

Markt

# Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Aufhebungssatzung

Bebauungsplan Nr. 34  
für das Gebiet „Agrob I beidseitig der  
Ludwig-Thoma-Straße“

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: Martin

Aktenzeichen

MSC 2-55

Plandatum

27.04.2023 (Satzung)  
19.12.2022 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Beschleunigtes Verfahren .....	3
	2.2 Flächennutzungsplan .....	3
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich der Aufhebungssatzung .....</b>	<b>4</b>
	3.1 Lage und Größe .....	4
	3.2 Prägende Gebietsmerkmale und rechtsverbindliche Bebauungsplanfestsetzungen .....	4
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Ziele .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Aufhebung.....</b>	<b>6</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Markt Schwaben hat in seiner Sitzung am 20.10.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 34 für das Gebiet „Agrob I beidseitig der Ludwig-Thoma-Straße“ aus dem Jahr 1969 beschlossen.

Anlass für das Aufhebungsverfahren ist ein Antrag einiger Anwohner und Eigentümer, die Bezug nehmend auf die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 31 (direkt westlich angrenzend) gleiches für das vorliegende Plangebiet einfordern. Eine Prüfung im Marktgemeinderat mit dem Ziel der Bebauungsplanänderung bzw. -neuaufstellung hat ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 34 aufgehoben werden und die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden soll. Hintergrund sind die bisher nicht mehr zeitgemäße Festsetzung des Bebauungsplans, mehrere erteilte Befreiungen und der Wunsch den Eigentümern Nachverdichtungsmöglichkeiten einzuräumen.

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. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Beschleunigtes Verfahren

Seit der Änderung des BauGB im Jahr 2021 ist für die Aufhebung von Bauleitplänen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 4 BauGB) möglich. Hier von wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, daher entfällt die Notwendigkeit eines Umweltberichtes, der frühzeitigen Beteiligung und der zusammenfassenden Erklärung.

Der Geltungsbereich ist ca. 0,62 ha groß. Die überbaute Grundfläche beläuft sich im Plangebiet derzeit auf ca. 1.361 m<sup>2</sup> (= Hauptgebäude lt. digitaler Flurkarte). Der Schwellenwert von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13 a Abs. 1 und 2 BauGB) kann auch mit der künftigen Beurteilung nach § 34 BauGB nicht erreicht werden. Mithin kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

### 2.2 Flächennutzungsplan

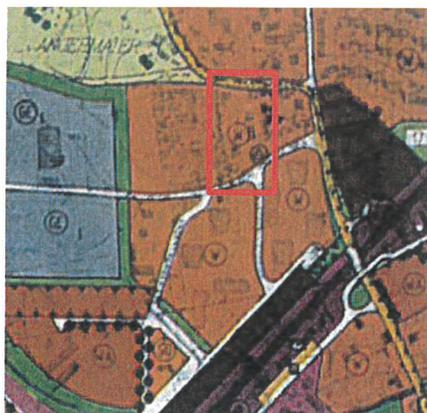


Abb. 1 Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (1981), ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

### 3. Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

#### 3.1 Lage und Größe

Das ca. 0,6 ha große Gebiet liegt im nordwestlichen Marktgebiet. Es umfasst die fünf Grundstücke westlich und sechs Grundstücke östlich der Ludwig-Thoma-Straße. Das Gebiet liegt inmitten des bebauten Siedlungsgebietes und ist auch über seinen Grenzen hinweg von Wohnbebauung umgeben. Nach Süden grenzt mehrgeschossiger Wohnungsbau an, nach Nordwesten (Fl.Nr. 370/3) ein augenscheinlich ehem. landwirtschaftliches Gebäude mit größerer, dazugehöriger Freifläche. Gebietsprägend sind ansonsten die typischen Ein- und Zweifamilienhausstrukturen mit kleinteiliger Bebauung.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Nov 2022

#### 3.2 Prägende Gebietsmerkmale und rechtsverbindliche Bebauungsplanfestsetzungen

Das Plangebiet ist mit verketteten Doppel- und Einzelhäusern bebaut. Zwei Grundstücke (Fl.Nrn. 370/17 und /18) sind unbebaut und dicht mit Baumbestand bewachsen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bauraum, Geschossigkeit und zur einheitlichen Traufhöhe und Dachneigung sind augenscheinlich voll eingehalten. Das Plangebiet wirkt sehr homogen und stimmig, was der guten Umsetzung des bisherigen Bebauungsplans zu verdanken ist.

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet „Agrob I beidseitig der Ludwig-Thoma-Straße“ trifft Vorgaben zu Art (WA) und Maß der baulichen Nutzung (max. GRZ 0,4, max. GFZ 0,7 gem. BauNVO 1962), zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie, Baugrenze), zur baulichen Gestaltung (Geschossigkeit

i.V.m Traufhöhe, Dachneigung und Gestaltung, Einfriedung, Gestaltung Garagen, unzulässige Nebenanlagen) sowie zur Erschließung (Verkehrsfläche, Sichtdreiecke). Östlich der Ludwig-Thoma-Straße ist ein ca. 6 m breiter Streifen als wg. der (mittlerweile erdverkabelten) Hochspannungsleitung nicht bebaubar eingetragen.

