

Gemeinde

# Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

**Nr. 93**

für das Gebiet

„nördlich der Lilienthalstraße und des Adalbert-Stifter-Wegs“

umfassend das Flurstück 1063  
der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

20.10.2022

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                                            |

Anhang 1

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 für das Gebiet „nördlich der Lilienthalstraße und des Adalbert-Stifter-Wegs“ wurde vom Marktgemeinderat am 30.06.2022 gefasst und am 13.07.2022 bekannt gemacht.

Der Beratung und Beschlussfassung lag ein Antrag des staatlichen Bauamts München 1 vom 15.06.2022 für den Neubau eines Rechenzentrums des Freistaates Bayern zugrunde. Die Antragstellung mit Angabe der Rahmeneckdaten für das Vorhaben erfolgte im Ergebnis einer vorhergehenden Erörterung im Marktgemeinderat.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 wird umgrenzt

- im Norden von den landwirtschaftlichen Nutzflächen Fl.Nrn. 1114 und 1118;
- im Osten von der landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.Nr. 358;
- im Süden von der Grünfläche Fl.Nr. 1060/102, der Lilienthalstraße, dem Grundstück Fl.Nr. 1063/1 und dem Adalbert-Stifter-Weg;
- im Westen von der landwirtschaftlichen Nutzfläche Fl.Nr. 1064.

Hinweis: Wie bereits in der Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss ausgeführt, kann der Plangeltungsbereich im Laufe des Verfahrens noch verändert werden – dies ist vorliegend erfolgt: Das Grundstück Fl.Nr. 1063/1, auf dem sich ein Biomasseheizwerk befindet, ist nicht mehr im Geltungsbereich enthalten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Plangebiet mit Ausnahme des als Grünfläche dargestellten nördlichen Plangebietsrands als „Gewerbegebiet“ dargestellt mit einer Beschränkung der Geschossflächenzahl auf 0,7 als „Sollangabe“ gem. Ziffer 4.2 des Erläuterungsberichts von 1981 zum Flächennutzungsplan.

Planungsrechtlich ist bei der Beurteilung von Vorhaben von einem Außenbereich (§ 35 BauGB) auszugehen. Entsprechend wird für die Umsetzung der geplanten Maßnahme die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Die geplante Maßnahme (SO „Rechenzentrum“) versteht sich als Konkretisierung der Darstellung (Gewerbe) im Flächennutzungsplan i.S. des Entwicklungsgebots. Die Ausweisung des Sondergebiets beeinträchtigt nicht die Grundzüge der Planungsabsichten, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegen, sondern versteht sich vielmehr als Weiterentwicklung im besten Sinne. Dies betrifft auch die dargestellte „Sollangabe“ zur Geschossflächenzahl von 0,7, welche vorliegend nicht anzuwenden ist bzw. anzupassen ist.

Der erforderliche Ausgleich für den erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft soll in nächster Nähe zum Plangebiet auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen Fl.Nrn. 1110 und 1094 erfolgen.

## 2. Anlass und Ziele

Wie bereits in Ziffer 1. erläutert soll im Plangeltungsbereich ein Rechenzentrum für den Freistaat Bayern realisiert werden – dem voraus ging eine Prüfung verschiedener Grundstücke an unterschiedlichen Orten.

Mit dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt

- Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Rechenzentrum“ sowie einer Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken);
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung;
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen;
- Festsetzungen zur Dachgestaltung und zum Stellplatzschlüssel.

Eine Einbeziehung des Biomasseheizwerks auf dem südlich benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1061/1 in den Plangeltungsbereich erfolgt nicht wie ursprünglich avisiert. Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche kann als abgeschlossen betrachtet werden: Für das seinerzeit von der Regierung von Oberbayern genehmigte Biomasseheizwerk, welches das Grundstück vollständig beansprucht, sind keine städtebaulichen Entwicklungsszenarien beabsichtigt. Der i.Z. der vorliegenden Bauleitplanung notwendige Eingriff beschränkt sich auf eine Ertüchtigung der Höhe der Abgaskaminanlage – dies wird unabhängig in einem eigenständigen Baugenehmigungsverfahren realisiert. Anhaltspunkte, die eine städtebauliche Fehlentwicklung infolge der Herausnahme der Fl.Nr. 1063/1 aus dem Plangeltungsbereich erwarten lassen, sind nicht vorliegend.

## 3. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich an der nordwestlichen Peripherie Markt Schwabens. Im Westen, Norden und Osten sind landwirtschaftliche Flächen nachfolgend, im Süden angrenzend an den Adalbert-Stifter-Weg das ausgedehnte Gewerbegebiet „Burgerfeld“. Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde sind die westlich und östlich angrenzenden (jetzt landwirtschaftlich genutzten) Fläche als Gewerbe dargestellt.

Das heute als „Feld“ genutzte Plangebiet weist ein leichtes, nicht entwurfsbestimmendes Gefälle von Nord nach Süd auf. In näherer Umgebung verläuft im Norden der Rossbach.

