

# Markt Marktschellenberg

## 1. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kreuzbichl“

### B E G R Ü N D U N G

#### 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

##### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Markt Marktschellenberg hat laufend Nachfragen von Einheimischen nach bebaubaren Grundstücken und Wohnraum. Deshalb hat der Markt unter zu Grundelegung der Vorgaben der Regierung von Oberbayern, vor Ausweisung von bebaubaren Flächen, um am Bestand Nachverdichtung zu ermöglichen bzw. neue Baubereiche zu erschließen, eine „Entwicklungsstudie zur Schaffung neuen Wohnraumes“ 2021 in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen in der Studie vom 22.02.2022 vor.

Hierbei wurden Gemeindebereiche für potenziell geeignete Bauflächen mit geeigneter Erschließung untersucht. Grundlagen waren der Flächennutzungsplan des Marktes Marktschellenberg, die amtliche bayerische Biotopkartierung, der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan der Region 18. Verschiedene Bereiche wurden dabei auf Grund der topografischen Lage, Erdbewegungen im Hangbereich und aus naturschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Andere Bereiche, wie z.B. die Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Kreuzbichl“ als Bereiche zur innerörtlichen Nachverdichtung als empfehlenswert eingestuft. Diese Studie wurde anschließend ausführlich mit der Regierung von Oberbayern auf deren Inhalt und Möglichkeiten diskutiert und findet nun in der weiteren innerörtlichen Siedlungsentwicklung als Grundlage weiterer Bebauung ihre Anwendung.

Im Bereich „Am Kreuzbichl“ besteht bereits seit 1994 ein Bebauungsplan. Dieser soll in Richtung Schwimmbad weiterentwickelt werden, um den benötigten Wohnraum schnellstmöglich nach den Vorgaben der Bundesregierung (es sollen im Jahr 2022 400.000 neue Wohnungen errichtet werden) umzusetzen.

Die gesamte Erweiterung / 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzbichl“ steht für die stetige Entwicklung des Marktes Marktschellenberg, der dadurch einerseits durch entsprechende Steuereinnahmen (Einkommenssteuer) seine Finanzkraft stärkt, andererseits neue Wohnräume in der Nähe der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet für die ortsansässigen Bevölkerung ermöglicht. Die Erreichbarkeit der Arbeitsstätte vor Ort ermöglicht kurze Fahrtstrecken, wodurch der CO<sub>2</sub> Ausstoß minimiert wird, in Bezug zu größeren Fahrtstrecken an Arbeitsplätze in anderen Orten.

Um entsprechenden Wohnraum zu schaffen und die Ansiedelung von Gewerbebetrieben mit Ausnahme von z.B. freiberuflichen Berufszweigen zu unterbinden, werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 wie Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke, öffentliche Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Baugebiet untersagt, da der Zweck der Ausweisung die Ansiedelung von Wohngebieten und die Sicherung von Wohnraum zum Ziel hat.

So soll verhindert werden, dass z.B. nichtstörende Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Diese sollen im „Ortszentrum“ oder in dafür entsprechend ausgewiesenen Bereichen im Markt Marktschellenberg angesiedelt werden. Damit ist eine homogene Ortsentwicklung für den Wohnbaubereich gesichert.

Ferner liegt die festgelegte Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im wesentlich gesteigerten Anfahrtsverkehr zur Nachtzeit. Des Weiteren sind entsprechende Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung nördlich nicht erwünscht.

## 1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel des Bebauungsplanes ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Marktgemeinde Marktschellenberg unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange. So werden Wohnnutzungen auf Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebauten Bereichen ausgewiesen.

Diese Entwicklung folgt städtebaulichen Grundzügen. So ist der Geltungsbereich der Erweiterung und Bebauungsplanänderung im Osten durch das Freibad und die Berchtesgadener Ache begrenzt. Im Westen des Geltungsbereiches wird der bestehende Bebauungsplan aufgenommen und den modernen Wohnsituationen angepasst. Im Süden sind Wald mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, im Norden grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung an.

