bereich Bebauungsplan Nr. 81 für das Gebiet „Roßacker südwestlich der Finsinger Straße“ das o. g. Verfahren beschlossen.

Wir weisen vorab darauf hin, dass wir nach Abschluss des Verfahrens um die Vorlage der bekanntgemachten Fassung an das Landratsamt (2 -fach) auch in digitaler Form bitten (Plan .tiff-Format, 300dpi, gescannt, sowie Textfassung im .pdf-Format, mit ausgefüllten Verfahrensvermerken). Wir bitten Sie, dies mit Ihrem Planer abzusprechen.

Vorab teilen wir mit:

Die Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB geregelt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde lediglich die Voraussetzung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB dargestellt.

Wir bitten die Begründung in Punkt C. 2.2 zur Wahl des Verfahrens noch zu ergänzen.

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

A. aus baufachlicher Sicht

Grundsätzlich bestehen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Lediglich die Festsetzung C 2.3 sollte nochmals überdacht werden. Die Zulässigkeit von dreigeschossigen Baukörpern in Abhängigkeit von der jeweiligen Abstandsflächensituation könnte bei

Öffnungszeiten des Landratsamtes:
Montag bis Mittwoch 07.30 - 17.00 Uhr
Donnerstag 07.30 - 18.00 Uhr
Freitag 07.30 - 12.30 Uhr

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Bankverbindungen:

KSK München-Starnberg-Ebersberg
IBAN: DE83 7025 0150 0000 0003 98
BIC: BYLADEM1KMS
Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG
IBAN: DE38 7016 9450 0002 5101 11
BIC: GENODEF1ASG



den aneinanderggebauten Gebäuden zu städtebaulich unerwünschten Gebäudeformen führen. Unter Umständen könnte eine Systemskizze das gestalterische Konzept verdeutlichen.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Das Plangebiet ist im Nordosten den Lärmeinwirkungen der Kreisstraße EBE 18 ausgesetzt. Laut amtlicher Verkehrszählung von 2015 wurde ein DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 1881 Kfz ermittelt. Daraus errechnet sich überschlägig auf der Straße zugewandten Nordostseite ein Beurteilungspegel von tags 58 dB(A) und nachts 48 dB(A). Die einschlägige DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) für die Bauleitplanung gibt einen Orientierungswert für den Tag von 55 dB(A) und für die Nacht von 45 dB(A) vor. Der Abwägungsspielraum der Gemeinde liegt bei den um 4 dB erhöhten Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung. Sollte die Gemeinde die Überschreitung der DIN 18 005 aus triftigen städtebaulichen Gründen abwägen, ist zu bedenken, dass laut DIN 18 005, Beiblatt 1 bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird daher empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass ein zum Lüften notwendiges Fenster seitlich oder Lärm abgewandt zur Kreisstraße angeordnet wird.

Im Übrigen ist das Plangebiet allseitig von Nutzungen umschlossen, die entweder sozialadäquat (Kindergarten) sind oder aber aufgrund ihrer Zweckbestimmung das Wohnen nicht stören.

Der Gemeinde wird empfohlen, nachfolgenden Passus in die Festsetzungen mit aufzunehmen:

„Schlaf- und Kinderzimmer sind 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. In Frage kommen z.B. Lärm mindernde Schiebeläden, Glasvorbauten, Prallscheiben.“

Im Übrigen werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren Einwendungen oder Anregungen geäußert.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Eva-Maria Berninger
Regierungsrätin



Markt Markt Schwaben
18. April 2018
Bauamt

Markt Markt Schwaben
18. April 2018

WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Markt
Markt Schwaben
Postfach 1106
85568 Markt Schwaben

