

Markt

Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Aufhebungssatzung

**Bebauungsplan Nr. 46
für das Gebiet „Schießstättenweg“,
inkl. seiner 1. und 2. Änderung**

Planung

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

Bearbeitung

Breitenbach

QS: ChS

Aktenzeichen

MSC 2-53

Plandatum

20.05.2021

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Geltungsbereich der Aufhebungsatzung	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	3.1 Flächennutzungsplan	4
	3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
4.	Städtebauliche Ziele	5
5.	Auswirkungen der Aufhebung	7
B	Umweltbericht	8
1.	Einleitung	8
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Aufhebung der Bebauungspläne	8
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
4.	Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen, spezieller Artenschutz	9
5.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	9
6.	Zusammenfassung	10

A Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Markt Schwaben hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 46 für das Gebiet „Schießstättenweg“ beschlossen. Es umfasst neben der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1982 auch die seiner rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung (1983 und 1991).

Anlass für das Aufhebungsverfahren sind mehrere Baugesuche, bei deren Prüfung festgestellt wurde, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht überschritten sind oder nicht beachtet wurden. Zudem leiden der Ursprungsplan und die 1. Änderung an einem Bekanntmachungsfehler (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Genehmigung vor Ausfertigung der Satzung erfolgt).

Eine Heilung dieser Bekanntmachungsfehler strebt der Markt Markt Schwaben nicht an, da die Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans und seiner ersten Änderungen aufgrund der Nichtbeachtung und Überschreitung der Festsetzungen nicht zu erwarten ist. Zudem sind die Festsetzungen teilweise nicht mehr zeitgemäß (z.B. Unzulässigkeit von Terrassenüberdachungen). Auch eine Überarbeitung der zweiten Änderung scheidet aus, da diese nur einen Teil des Regelungsinhaltes des Ursprungsplans für ein Teilgebiet an der Walkstraße enthält und sich im Übrigen auf den Ursprungsplan bezieht.

Das Gebiet ist bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut. Durch die Prägung der Umgebung ist eine ausreichende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ein Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich künftig nach § 34 BauGB. Dem unbenommen steht es dem Markt Markt Schwaben frei, erneut ein Bauleitplanverfahren für das Plangebiet anzustoßen, so es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig machen.

Die Ausarbeitung der Aufhebungssatzung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

Das ca. 6 ha große Gebiet liegt östlich des Ortszentrums. Es umfasst die Grundstücke im Straßengeviert südlich der Walkstraße, westlich der Lindenstraße, nördlich der Grafen-von-Sempt-Straße (bis einschl. Fl.Nr.451/4) und westlich des Schießstättenwegs (Grafen-von-Sempt-Straße bis zur Einmündung der Webergasse). Im Übrigen umfasst es den Straßenverlauf des Schießstättenwegs bis zur Einmündung in die Schützenstraße im Norden und die Grafen-von-Sempt-Straße bis einschließlich des Sichtdreiecks in der Ebersberger Straße.

Das Gebiet ist mit Wohngebäuden, überwiegend Doppelhäusern, aber auch Reihen- und Einzelhäusern, bebaut. Die Grundstücksgrößen und das Nutzungsmaß sind je nach Bauweise sehr heterogen. So hat das Grundstück des Reihemittelhauses auf Fl.Nr. 442/40 eine Größe von 140 qm während das größte Grundstück Fl.Nr. 443/2 auf 2.362 qm kommt. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig und durchweg mit Satteldach ausgebildet. In der Mitte des Gebiets ist auf den Fl.Nrn. 442/40 und 443/1 ein größerer zusammenhängender Bereich unbebaut. Hier

ist dichter Baumbestand vorhanden.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Dez. 2020

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

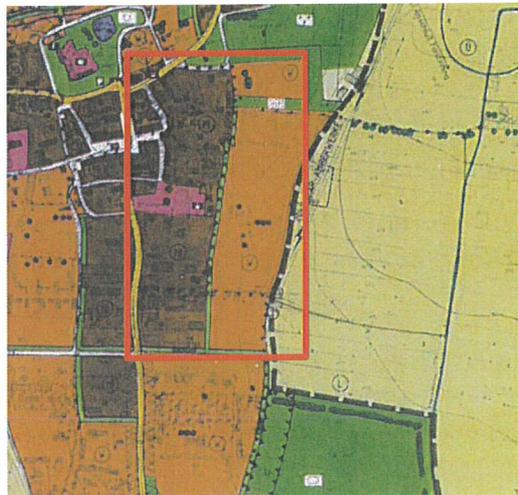


Abb. 2 Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (1981), ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche, westlich des Schießstättenweg als gemischte Baufläche dar.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet „Schießstättenweg“ (am 03.08.1982 als Satzung beschlossen und mit Bescheid vom 10.08.1981 genehmigt) trifft Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur baulichen Gestaltung sowie zur Erschließung

(Verkehrsfläche, Sichtdreiecke). Die Bebaubarkeit des Gebietes bestimmt sich derzeit gem. § 30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