Ferner wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Gesamtbild im Bereich „Am Kreuzbichl“ von Süden kommend aus. So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Wohnbebauung, welche respektvoll den vorhandenen natürlichen Geländeverlauf aufnimmt, diesen vorsichtig weiterentwickelt und der vorhandenen Wohnbebauung anpasst. Aus diesem Grunde wurde für jede Parzelle die Bebauung mit entsprechenden Höhenkoten festgelegt, welche auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) basieren.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Wohnbedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Wohnen erbrachte im Ergebnis, dass neuer dringend notwendiger Wohnraum intensiv genutzten Flächen der Vorrang zu geben ist. Da die Fläche den Abschluss einer Wohnbebauung im Ostteil des Bebauungsplanes „Am Kreuzbichl“ darstellt, ist dies in der Gesamtabwägung, auch unter naturschutzrechtlichen Aspekten, zu vertreten.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt. Neuinvestitionen sind nicht zwingend notwendig.

## **2. Verfahren**

### 2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die §§ 8 bis 10, 13a, 30 und 215a Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990.

In diesem Zusammenhang findet auch der § 201a BauGB im Rahmen der Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt Anwendung.

### 2.2 Verfahrensablauf

#### 2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt gemäß § 4 BauGB unter Berücksichtigung der §§ 13a und 215a BauGB.

#### 2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4 BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Kreuzbichl“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erfolgte am 15.03.2022 und wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 29.06.2022 bis 28.07.2022.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 29.06.2022 bis 28.07.2022.
- In der Sitzung vom 31.08.2022 wurde vom Ferienausschuss der Marktgemeinde Marktschellenberg eine erneute Auslegung der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Entwurf erfolgte in der Zeit vom 30.11.2022 bis 13.12.2022.

- Der überarbeitete Entwurf der Bebauungsplanerweiterung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 30.11.2022 bis 13.12.2022 öffentlich ausgelegt.
- In den Sitzungen vom 29.09.2023 und 30.01.2024 hat der Marktgemeinderat von Marktschellenberg die Anwendung des § 215a anstatt § 13 BauGB sowie eine weitere Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanerweiterung im Verfahren gemäß § 13a und § 215a BauGB in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis..... beteiligt.
- Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanerweiterung im Verfahren gemäß § 13a und § 215a BauGB in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

### **3. Planungsgebiet**

#### 3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ liegt südlich des Marktes Marktschellenberg direkt an der alten Berchtesgadener Straße und wird über diese auch erschlossen.

Der Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 3 „Am Kreuzbichl“ beinhaltet die Flurstücke Nr. 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11 und 11/12 (Straße Am Kreuzbichl), sowie in Teilbereichen die Flurstücke Nr. 1, 1/2, 6, 8/3, 9/7, 11/6, 11/15, 19 (Eisgrabenweg), 76 (Alte Berchtesgadener Straße), 77/2.

Die Erweiterung beinhaltet in Teilflächen die Flurstücke Nr. 8 und 8/2.

Alle genannten Flurstücke sind der Gemarkung Landschellenberg zugehörig und Bestandteil des Marktes Marktschellenberg.

Das Gebiet besteht aus 3 Bereichen: Dem nördlichen Geltungsbereich aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 mit einer Fläche von ca. 3.690 m<sup>2</sup>, dem südwestlichen Bereich mit einer Fläche von ca. 8.010 m<sup>2</sup> und der Erweiterungsfläche mit etwa 5.300 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche beträgt somit ca. 17.000 m<sup>2</sup>. Damit wurden die Vorgaben des § 13a BauGB von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche erfüllt.

Die Erweiterungsfläche hat eine Längenausdehnung von ca. 99 m und eine Breite von ca. 57 m.

Im Südwesten und Osten ist das Gebiet von Wald- und Wiesenflächen umgeben und im Norden grenzt es an bestehende Bebauung an. Südöstlich befindet sich angrenzend der Parkplatz des Freibades.

### 3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervor gegangen sind. Siehe hierzu auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplan „Am Kreuzbichl“.

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die bestehende und beabsichtigte Entwicklung. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

### 3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Wegerechte

Die Lage des Geländes an der bestehenden alten Berchtesgadener Straße ermöglicht eine geordnete verkehrsrechtliche Erschließung. Eine Anbindung an die Bundesstraße 305 ist darüber bereits vorhanden.