Ihre Nachricht
14.03.2018
3.1-6102-081-Ro

Unser Zeichen
1-4622-EBE 14-6760/2018

Bearbeitung +49 (8031) 305-175
Marion Natemeyer

Datum
17.04.2018

Vollzug der Baugesetze; Markt Markt Schwaben; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 "Roßacker südwestlich der Finsinger Straße"; Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet an der Finsinger Straße hat eine Größe von 0,57 ha und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 1122/1 der Gemarkung Markt Schwaben. Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Es fällt nach Süden um ca. 2 Meter ab. Geplant ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altmoränenlandschaft. In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die im Untergrund anstehenden Böden nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll aus diesem Grund gedrosselt nach vorheriger Rückhaltung in einer entsprechenden Regenwasserrückhalteinlage in die gemeindliche Kanalisation (im Trennsystem) erfolgen.

Die Lage des Grundwassers ist nicht bekannt. In Moränengebieten muss jedoch grundsätzlich mit Schichtwasserzutritten gerechnet werden. Ein etwaiger Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Der Satzungsentwurf enthält bereits Festsetzungen und Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen. So wird festgesetzt, dass Keller wasserdicht auszuführen

sind. Sämtliche Kelleröffnungen wie Kellerfenster, Lichtschächte, Treppenabgänge und Durchdringungen sind lt. Satzungsentwurf ebenfalls wasserdicht zu errichten oder mindestens 15 cm über GOK anzuordnen. Diese vorbeugenden Objektschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Gefahr vor eindringendem Grund- bzw. Schichtwasser und vor Überflutungen durch Starkregen werden von uns ausdrücklich begrüßt. Wir machen darauf aufmerksam, dass auch die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude aus dem gleichen Grund ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden sollte.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer; Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Bebauungsplanentwurf zu.

Das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiete 41 und 44 erhält Abdruck.

Mit freundlichen Grüßen



Nättemeyer
Bauberrätin

Rohwer, Walter

Von: bnkreis-egersberg@t-online.de
Gesendet: Mittwoch, 28. März 2018 10:50
An: Rohwer, Walter
Betreff: Bebauungsplan Nr. 81 Roßacker südwestl. der Finsinger Straße

Sehr geehrter Herr Rohwer,

vielen Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen für das Gebiet Roßacker in Markt Schwaben.

Der Bund Naturschutz kann diesem Bebauungsplan nicht zustimmen:

Wir sehen in in dieser Bebauung keine typische Innenentwicklung, sondern eher eine Ortsrandentwicklung, die sicher mit dieser Planung nicht abgeschlossen sein wird. Gemeinsam mit anderen Naturschutzverbänden sehen wir in Oberbayern, speziell im "Münchner Speckgürtel", die massiv grassierende Flächenversiegelung, deren Fußballfelderzahl Monat für Monat zunimmt. Die Bauformen Reihen-/Doppel-/Einzelhäuser sollten grundsätzlich verstärkt durch komprimierten Wohnungsbau z.B. für sozial schwächere Berufsgruppe (unsere oft erwähnten Altenpflegerinnen) und Senioren ersetzt werden. Landes- und Bundes-Regierung raten zu dieser wirklich nachhaltigeren Raumentwicklung.

Das Plangebiet im Isen-Sempt-Hügelland, im FNP als Dauer-Kleingarten-Anlage ausgewiesen, weist entsprechend den genannten "Natürlichen Grundlagen" neben einem prägenden Ortsbild auch einen wichtigen Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten und Vogelarten aus, sowie die Vegetation annähernd einer Feuchtwiese. Bei einer Bebauung müsste der bestehende Gehölzbestand entfernt werden und damit der dramatische Insektenrückgang forciert werden. Eine "Gartenschmuckbepflanzung" ersetzt diese Funktion nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Rosemarie Will
BN-Kreisgeschäftsstellenleiterin Ebersberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beabsichtigen ein Gebäude neu zu erstellen, zu renovieren oder energetisch zu sanieren. Wir vom LBV (Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.), wollen Sie darüber informieren, dass insbesondere gebäudebrütende Vögel und verschiedene Fledermausarten ständig überlebenswichtigen Brut- und Quartierraum verlieren und was Sie als Bauherren dagegen tun können. Wenn wir nicht bewusst für diese Tiere handeln, so werden wir uns in einigen Jahren wundern, warum sie ganz leise und unauffällig verschwunden sind. Die energiesparende neue, dichte Bauweise und die energetischen Sanierungsmaßnahmen bei alten Gebäuden, werden ihnen zum Verhängnis. Die Tiere werden unbewusst ausgesperrt, weil es keine Spalten und kleinen Hohlräume mehr für Zwergfledermäuse, Mauersegler und andere Arten gibt. Es ist gut und unerlässlich Energie zu sparen und damit in die Zukunft zu investieren. Darunter sollten aber unsere Mitgeschöpfe nicht leiden, denn es ist beides möglich