Die Art der Nutzung ist wie vom Flächennutzungsplan vorgezeichnet als Allgemeines Wohngebiet östlich des Schießstättenwegs und Mischgebiet westlich davon festgesetzt. Auf den Fl.Nrn. 442/36 und 447/18 ist ein Spielplatz festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Geschossigkeit i.V.m. der Traufhöhe geregelt. Bis auf ein MI-Grundstück (Fl.Nr. 450/1 drei Geschosse) und das größte Grundstücke 443/2 (ein Geschoss) ist ausnahmslos eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, z.T. als zwingend zweigeschossig. Die Traufhöhe ist für zweigeschossige Gebäude auf das Maß von 6,0 m festgelegt. Die GRZ und GFZ differieren je nach Bauweise, so ist in dem dicht bebauten Reihenhausbereich westlich des Fichtenrings eine GFZ von 0,88 zulässig, auf der dicht bewachsenen Fl.Nr. 443/2 nur 0,18. Die GRZ liegt hier bei 0,42 bzw. 0,11.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über enge Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt, denen die tatsächlich gebauten Gebäude weitgehend entsprechen. Eine Überprüfung im Einzelnen, die Terrassen, Balkone usw. berücksichtigt, hat nicht stattgefunden.

Die Bauweise aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wurde bis auf wenige Ausnahmen (z.B. Flr.Nr.442/4) umgesetzt.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung sind Satteldachbebauung (25-30°), die Firstrichtung, die maximale Höhe des Kniestocks, Dacheindeckung und Dachüberstand sowie Sockel- und Traufhöhe vorgegeben. Außerdem sind Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.

Erhaltenswerter Baumbestand und zu pflanzende Bäume sind entlang einiger Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die erste Bebauungsplan-Änderung (am 13.09.1983 als Satzung beschlossen und mit Bescheid vom 21.09.1983 genehmigt) behält das städtebauliche Konzept und die rechtskräftigen Festsetzungen bei. Sie trifft lediglich Änderungen an den zeichnerisch festgesetzten Garagenflächen (v.a. nördlich der Grafen-von-Sempt-Straße und westlich der Lindenallee) sowie an einigen wenigen Bauräumen.

Die zweite Änderung (am 10.09.1991 als Satzung beschlossen) betrifft fünf Doppelhäuser an der der Walkstraße, für die die Baufenster (Breite und Tiefe) sowie Garagenflächen angepasst wurden.

4. Städtebauliche Ziele

Aus Sicht des Marktes Markt Schwaben ist das Einfügegebot des § 34 BauGB (Innenentwicklung) im vollständig bebauten Plangebiet geeignet, die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern und ordnen. An den bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen soll nicht festgehalten werden. Die Bebauungspläne treffen durch ihre Bauräume und die GRZ/ GFZ-Vorgaben, die in der gebauten Realität nicht eingehalten sind. Zudem stehen sie der zeitgemäßen Leitlinie der Innenentwicklung (Nachverdichtung, flächensparendes Bauen) entgegen.

Der Markt Markt Schwaben geht davon aus, dass es mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu einem Entzug von bestehendem Baurecht kommt. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne ergeben sich Nachverdichtungspotenziale auf

rückwärtigen Grundstücksteilen, die durch die bisherigen Bauräume nicht nutzbar sind. Eine überschlägige Überprüfung des bestehenden und künftigen Baurechts lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Baurecht auf bisher unbebauten Grundstücken (Fl.Nrn. 443/1, /2, /3 und /13)

Die vier Grundstücke bzw. Grundstücksteile (mit Bauraum) sind unbebaut. Das Baurecht bleibt auch mit Aufhebung der Bebauungspläne bestehen. Das Maß der Umgebungsbebauung heranziehend, kann ggf. mehr Baurecht, als im festgesetzten Bauraum umgesetzt werden.



Abb. 3 Grundstücke mit bisher nicht ausgenutztem Baurecht, ohne Maßstab

Nachverdichtungsmöglichkeiten (Fl.Nrn. 443/2, 442/3, 44/5, 448)

Zusätzliches Baurecht kann sich durch den Wegfall der bisherigen Baugrenzen, der GRZ und GFZ auf sechs Grundstücken ergeben.



Abb. 4 Nachverdichtungspotenziale, ohne Maßstab

Potenziale bezgl. Gebäudehöhe/ Geschossigkeit (v.a. Fl.Nr. 451/4, 441/8 i.V.m. /3 und Bebauung an der Walkstraße)

Durch den Wegfall der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung ist künftig in einigen wenigen Teilbereichen aufgrund der Strukturen in der Nachbarschaft ein dreigeschossiger Ausbau möglich, insbesondere auf Fl.Nr. 451/4. Diese Entwicklung entspricht den Zielen einer innerörtlichen Nachverdichtung und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Abb. 5 Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Aufstockung, ohne Maßstab

Sollten die aufgeführten Entwicklungsmöglichkeiten zu einer unverhältnismäßigen Nachverdichtung führen, das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen oder eine anderweitige nachteilige Entwicklung zu erwarten sein, steht es dem Markt Markt Schwaben jederzeit frei, für ein Bebauungsplanverfahren zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung anzustoßen.