Auffällig ist, dass für Fl.Nr. 370/15 im Norden durch den Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden. Das Grundstück ist bebaut, jedoch gem. dem Bebauungsplan ohne Baurecht in Form eines Bauraums.

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

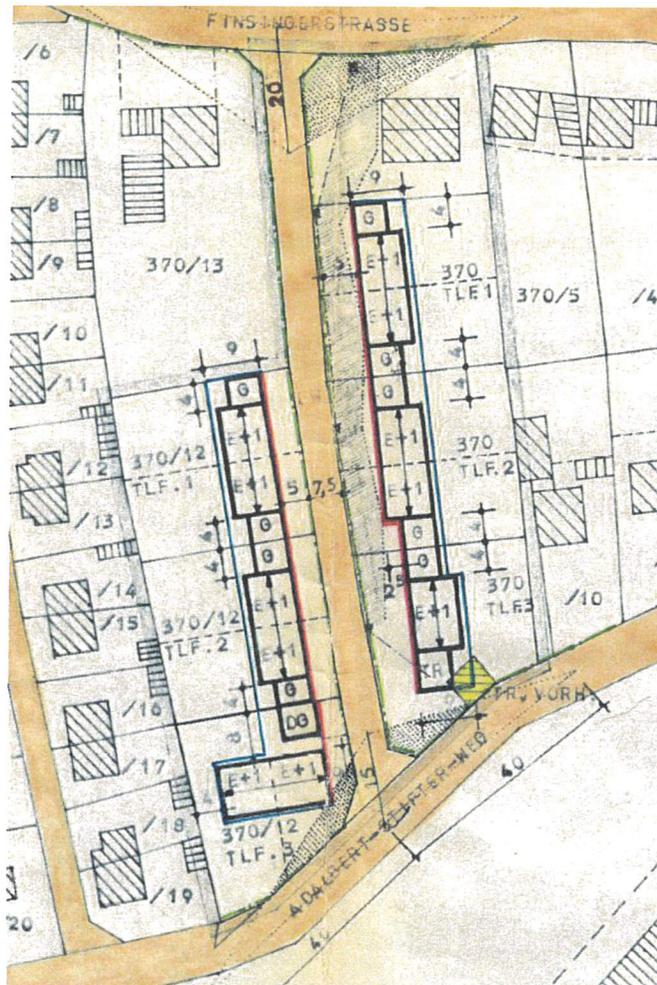


Abb. 3 rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 34 aus dem Jahr 1969

#### 4. Städtebauliche Ziele

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich v.a. in den Gartenbereichen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Diese sind grundsätzlich geeignet um neuen Wohnraum zu schaffen, was allerdings nur bei Abriss eines Bestandsgebäudes umsetzbar sein dürfte. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den künftig ggf. doppelreihig bebauten Grundstücken ist nur mit intelligenten Lösungen zu bewerkstelligen.

Insbesondere ist damit zu rechnen, dass Nachverdichtungen als Anbauten an den Bestand, die bisher mit den Baugrenzen und -linien nicht möglich wären, realisiert werden. Sie dienen in der Regel rein der Vergrößerung der GR/ GF ohne Wohnraum

für zusätzliche Bewohner zu schaffen. Sie ziehen i.d.R. keine zusätzlichen Pkw-Stellplätze nach sich.

Der Markt Markt Schwaben geht davon aus, dass es mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu einem Entzug von bestehendem Baurecht kommt. Auch gem. § 34 BauGB dürften sich am Nutzungsmaß keinen wesentlichen Änderungen ergeben, wohl aber an der überbaubaren Grundstücksfläche und den grünordnerischen Strukturen. Diese waren bisher aufgrund des Bauraums und des Verbots von Nebenanlagen in gewissem Maße vor Versiegelung geschützt.

Auch die bisher geregelten Sichtdreiecke könnten nun bebaut werden, ob diese aufgrund der Verkehrssicherheit anderweitig zu schützen sind, ist gesondert von der Marktgemeinde zu prüfen.

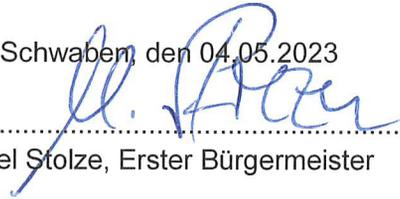
Aus Sicht des Marktes Markt Schwaben ist das Einfügegebot des § 34 BauGB (Innenentwicklung) im überwiegend bebauten Plangebiet geeignet, die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern und zu ordnen. Am rechtswirksamen Bebauungsplan soll nicht festgehalten werden. Sollte sich bei den ersten Baugesuchen zeigen, dass die bisher gebietsprägenden Strukturen (Vorgartenzone, freie Gartenbereiche, die homogene Höhe und Dachgestaltung) ungewollt aufgeweicht würden, wird die Marktgemeinde die Aufstellung eines neuen, ggf. einfachen Bebauungsplans in Betracht ziehen.

## 5. Auswirkungen der Aufhebung

Nach Abschluss des Verfahrens wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Agrob I beidseitig der Ludwig-Thoma-Straße“ aufgehoben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet ist nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen.

Markt

Markt Schwaben, den 04.05.2023

  
.....  
Michael Stolze, Erster Bürgermeister