- Energiesparen und Artenschutz -

Seit vielen Jahren gibt es Nist- und Quartiersteine. Diese können bei Neubauten fassadenbündig oder auch mit gewoltem Überstand eingemauert, oder in die Dämmschicht integriert werden. Wartungsfrei bieten sie nachhaltig den Tieren Wohnraum, solange das Gebäude steht. Der Einbau kann unauffällig gestaltet werden, nur mit sichtbarer Ein- und Ausflughöpfung. Es stört die Tiere aber auch nicht, wenn die Stellen sozusagen als sichtbarer **Naturschutz** farblich oder durch hervorkragenden Einbau auffällig gemacht werden.

Fledermausschutz:



Einfamilienhaus mit 2 Quartieren für Fledermäuse, die auch zum Überwintern geeignet sind.



Schule Parsdorf: Links oben neben dem Fallrohr ein Fledermausganzjahresquartier (kl. Foto oben)
Rechts neben dem Fallrohr ein Fledermaussommerquartier (kl. Foto unten)

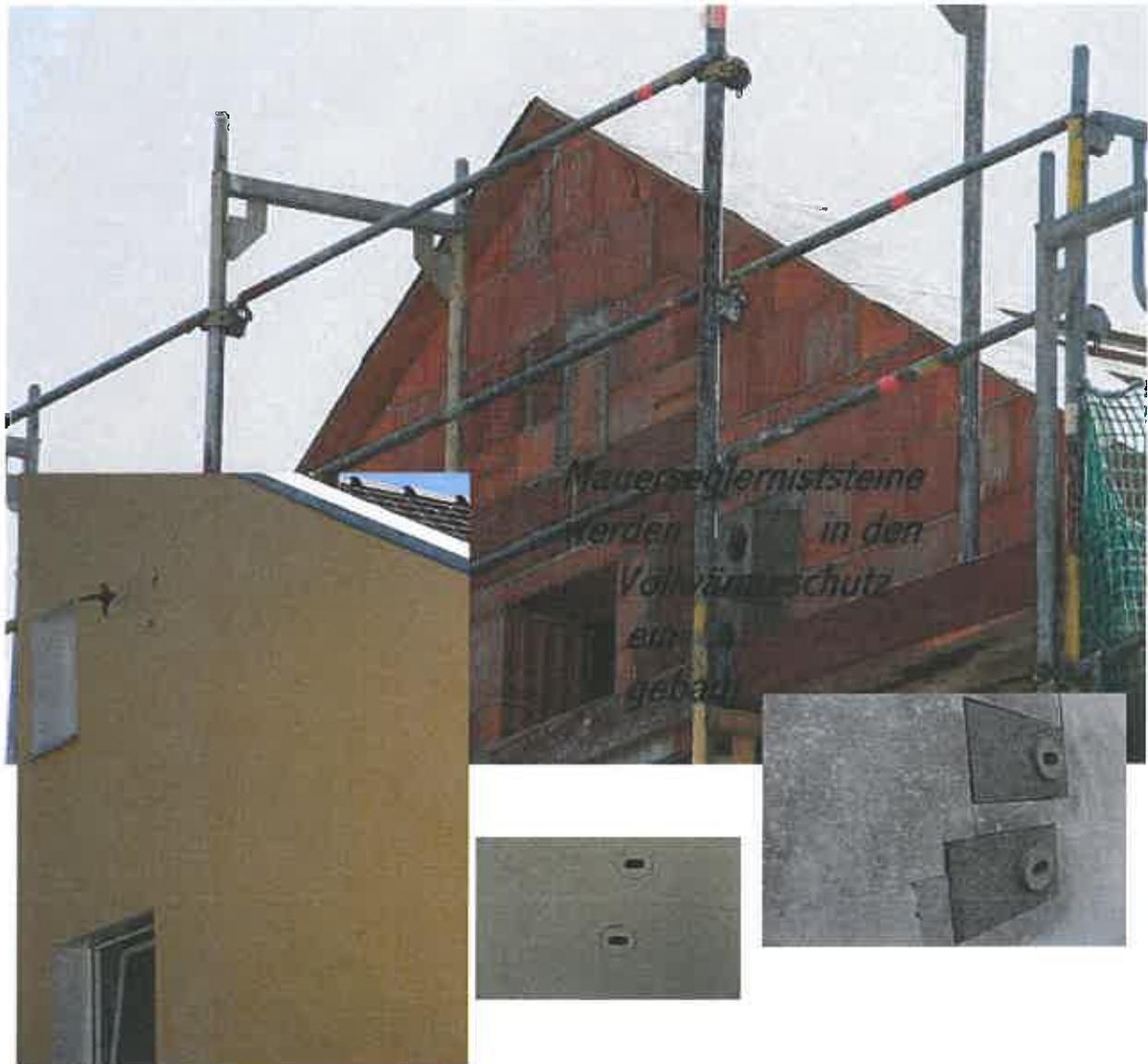
Fledermausquartier im Querschnitt:

Der Fledermauskot kann aus dem Schlitz herausbröseln, weshalb nicht gereinigt werden muß.



Mauersegler: Der Bestand nimmt seit Jahren stark ab.





Ein Mauerseglerpaar hat dieses neue Quartier angenommen.

Diese Vögel fühlen sich in Gesellschaft wohler, darum sollten mehrere Brutplätze vorgesehen werden, möglichst hoch und direkt unter dem Vordach.

Für Meisen, Spatzen und Hausrotschwanz gibt es weitere Niststeine.

Dies ist nur eine kleine Auswahl an Hilfestellungen.

Bei großen Bauwerken, wie Gewerbebetrieben oder Bauernhöfen bieten sich noch weitere Möglichkeiten an.

Es könnten für Turmfalken, Dohlen oder Schleiereulen Brutplätze geschaffen werden.

Fledermäuse halten sich gerne in ungestörten, nicht isolierten Speicherräumen auf.

Gerne beraten wir Sie bei Ihren guten Absichten.

Kontakt:

Richard Straub 08121/3487

Vorsitzender der Kreisgruppe Ebersberg

kg-ebersberg@lbv.de

Bauen mit der Natur

Jedes menschliche Bauwerk stellt einen Eingriff in die Natur dar. Je nach Gestaltung und Ausführung sind die Auswirkungen unterschiedlich und dabei sollte unsere heimische Fauna und Flora berücksichtigt werden. Seit Jahren dynamisiert sich scheinbar unaufhaltsam das Artensterben und nur gegensteuern kann helfen. Verlassen Sie sich nicht auf die Politik und „die Anderen“, sondern entscheiden Sie sich für eine naturfreundliche Bebauung – machen Sie es besser!

Wer gesund und biologisch bauen möchte findet im Internet oder über Fachfirmen gute Beratung.

Wollen Sie Tieren helfen, so lesen Sie bitte nachfolgende Hinweise:

Versetzen wir uns in die Lage eines Igels, so werden wir rasch auf große Probleme stoßen.