Die Erschließung ist über die Lilienthalstraße und den Adalbert-Stifter-Weg gesichert.

Gem. Baugrunduntersuchung vom 29.10.2021 der GHB Consult GmbH liegt das Plangebiet teilweise im wassersensiblen Bereich. Auch wenn keine

konkreten Hochwassergefahrenquellen ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand auf Geländeoberkante anzunehmen ist. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutz-/Heilquellengebiet.

Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist gem. o.g. Baugrunduntersuchung aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse kaum möglich: die kf-Werte liegen zwischen  $10^{-8}$  und  $10^{-10}$  m/s. Erforderlich wird entsprechend eine Regenwasser-Retention – Ausbildung des Regenrückhaltebeckens gem. Festsetzung A 2.2 - für eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung in den Entwässerungsgraben.

#### 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 18.364 m<sup>2</sup> gem. vermessungstechnischer Aufnahme (1,84 ha).

#### 5. Art der Nutzung

Wie bereits ausgeführt, versteht sich die geplante Maßnahme („Rechenzentrum“) als Konkretisierung der Darstellung als Gewerbe im Flächennutzungsplan.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet 1 als Fläche für besonderen Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit dem Nutzungszweck „Rechenzentrum“ samt zugeordneter technischer Anlagen, Büro- und Werkstattnutzungen, mobile Kälte- und Netzersatzanlagen, Zisternen, Tank- und Löschwasseranlagen, Lagergebäude und Garagen, Fahrradabstellplätze und Parkplatzanlage, Feuerwehrumfahrung sowie ein Sondergebiet 2 Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, Nutzungszweck Regenrückhaltebecken.

Die Konkretisierung der Festsetzungen zur Art der Nutzung entspricht dem bei der Marktgemeinde beantragten Anforderungsprofil des Nutzers Freistaat Bayern.

#### 6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Geschossfläche sowie der höchst zulässigen Wandhöhen für Haupt- und Nebenanlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit den im 1. Absatz genannten Festsetzungen hinreichend bestimmt.

Die Höhenlage als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe wurde als ü. NN-Kote festgesetzt. Die Kote 517,30 ü. NN stellt hierbei auf die „tiefer liegende“ Lilienthalstraße ab am Kreuzungspunkt Adalbert-Stifter-Weg.

Hinweis zu den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO: Die betreffenden Tabellenwerte für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete beziffern sich auf eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 – diese sind vorliegend eingehalten (GRZ Hauptanlagen) bzw. unterschritten (GFZ). Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Dies ist der Realisierbarkeit des vorliegenden Nutzungskonzepts geschuldet und löst keine städtebaulichen Verwerfungen oder Fehlentwicklungen im bereichsweise stark versiegelten, gewerblichen Umgebungskontext (Gewerbegebiet „Bürgerfeld“) aus.

## 7. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise resultiert aus der erforderlichen Flexibilität bei der baulichen Entwicklung des Rechenzentrums – hierbei ist von einem kompakten Baukörper auszugehen: Gebäudelängen bis 100 Meter sind zulässig, im Übrigen gilt die offene Bauweise mit Einhaltung der Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO (Hinweis: Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Marktgemeinde).

Städtebauliche Verwerfungen werden damit nicht ausgelöst - im südlich nachfolgenden Gewerbegebiet „Bürgerfeld“ sind Gebäudelängen über 50 Meter sowie die Ausformung kompakter Baukörper bereits vorhanden.

## 8. Bauliche Gestaltung

Dachflächen sind zu begrünen und / oder mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen auf den Dachflächen, Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten und Wartungsstege.

## 9. Stellplätze und Garagen

Für das mit SO 1 bezeichnete Teilgebiet werden gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO 20 Fahrradstellplätze sowie 3 Anlieferplätze für LKW festgesetzt, die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze ermittelt sich durch die Multiplikation der Anzahl der Mitarbeiter mit dem Faktor 0,8.

Die betreffende Kontingentierung resultiert aus dem spezifischen Nutzungskonzept für das Rechenzentrum. Besucher- bzw. Parteiverkehr findet nicht statt und ist auch mit der Nutzung nicht kompatibel. Seitens des Nutzers wird gem. vorläufigem Raumprogramm von einer Bürohauptnutzfläche incl. Leitstand von ca. 600 m<sup>2</sup> ausgegangen, wobei hier auch die Büroflächen für nur temporäre Nutzung enthalten sind. Damit würde sich gem. Ziffer 2.1 der Anlage der Satzung des Marktes Markt Schwaben über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung ein Stellplatzbedarf von  $600/25 = 24$  Stück errechnen – wobei hier auch noch die 40% Besucheranteil enthalten wären, die faktisch nicht erforderlich sind.

Die Festsetzungssystematik für die PKW-Stellplätze über die Anzahl der Mitarbeiter multipliziert mit dem Faktor 0,8 ist dem dezidierten Wunsch des Marktgemeinderates geschuldet. Der betreffende Ansatz wird als deutlich auskömmlich betrachtet. Dies gilt ebenfalls für die drei Anlieferplätze für LKW, die auch ein „längeres Warten“ erlauben.

