

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 89

für das Gebiet
„ehemaliges Kläranlagengelände am Sägmühlenweg“

umfassend eine Teilfläche des Flurstücks 1463/11 der
Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

17.09.2020
22.04.2021
21.10.2021
20.01.2022

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	Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen
10	Verkehrsflächen
11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung
12	Immissionsschutz
13	Ver- und Entsorgung
14	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
15	Planfertiger

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 für das Gebiet „ehemaliges Kläranlagengelände am Sägmühlenweg“ wurde vom Marktgemeinderat am 04.06.2019 gefasst und am 17.06.2019 bekannt gemacht.

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 89 i. d. F. vom 17.09.2020 wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 17.09.2020 gebilligt. In der Zeit vom 12.11. bis 11.12.2020 erfolgte die Information der Öffentlichkeit sowie gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 i. d. F. vom 22.04.2021 wurde in der Zeit vom 16.07. bis 23.08.2021 öffentlich ausgelegt, gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Marktgemeinderat hat am 21.10.2021 mehrere Änderungen beschlossen, der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 i. d. F. vom 21.10.2021 wurde in der Zeit vom 11.11. bis 02.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 wird umgrenzt

- im Norden von den Grundstücken Fl.Nrn. 1463/14 und 1463;
- im Osten von der Sempt;
- im Süden vom Grundstück Fl.Nrn. 1463/10 und einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1463/11;
- im Westen vom Hennigbach.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Plangebiet als „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit Widmung Kläranlage dargestellt – dies entspricht nicht mehr der aktuellen und beabsichtigten zukünftigen Nutzung. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Der Marktgemeinderat hat am 07.05.2019 die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Markt Markt Schwaben hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 15.07.2021 die 20. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt, der betreffende Genehmigungsbescheid wurde am 03.08.2021 erteilt.

2. Anlass und Ziele

Mit dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt

- Festsetzung eines Sondergebiets für Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Kletteranlage;
- Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung;

- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof;
- Festsetzung eines Fuß-/ Radweges durch das Plangebiet.

Das Gelände der vormaligen Kläranlage wird durch den gemeindlichen Bauhof (als Lagerfläche, Lagergebäude und Bauhofgarage sowie Gasbehälter), die Wasserwirtschaft und den DAV Sektion Markt Schwaben genutzt.

Der Betrieb durch den DAV in den baulichen Anlagen der ehemaligen Kläranlage (Faulturm, Betriebsgebäude, Tropfkörper etc.) ist nur teilweise durch eine rechtskräftige Baugenehmigung gesichert. Für eine Fortführung und Entwicklung dieser Nutzungen ist die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung entsprechender Baugesuche zu schaffen. Die Anlage der Übungsstrecke der örtlichen Feuerwehr innerhalb der Gebäude, die auch durch den DAV genutzt werden, ist aus sicherheitstechnischen Gründen zu entzerren – die Feuerwehr wird „ausgelagert“ und erhält anderenorts eigenständige Flächen.

Die wasserwirtschaftliche Anlage mit eingehauster Probenentnahme, ehemaligem Klärbecken etc. wird in ihrem Bestand festgeschrieben, ebenso die Flächen Bauhof.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich an der nordöstlichen Peripherie Markt Schwabens zwischen dem Hennigbach und der Sempt in „Insellage“. Nördlich und südlich angrenzend sind landwirtschaftliche Flächen angeordnet.

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde sind die östlich der Sempt gelegenen Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Die Nachfolgenutzungen auf dem weitestgehend ebenen Areal der ehemaligen Kläranlage gehen mit Ausnahme der wasserwirtschaftlichen Anlagen fließend ineinander über – Abgrenzungen fehlen im Wesentlichen. Die innere Erschließung erfolgt über nicht befestigte Fahrwege.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,42 Hektar.

Im Wesentlichen werden die bestehenden Anlagen und Nutzungen „festgeschrieben“: wasserwirtschaftliche Anlage, DAV, Bauhofflächen.

Mit den maßgeblichen Beteiligten (Nutzern) wurde am 18.12.2019 eine Abstimmung hinsichtlich der zukünftigen Flächen- bzw. Teilgebietszuordnung durchgeführt, die in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen wurde und

gem. aktueller Beschlusslage hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr – die anderenorts vorzusehen sind – angepasst wurde.

Gem. dem im August 2021 vorgetragenen Wunsch des DAV wurden Erweiterungsmöglichkeiten der Kletteranlage („Vorbauzone“ in einer Tiefe von drei Metern) und des vormaligen Betriebsgebäudes (mögliche Ausbildung eines zweiten Vollgeschosses) in die Planung aufgenommen.

5. Art der Nutzung

Wie bereits ausgeführt, ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 keine wesentliche Änderung der bestehenden Nutzungen im Plangeltungsbereich verbunden - es handelt sich um Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Freizeitflächen (DAV).

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 höchst 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

Zulässig ist nur offene Bauweise.

8. Bauliche Gestaltung

Auf betreffende Regelungen wurde verzichtet. Das Plangebiet befindet sich in „Insellage“ und ist hinsichtlich seiner beabsichtigten Nutzungsstruktur bereits überbaut: Gebäude der vormaligen Kläranlage und Probenentnahme Wasserwirtschaft. Für diese bestehenden, technischen „Sonderbauten“ sind gestalterische Vorgaben nicht zielführend.

9. Stellplätze und Garagen

Festsetzungen bzgl. nachzuweisender Stellplätze beschränken sich auf die Freizeitflächen (SO 1). Die übrigen Nutzungen – Gemeinbedarfsflächen und Bauhof sowie Flächen für die Wasserwirtschaft – werden nur temporär zu Wartungs- und Übungszwecken bzw. als Lagerflächen genutzt, ein zu führender Stellplatznachweis ist damit nicht erforderlich.