Das Baugebiet hat ein Abwassertrennsystem, die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Eine Versickerung des Oberflächen- und Dachflächenwassers ist aus geologischen Gründung nicht möglich.

Für die Erweiterung bzw. Änderung des Baugebietes sind keine weiteren kommunalen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Entsprechende Stromversorgungsleitungen sind durch Erdverkabelung gesichert.

### 3.4 Geländebeziehungen

Das Gelände fällt im Wesentlichen von Westen nach Osten ab.

### 3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Kreuzbichl“.

#### 3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück 1 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 1/2 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 6 (Teilfläche Bach/Grasleitengraben) ist Eigentum des Marktes Marktschellenberg.  
Das Flurstück 8 (Teilfläche – Erweiterung BBP Nr.3) ist Eigentum des Marktes Marktschellenberg.
- Das Flurstück 8/2 (Teilfläche – Erweiterung BBP Nr. 3) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 8/3 (Teilfläche Schwimmbadparkplatz) ist Eigentum des Marktes Marktschellenberg.
- Das Flurstück 9/2 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 9/3 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 9/4 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 9/5 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 9/6 ist in Privatbesitz.

- Das Flurstück 9/7 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/2 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/3 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/4 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/5 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/6 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/7 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/8 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/9 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/10 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/11 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 11/12 (Teilfläche Straße „Am Kreuzbichl“) ist Eigentum des Marktes Markt Schellenberg.
- Das Flurstück 11/15 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 19 (Teilfläche Eisgrabenweg) ist Eigentum des Marktes Markt Schellenberg.
- Das Flurstück 76 (Teilfläche „Alte Berchtesgadener Straße“) ist Eigentum des Marktes Markt Schellenberg.
- Das Flurstück 77/2 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.

Alle genannten Flurstücke gehören zur Gemarkung Landschellenberg.

#### **4.0 Einordnung in die Gesamtplanung**

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms, insbesondere die Zielsetzung zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen, wird in dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Dies ist analog zu dem derzeit in der Änderung befindlichen Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

##### **4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Auszug aus dem Regionalplan)**

Die Region Südostoberbayern soll in ihrer Gesamtheit sowie in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. Ziele sind hierbei:

- sie als attraktiven Wirtschafts- und Lebensraum zu erhalten,
- die Lebensgrundlagen zu sichern und
- dass das Kulturerbe erhalten bleibt.

„Die Region Südostoberbayern grenzt im Westen an den Verdichtungsraum München. Insbesondere von der Landeshauptstadt München gehen starke Einflüsse aus. Dies zeigt sich beispielsweise an den nach München orientierten Verkehrs- und Siedlungsachsen sowie an den starken Pendlerverflechtungen des westlichen Regionsteils mit dem Verdichtungsraum München. ... Eine ähnliche Bedeutung ... kommt im Südosten der Region dem Oberzentrum Salzburg ... zu. ... Zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Südostoberbayern trägt die weitere Entwicklung der Eigenständigkeit sowie der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit der Region bei.“

Auszug aus Regionalplan Südostoberbayern  
(nichtamtliche Lesefassung vom 30.05.2020), Teil A, zu Pkt. 2.4 B

Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten, verdichteten Räumen gestärkt werden.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen des Regionalplanes.