Sonstige Nutzungen, die einen zusätzlichen Stellplatzbedarf auslösen (z.B. Betriebswohnung), sind nicht vorhanden.

#### 10. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über Lilienthalstraße und den Adalbert-Stifter-Weg erschlossen. Eine nachhaltige Intensivierung der Verkehrsbewegungen ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht zu erwarten (kein Parteiverkehr, wenig Lieferverkehr, beschränkte Anzahl an Mitarbeitern).

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt mit zwei Zufahrten – westlich und östlich des Biomasseheizkraftwerks. Eine Feuerwehrumfahrung der baulichen Anlagen ist damit gut möglich.

#### 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung, SaP

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs werden in dem sich in Aufstellung befindlichen Umweltbericht durch GFN – Umweltplanung Gharadjedaghi & Mitarbeiter dargestellt. Aktuell vorliegend ist die betreffende SaP durch GFN – Umweltplanung Gharadjedaghi & Mitarbeiter sowie die Benennung der Grundstücke für den Ausgleich.

#### 12. Immissionsschutz

Lärmsensible Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nähere Umgebung ist landwirtschaftlich bzw. gewerblich geprägt: Von einer emissionstechnischen Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen durch den Betrieb des Rechenzentrums ist nicht auszugehen.

Luftbildrecherche: Im Kurzbericht des Büros Geolog Fuß / Hepp GbR vom 26.08.2021 (Luftbildauswertung historischer Aufnahmen) wird in der Gefährdungsabschätzung ausgeführt, dass der Bildbereich keine auffälligen oder großflächig bombardierten Bereiche aufweist.

In der orientierenden Untersuchung von Müller-BBM bzgl. des benachbarten Biomasseheizwerks vom 26.04.2022 werden mehrere Szenarien für die Ausgestaltung des geplanten Rechenzentrums betrachtet – mit unterschiedlicher Höhenentwicklung und Entfernung zum Biomasseheizwerk. Demgemäß variiert die erforderliche Ertüchtigung der Höhenentwicklung der Abgaskaminanlage des Biomasseheizwerks. Eine abschließende Festlegung ist erst nach geklärter Lage und Höhenentwicklung des Gebäudes Rechenzentrum möglich – die Erhöhung der Abgaskaminanlage im

erforderlichen Umfang wird im Rahmen eines eigenständigen Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt.

### 13. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

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

### 14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Belange der Wasserwirtschaft:

Wie bereits in Ziffer 3. dargestellt liegt das Plangebiet teilweise im wassersensiblen Bereich. Auch wenn keine konkreten Hochwassergefahrenquellen ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand auf Geländeoberkante anzunehmen ist. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutz-/ Heilquellengebiet.

Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist gem. o.g. Baugrunduntersuchung aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse kaum möglich: die kf-Werte liegen zwischen  $10^{-8}$  und  $10^{-10}$  m/s. Erforderlich wird entsprechend eine Regenwasser-Retention – Ausbildung des Regenrückhaltebeckens gem. Festsetzung A 2.2 - für eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung in den Entwässerungsgraben.

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.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen 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.

Durch das Ingenieurbüro Schlegel wurde im Oktober 2021 für das Staatliche Bauamt München 1 eine Gefährdungseinschätzung (Bericht über den vereinfachten Überflutungsnachweis und die Gefährdungsanalyse für Starkregen und Hochwasser) erarbeitet.

Die Belange der Wasserwirtschaft sind in den Hinweisen Ziffer B 4. in der Satzung dargestellt.

Belange des Brandschutzes:

Für die zu errichtenden „Sonderbauten“ 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.

Die Belange des Denkmalschutzes sind in den Hinweisen Ziffer B 5. in der Satzung dargestellt.

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) sowie die S-Bahntrasse liegt gut 500 Meter vom Plangebiet entfernt. Vor durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) ist nicht auszugehen.

## 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 20.10.2022

.....  
Michael Stolze, Erster Bürgermeister

# Anhang 1 - Städtebauliche Nutzungswerte

Gesamtaufstellung	Teilflächen (m <sup>2</sup> )
Plangebiet: <b>BBL gem. erfolgter Vermessung</b>	<b>18.364</b>
abzgl. öffentliche Verkehrsfläche	0
resultierendes Nettobauland: <b>NBL</b>	<b>18.364</b>
GR max. zulässig Hauptanlagen	<b>11.000</b>
<b>resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL = 11.000 / 18.364</b>	<b>0,60</b>
GR incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO*	<b>16.500</b>
<b>resultierende GRZ: GR / NBL = (11.000 + 5.500) / 18.364</b>	<b>0,90</b>
GF (Geschossfläche) max. zulässig	<b>43.000</b>
<b>resultierende GFZ: GF / NBL = 43.000 / 18.364</b>	<b>2,34</b>

\* incl. der privaten Verkehrsflächen und Stellplätze