10. Verkehrsflächen

Mit der vorliegenden Planung wird keine nachhaltige Intensivierung der Nutzung begründet – eine markante Zunahme von Verkehrsbewegungen ist demgemäß nicht zu erwarten. Die äußere Erschließung erfolgt wie bisher über den Sägmühlenweg.

Die Fortführung des Sägmühlenweges im Plangebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, an diese sind alle Teilgebiete – mit Ausnahme des SO 2 – direkt angebunden. Für das „gefangene“ Teilgebiet SO 2 (wasserwirtschaftliche Anlage) wird rein vorsorglich ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht durch das Teilgebiet SO 1 (Freizeitgelände) bis zur öffentlichen Straße festgesetzt. Die bestehende Wegebeziehung zum SO 2 durch das Bauhofgelände (SO 4) ist hiervon nicht berührt.

Die öffentliche Verkehrsfläche endet als Fahrerschließung im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze mit einer Wendeanlage, die für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend bemessen ist. Sie wird im weiteren Verlauf als Fuß-Radweg nach Nordwesten bis zur nordwestlichen Plangebietsgrenze trassiert und soll zukünftig in die freie Landschaft außerhalb des Plangeltungsbereichs geführt werden.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurde durch Frau Landschaftsarchitektin Treiber, aufbauend auf der Bestandsbewertung durchgeführt und im Umweltbericht ausführlich dargestellt einschließlich tabellarischer Aufstellung des Ausgleichsflächenbedarfs. Der zu erhaltende Vegetationsbestand ist entsprechend gekennzeichnet.

12. Immissionsschutz

Lärmempfindliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden – keine Wohnnutzungen oder sonstige Nutzungen mit ständigem Aufenthalt (z.B. Büro). Der Betrieb der jeweiligen Anlagen wird überwiegend temporär (Freizeitgelände) bzw. nur in unregelmäßigen Abständen punktuell erfolgen (Wasserwirtschaft, Bauhoflager) – gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Sensible Nutzungen in unmittelbarer Umgebung sind nicht vorhanden („Insellage“). Mit der vorliegenden Planung sind keine markante Nutzungsintensivierung bzw. Nutzungsneustrukturierung verbunden – insofern kann nicht von einer erhöhten Beeinträchtigung der nächst gelegenen Bebauung am Sägmühlenweg ausgegangen werden.

13. Ver- und Entsorgung

Die betreffenden Belange sind durch den vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend „unverändert“.

Die Belange der Wasserwirtschaft wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Der Markt erwartet durch die Planung die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im „Außenbereich“ insbesondere das Freizeitgelände betreffend.

Belange der Wasserwirtschaft:

Durch die unmittelbare Nähe zur Sempt und dem Hennigbach ist mit hoch liegenden Grundwasserständen zu rechnen. Gem. Darstellung im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist die östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Grundsätzlich ist nicht von weiteren baulichen Entwicklungen sowie betreffenden Unterkellerungen auszugehen.

Sollten wider Erwarten bauliche Anlagen (z.B. Ersatzbauten) entstehen, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm über Geländeoberkante bzw. HHW (Klärung im Rahmen des Baugesuches) als besondere Sicherungsmaßnahme;
- Verzicht auf Unterkellerung bzw. falls unbedingt erforderlich, Ausbildung als weiße Wanne auftriebssicher;
- Ausbildung von Zugängen ins und Öffnungen am Gebäude ab 15 cm über Geländeoberkante bzw. HHW. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen / Fenster, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen etc.;

Die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal darf nur nach vorheriger Drosselung der Einleitungsmenge erfolgen. Durch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer darf es nicht zu einer Abflussverschärfung im Oberflächengewässer kommen. Eine entsprechende Speicherung und Rückhaltung sind erforderlich. Die Belange der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Vorfeld der konkreten Objektplanung durch den Maßnahmenträger mit den maßgeblichen Fachbehörden abzustimmen, der betreffende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu führen.

Sowohl die Anzinger Sempt als Gewässer 2. Ordnung als auch der Hennigbach als Gew III unterliegen der Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Plangebiet liegt im 60-Meter Bereich dieser Gewässer.

Belange des Brandschutzes:

Relevante Anlagen werden sich auf das Freizeitgelände (Kletteranlage) beschränken. Für diese „Sonderbauten“ (ehemaliger Faulturm usw.) sowie sonstige bauliche Maßnahmen sind die Belange des Brandschutzes und der Personenrettung vom Bauwerber im Vorfeld der Genehmigungsplanung der konkreten Objektplanung mit der Brandschutzdienststelle Ebersberg abzustimmen (einschl. einer ausreichenden Löschwasserversorgung).

Belange des Denkmalschutzes:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Belange der Landwirtschaft:

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen – diese erfolgt auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen – kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub – und Geruchsbelästigungen kommen. Diese ist im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Belange der Eisenbahn:

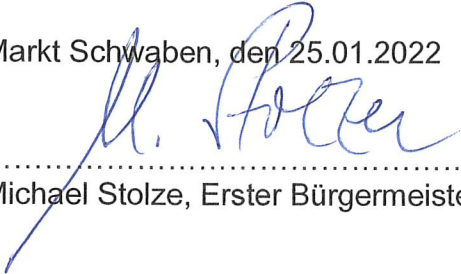
Die Bahntrasse München - Simbach (Inn) tangiert das Plangebiet in ca. 50 Meter Entfernung. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) sind hinzunehmen.

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 25.01.2022


.....
Michael Stolze, Erster Bürgermeister