

Markt

Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Aufhebungssatzung

Bebauungsplan Nr. 30
für das Gebiet „Böhmerwaldstraße“

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

Kastrup

QS: Kn

Aktenzeichen

MSC 2-57

Plandatum

13.07.2023 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Situation	3
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan, Überschwemmungsgebiet	4
3.	Geltungsbereich der Aufhebungssatzung	4
	3.1 Lage und Größe	4
	3.2 Prägende Gebietsmerkmale und rechtsverbindliche Bebauungsplanfestsetzungen	5
4.	Städtebauliche Ziele	7
5.	Auswirkungen der Aufhebung	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Markt Schwaben hat in seiner Sitzung am 13.07.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 30 für das Gebiet „Böhmerwaldstraße“ aus dem Jahr 1968 beschlossen.

Grund für das Aufhebungsverfahren ist, dass die Marktgemeinde die Nachverdichtung in Baugebieten mit dem Ziel des Flächensparens und effizienten Ressourceneinsatzes fördern und den damit verbundenen Zeit- und Kostenaufwand geringhalten möchte.

Desweiteren möchte die Gemeinde einige städtebauliche Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht weiterverfolgen. Die Planung von Garagen incl. Zufahrt im Überschwemmungsbereich des Hennigbachs ist aus ihrer Sicht nicht mehr zeitgemäß und für die Verbreiterung der Böhmerwaldstraße sieht sie nach wie vor keine Erfolgsaussichten. Zudem sieht die Gemeinde die Festsetzungen des Bebauungsplans als Beschränkung für ihr Planungsziel einer Nachverdichtung.

Eine Prüfung im Marktgemeinderat mit dem Ziel der Bebauungsplanänderung bzw. -neuaufstellung hat ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 30 aufgehoben werden und die Zulässigkeit von Vorhaben künftig ausschließlich nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB beurteilt werden soll.

Dem unbenommen steht es dem Markt Markt Schwaben frei, erneut ein Bauleitplanverfahren für das Plangebiet anzustoßen, wenn es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfordert.

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

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

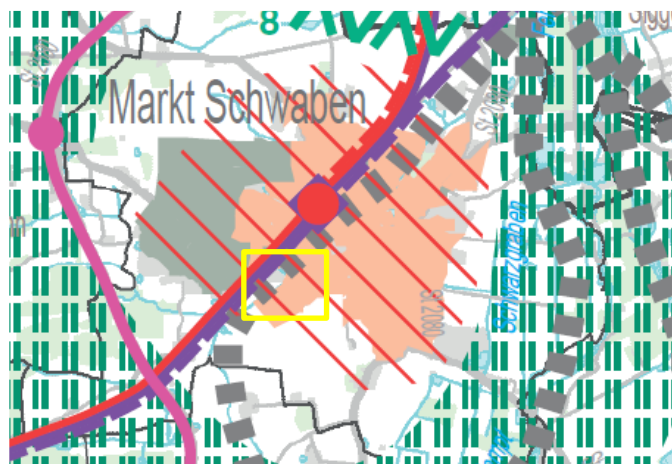


Abb. 1: Regionalplan München (2019), ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan München im Hauptsiedlungsbereich der Marktgemeinde. Der Hennigbach ist Teil eines überörtlichen regionalen Biotopverbundsystems.

2.2 Flächennutzungsplan, Überschwemmungsgebiet



Abb. 2: Lage des Plangebiets im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1981) incl. Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (VO vom 06.04.1998), ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Teile der Grundstücke nördlich der Böhmerwaldstraße sind im FNP - anders als im Bebauungsplan - als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Diese Flächen liegen zudem im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hennigbachs (in der Fassung der VO vom 06.04.1998). Der nördlich des Hennigbachs liegende Teil des Geltungsbereichs ist sowohl im FNP als Spielplatz dargestellt als auch im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

3.1 Lage und Größe

Das 2,2 ha große allgemeine Wohngebiet liegt beiderseits der Böhmerwaldstraße. Direkt im Norden grenzt der Hennigbach an, dessen Überschwemmungsgebiet sich bis in das Plangebiet erstreckt. Nach Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an, im Norden ebenfalls Landwirtschaft sowie im Weiteren das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr.