Mindestens 10 cm Zwischenraum braucht ein Igel um durchzukriechen. Viele Grundstücke sind mit Beton-einfassungen versehen, die zu hoch sind oder der Zwischenraum zum Zaun ist zu gering. Igel können nicht mehr von Garten zu Garten wechseln und irren auf den Straßen herum, wo der Verkehr zur Todesfalle wird. In den wenigen erreichbaren Gärten herrscht häufig Mangel an Versteckmöglichkeiten und Nahrung.

Leider ist insbesondere die „moderne Gartengestaltung“ mit nicht heimischen Pflanzen, sterilen Schotterflächen und der Einsatz von Igelschreddern (Mäh-Roboter) ein großes Problem.

Viele Leute sind sich der Schönheit, Robustheit und Pflegeleichtigkeit der heimischen Fauna nicht bewusst und kennen das eingespielte Miteinander von Tieren und Pflanzen nicht. Heimische Pflanzen gibt es für jeden Garten und für jede Bodenbeschaffenheit. Torf zu verwenden bedeutet nicht nur seltenen, wertvollen Lebensraum zu zerstören, sondern auch die Klimaerwärmung zu steigern. Es funktioniert garantiert auch ohne Torf. Holen Sie sich ein Stück Heimat näher.

Ein Holunderstrauch (Holler) z.B. bietet 62 verschiedenen Früchte fressenden Vogelarten Nahrung.

Eine Eberesche oder auch Vogelbeere genannt, ist von Mai bis Juni eine gute Bienenweide.

Ihre Dolde bietet 72 Insekten – und 41 Schmetterlingsarten Nahrung.

Von ihr leben 12 Rüsselkäferarten und die vitaminreichen Früchte werden von 63 Vogelarten gefressen.

Innerhalb von 30 Jahren hat unsere Insektenwelt um ca. 80 % abgenommen und einige Arten sind ausgestorben! Wer Vögeln, Eidechsen und Igel fördern will muss den Insekten helfen!

Diese kommen dort vor, wo sie Nahrung finden und das sind hauptsächlich heimische Blütenpflanzen.

Eine Blumenwiese und nicht ein monotoner, pflege- und energieintensiver Rasen beweisen das Herz für Tiere. Zypressen, Bambus und was das Gartencenter sonst noch an exotischen Pflanzen alles anpreist ist für unsere heimischen Tiere nicht hilfreich und fördert lediglich das Artensterben.

Ein lebendiger Garten oder sterile monotone Langeweile – entscheiden Sie mit Überlegung und Herz!

Tierische Untermieter:

Energetische sanierte ältere Gebäude und moderne Neubauten erweisen sich häufig als naturfeindlich.

Insbesondere unseren Fledermäusen und einigen Vogelarten wird Lebensraum verweigert.

Es finden sich keine Spalten und kleinen Hohlräume mehr, die für ihren Schutz und ihre Fortpflanzung wichtig sind. Bitte beachten Sie dazu den beigefügten Anhang.

Große Glasflächen sind "in", können aber von Vögeln nicht erkannt werden, insbesondere, wenn eine klare Durchsicht oder Spiegelung einen möglichen Durchflug signalisieren. Herkömmliche Greifvogel - Silhouetten sind leider dagegen wirkungslos und Millionen von Vögeln sterben jährlich durch solche "Glasfallen". Spezielles Glas kann Abhilfe schaffen.

Es gibt im Gegensatz zu anderen Ländern bei uns keine Bauvorschriften, die diesen Mangel berücksichtigen, bzw. ausräumen würden.

Ihre Freiwilligkeit und ein Herz für Tiere können unsere Heimat ein bisschen besser machen.

Dafür danke ich Ihnen

Richard Straub

1. Vorsitzender der LBV-Kreisgruppe Ebersberg