5. Auswirkungen der Aufhebung

Nach Abschluss des Verfahrens werden die drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgehoben. Danach richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach §34 BauGB (Einfügungsgebot).

B Umweltbericht

1. Einleitung

Planungsziel ist es, den Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet „Schießstättenweg“ und seine 1. und 2. Änderung aufzuheben. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Aufhebung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht zu erstellen, in dem nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Aufhebung der Bebauungspläne

Das Plangebiet wird mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert. Es wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufhebung der Bebauungspläne erstellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Der gesamte Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist bebaut. Durch Aus- und Umbaumaßnahmen sowie durch Nachverdichtung kann es zu einer Zunahme der Versiegelung kommen. Daher sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in *geringem Umfang* zu erwarten. Sein Retentions- und Rückhaltevermögen, die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion sowie die Lebensraumfunktion können sich auf bisher un bebauten Flächen in geringem Maße reduzieren.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche:

Der Geltungsbereich ist ein vollständig entwickeltes Baugebiet. Zwar können bisher unbebaute Flächen bebaut werden, was aber zu keinem erheblichen Flächenverbrauch führt, zudem können durch diese Nachverdichtung Flächen im Außenbereich geschont werden. Daher sind *keine Auswirkungen* auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Die Aufhebung der Bebauungspläne hat *keine Auswirkungen* auf das Schutzgut Wasser. Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers und die Grundwasserneubildung sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima:

Das ebene Gebiet ist vollständig bebaut. Die Baudichte wird kaum erhöht. Seine Topographie wird nicht verändert, die Luftqualität nicht beeinträchtigt. Es sind *keine Auswirkungen* auf das Schutzgut zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt:

Im Wohn- und Mischgebiet liegen keine Biotopflächen. In den Hausgärten und auf den noch un bebauten Grundstücksteilen ist Baumbestand vorhanden. Insbesondere auf Fl.Nr. 443/2. Durch Nachverdichtungen und Baumfällungen kann es kurzfristig zum Wegfall einzelner Lebensräume kommen, für die sich im Gebiet und der Um-

gebung ausreichend Ersatz findet. Die Aufhebung der Bebauungspläne hat *geringe Auswirkungen* auf das Schutzgut Arten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die möglichen Neubauten müssen sich in die bestehende Struktur einfügen. Es sind *keine Auswirkungen* auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch:

Am Gefüge des bestehenden Wohn- und Mischgebietes, seinen Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Erholungsqualität der Landschaft verändert sich nichts. Es kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Eine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens, mit Auswirkungen auf Lärm und Luft ist nicht zu erwarten. Es sind *keine Auswirkungen* auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Daher sind *keine Auswirkungen* durch die Aufhebung des Baulinienplanes zu erwarten.

Wechselwirkungen:

Durch das Vorhaben sind *keine* nachteiligen, sich gegenseitig beeinflussenden bzw. verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Bebauungspläne mit ihren Überschreitungen und Bekanntmachungsfehlern bestehen. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin Ausnahmen und Änderungen für einzelne Grundstücke durchgeführt werden würden, um An- und Umbaumaßnahmen sowie Nachverdichtungen zu ermöglichen.

4. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen, spezieller Artenschutz

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne wird das Gebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, ohne dass konkrete Voraussetzungen für neue Eingriffe begründet werden, so dass kein Ausgleich erforderlich ist. Für spätere Eingriffe, die nach § 34 BauGB genehmigt werden, ist ein Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe im Innenbereich grundsätzlich nicht ausgleichspflichtig sind.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne werden keine konkreten Voraussetzungen geschaffen, durch die der spezielle Artenschutz betroffen wäre. Bei späteren Eingriffen ist der spezielle Artenschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Eine Nullvariante (Festhalten an den bisherigen Bebauungsplänen) und die Änderung der bestehenden Bebauungspläne kommen aus den genannten Gründen (1. Anlass und Ziel der Planung) für den Markt Markt Schwaben nicht in Frage. Der

Markt ist der Auffassung, dass die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) ausreichend ist, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern, ggf. sind je nach Einzelfall neue Bebauungspläne aufzustellen soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung verlangen.

6. Zusammenfassung

Das Gebiet ist bereits bebaut. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach §34 BauGB. Durch Vorhaben, die nach § 34 zulässig sind, kann es zu einer gewissen Nachverdichtung kommen. Dadurch werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

Die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 46 und seiner 1. und 2. Änderung schafft hinsichtlich der derzeitigen baulichen Nutzung der Grundstücke keine wesentlich neuen Verhältnisse. Gegenüber der Bestandssituation wird geringfügig neues Baurecht geschaffen. Nach Abschluss des Verfahrens werden der Bebauungsplan Nr. 46 und seine 1. und 2. Änderung aufgehoben. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet künftig wieder vollumfänglich nach § 34 BauGB.

Durch die Aufhebung sind Auswirkungen geringe Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Arten zu erwarten. Auf die weiteren Schutzgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Markt

Markt Schwaben, den 18.06.2021


.....
Michael Stolze, Erster Bürgermeister