Das Gelände fällt zum Hennigbach deutlich ab, was durch hangseitige Untergeschosse gut ausgenutzt wird. Die Gebäude sind augenscheinlich zwei- bis dreigeschossig mit gem. B-Plan max. 25° steilen Satteldächern, die bis auf wenige Ausnahmen frei von Dachaufbauten sind. Das Plangebiet ist wie seine Umgebung mit Reihen- und Doppelhäusern vollständig bebaut. V.a. entlang des Baches und in den Gartenbereichen ist Baumbestand vorhanden.

Nördlich im Plangebiet liegt ein Abenteuerspielplatz, dessen Erschließung nicht über die Böhmerwaldstraße, sondern von Norden (Fußweg vom Am Erlberg) erfolgt.



Abb. 3 Plangebiet mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2023

3.2 Prägende Gebietsmerkmale und rechtsverbindliche Bebauungsplanfestsetzungen

Der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 30 trifft Vorgaben

- zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet)
- zur Geschossigkeit (zwingend zwei Vollgeschosse, zwischen Hennigbach und Böhmerwaldstraße mit zusätzlichem Untergeschoss),
- zur Bauweise (geschlossene Bauweise),
- zu von der BayBO abweichenden Abstandsflächen (Unterschreitung zur öffentlichen Verkehrsfläche),
- zu überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie, Baugrenze),
- zur baulichen Gestaltung (max. Sockelhöhe, max. Traufhöhe, Firstrichtung, Dachneigung und -gestaltung, Einfriedung),
- zu Flächen für Stellplätze, Garagen, und Nebengebäude,
- zur Bepflanzung auf privaten Grundstücken,
- zur Erschließung (Verbreiterung der östlichen Böhmerwaldstraße auf eine Breite von 7 m sowie neue Verkehrsfläche zur Erschließung eines Garagenhofs im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs sowie von Garagenstandorten zwischen Hennigbach und Böhmerwaldstraße als Ringstraße).

Die gemäß Bebauungsplan vorgeschriebene geschlossene Bauweise wurde nur stellenweise umgesetzt, am durchgängigsten noch auf der Südseite der östlichen Böhmerwaldstraße. Hier ist eine homogene Raumkante entstanden.

Durch die vergleichsweise geringe Tiefe der Bauräume, vor allem im östlichen Teil des Geltungsbereichs, wurde straßennahe Bebauung in einer Bautiefe umgesetzt. Entsprechend sind die rückwärtigen Grundstücksteile am Hennigbach unbebaut (bis

auf einige Nebengebäude) und als Gärten genutzt. Hier konnte sich daher auch größerer Baumbestand entwickeln.

Insgesamt weist die Bebauung auf der Südseite der Böhmerwaldstraße hinsichtlich der Gebäudekubaturen eine höhere Homogenität auf als die Bebauung auf der Nordseite. Ausreißer gibt es jedoch auf beiden Seiten.

Ebenfalls realisiert wurde der Spielplatz nördlich des Hennigbachs.

Folgende Regelungen des Bebauungsplans wurden nicht umgesetzt:

Eine rückwärtige Erschließungsstraße mit Garagenhof bzw. Doppelgaragen wurde nicht umgesetzt. Ebenso wurde die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Böhmerwaldstraße nicht durchgeführt.

In einigen Fällen ist eine Bebauung abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt (z.B. Fl. Nr. 949/36). Dies gilt auch für die zusätzlichen Hauptgebäude in rückwärtigen Grundstücksteilen (z. B. Fl. Nr. 949/84, 954/1).

Auf etlichen Grundstücken wurden die rückwärtigen Bestandsgebäude, die im Bebauungsplan als abzureißen dargestellt waren, nicht beseitigt.

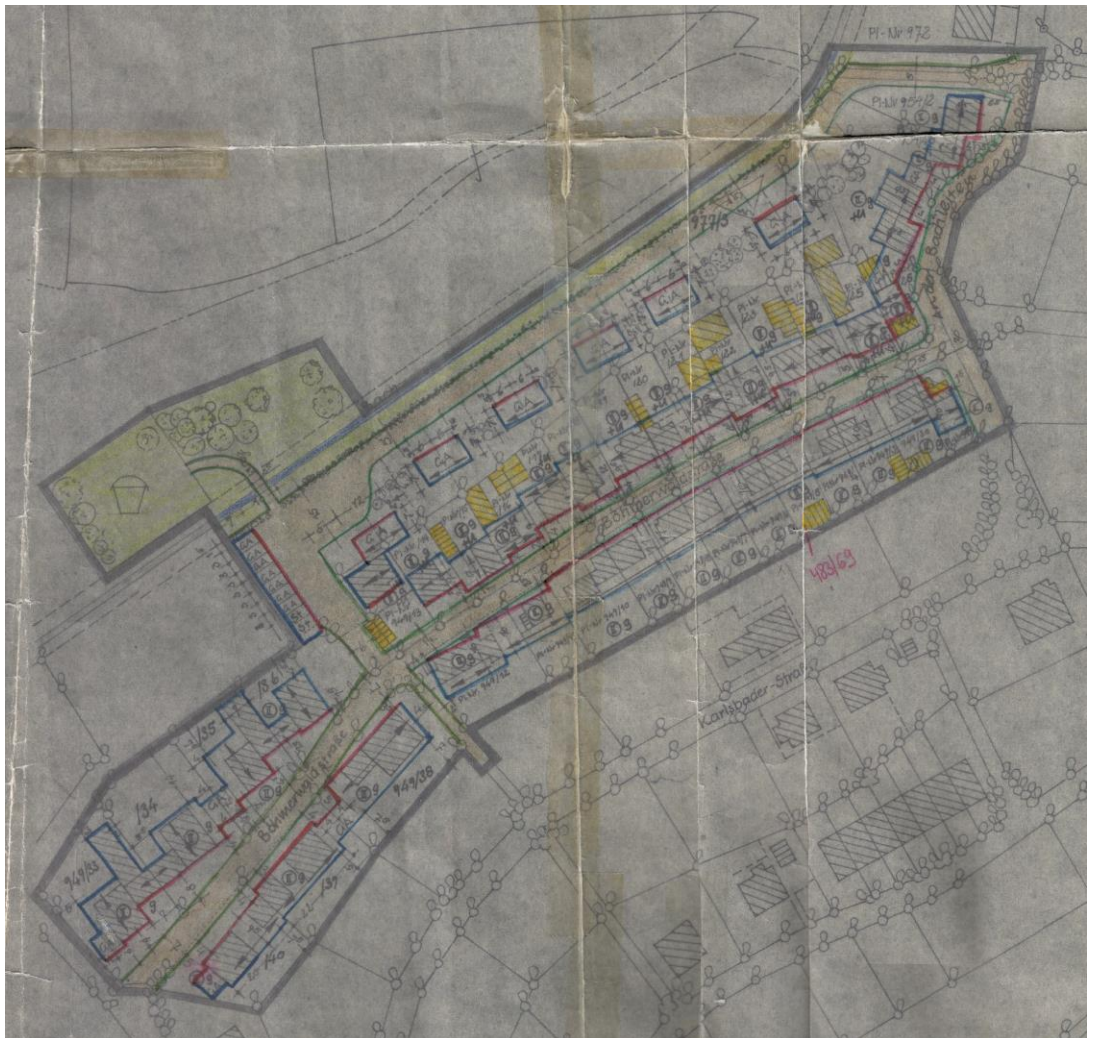


Abb. 4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 30 aus dem Jahr 1968

4. Städtebauliche Ziele

Zentrale städtebauliche Ziele der Aufhebung sind:

- Die Ermöglichung einer Nachverdichtung ohne die einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Die Freihaltung des Überschwemmungsbereichs des Hennigbachs von Bebauung (Garagenhof und Doppelgaragen) sowie Verkehrsflächen.
- Die Vermeidung umfangreicher Versiegelung von bisher weitgehend unversiegelten Bereichen durch Verkehrsanlagen, dadurch Sicherung des Hennigbachs und seiner Randbereiche als lineares Biotop überörtlicher Bedeutung (s. Regionalplan München).

Außenbereich

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden die nördlichen Grundstücksteile der Bebauung an der Nordseite der Böhmerstraße (Ost) planungsrechtlich wieder zum Außenbereich gem. § 35 BauGB. Wo künftig die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich verläuft, die maßgeblich ist für planungsrechtliche Beurteilung von Bauanträgen ist, wird die Marktgemeinde zeitnah nach Aufhebung des Bebauungsplans durch Satzung gem. § 34 Abs. 4, S. 1 Nr. 1 (Klarstellungssatzung) festlegen.

Durch die Klarstellungssatzung wird der definitorisch neu entstehende Außenbereich eindeutig definiert und so vor weiterer Bebauung geschützt. Bestandsgebäude, die künftig im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen und keine Privilegierungstatbestände gem. § 35 Abs. 1 BauGB erfüllen, genießen Bestandsschutz, genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen, Aus- und Umbauten sowie Neubauten sind jedoch nicht zulässig.

Die Gemeinde geht davon aus, dass der bestehende Abenteuerspielplatz aufgrund seiner geringen Versiegelung, sparsamen Geräteausstattung und seines insgesamt deutlichen Freiraumcharakters auch künftig am Außenbereichsstandort planungsrechtlich zulässig ist.

Innenbereich / Nachverdichtung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich v.a. in den rückwärtigen Grundstücksteilen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Beschränkt sind diese im Bereich nördlich der Böhmerwaldstraße jedoch durch die entstehende Außenbereichslage (s.o.). In welcher Tiefe die Grundstücke hier künftig bebaut werden können, wird durch die Klarstellungssatzung geregelt.

Auch auf der südlichen Seite der Böhmerwaldstraße ergibt sich die Möglichkeit einer höheren Grundstücksausnutzung. Durch die geringen Grundstückstiefen kann allerdings keine zweite Baureihe entstehen. Möglich sind aber Anbauten oder größere Gebäudetiefen im Falle von Abriß und Neubau, da die Baugrenzen entfallen. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Fl. Nrn. 949/85 und 949/96, auf denen bei geringer Bestandsbebauung und bei Grundstückstiefen von rd. 32 m ein weiterer Baukörper untergebracht werden könnte.

Ob und in welchem Umfang mit den baulichen Nachverdichtungsoptionen zusätzliche Wohneinheiten entstehen werden, oder ob es eher ‚nur‘ zu einer Vergrößerung von

Wohnflächen kommt, lässt sich nicht abschließend beantworten, da die Eigentümerinteressen nicht bekannt sind.

Bestehendes Baurecht

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 der Baugrenzen in gewissem Maße vor Versiegelung geschützt.

Abstandsflächen

Im Gebiet gelten künftig die Abstandsflächen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung (0,75 H bzw. 0,4 H bei Anwendung des Schmalseitenprivilegs). Die im Bebauungsplan stellenweise zugelassenen geringeren Abstandsflächenregelungen entfallen.

Ruhender Verkehr

Mit Aufhebung des Bebauungsplans verzichtet die Gemeinde auf die geplante Stellplatzunterbringung im nördlichen Teil des Plangebiets. D.h. die Stellplätze für alle Grundstücke an der Böhmerwaldstraße sind wie bereits heute mit Zufahrt von dieser Straße aus zu erschließen.

Wegen zum Teil fehlender seitlicher Grenzabstände und einer schmalen Vorgartenzone ist die Stellplatzunterbringung vor allem im östlichen Teil der Böhmerwaldstraße bei einem zusätzlichen Stellplatzerfordernis infolge einer Mehrung von Wohneinheiten auf den Grundstücken nur mit intelligenten Lösungen zu bewerkstelligen.

Freiflächen, Baum- und Gehölzbestand

Durch den Wegfall der Baugrenzen sind künftig Flächen bebaubar, die bisher zumindest von Hauptgebäuden nicht überbaut werden durften. Gartenflächen können daher künftig kleiner werden. Bestehende Bäume und Gehölze sind auch weiterhin durch die Baumschutzsatzung der Marktgemeinde geschützt.

5. Auswirkungen der Aufhebung

Nach Abschluss des Verfahrens wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 „Böhmerwaldstraße“ aufgehoben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet ist dann in weiten Teilen des Plangebiets ausschließlich nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen. Im nördlichen Bereich ist die Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Aus Sicht des Marktes Markt Schwaben ist das Einfügegebot des § 34 BauGB (Innenentwicklung) im bereits vollständig bebauten Plangebiet geeignet, die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern und zu ordnen. Am rechtswirksamen Bebau-

ungsplan soll nicht festgehalten werden. Sollte sich bei den ersten Baugesuchen zeigen, dass die bisher gebietsprägenden Strukturen (z.B. homogene Raumkante, rückwärtige Gartenbereiche) ungewollt aufgeweicht würden, wird die Marktgemeinde die Aufstellung eines neuen, ggf. einfachen Bebauungsplans in Betracht ziehen.

Markt

Markt Schwaben, den

.....
Michael Stolze, Erster Bürgermeister