#### 4.2 Landesentwicklungsplan

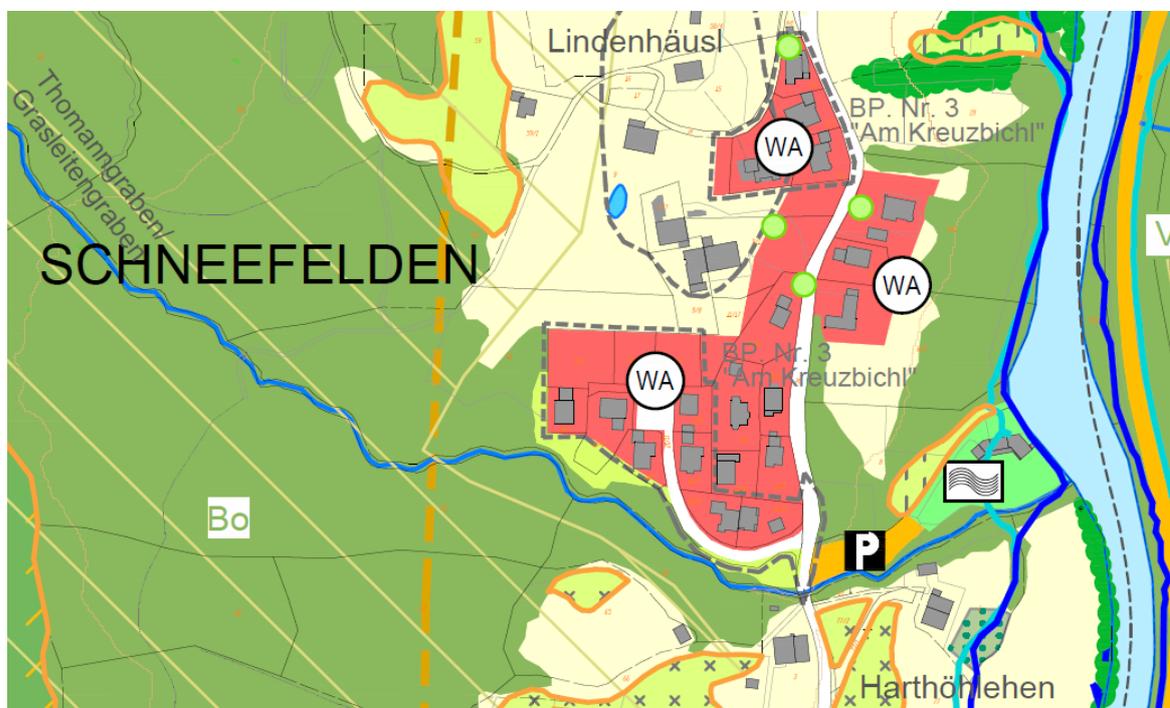
Eine Abwägung gemäß der raumordnerischen Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) hat im Rahmen der genannten „Entwicklungsstudie zur Schaffung neuen Wohnraumes“ stattgefunden.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aus dem derzeit in Änderung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Grundlage ist der § 8 Abs. 3 BauGB, sowie der § 13a und 215a BauGB.

Ursprünglich hat der Marktgemeinerat von Marktschellenberg die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Dies löste keine Flächennutzungsplanänderung aus. Durch die Abschaffung des § 13b und der Verweis auf das § 215a-Verfahren gilt dieser Sachverhalt weiter. Demnach kann die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang entsprechend berichtigt.



Auszug aus dem derzeit in Änderung befindlichen Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

#### 4.4 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Gebiet an.

## **5.0 Städtebauliche Konzeption**

### 5.1 Bauliche Nutzung

Der in Änderung befindliche Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet Wohnbebauung mit folgender Widmung vor:

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

gemäß § 4, in Verbindung mit §1 Abs. 5 BauNVO unter Berücksichtigung des § 201a BauGB

Ziel dieser Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände.

Die vorgesehene Bauhöhe entspricht einer städtebaulich angepassten Höhenentwicklung unter Zugrundelegung der geplanten Bebauung im Bereich des Bestandes.

Die Baufenster für Garagen entfallen. In der Abwägung im Gemeinderat wird die Auffassung vertreten, dass auf dem jeweiligen Grundstück i.S.d. Art. 57 BayBO auch außerhalb des Baufensters für Gebäude eine Garage zulässig ist.

Damit fügt sich die Intention des Bebauungsplanes in das vorhandene Gelände unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung ein.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Alte Berchtesgadener Straße“ und „Am Kreuzbichl“.

### 5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Erweiterung wird durch die Festsetzung der Grundfläche 1 (GR I), der Grundfläche 2 (GR II), der Geschossfläche (GF), sowie der maximalen Wandhöhe bestimmt. Weiter wird die Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) im Erdgeschoss festgesetzt.

Im Bereich der Erweiterung wird je Nutzung eine Grundfläche 1 (GR I) von 105 bis 140 und eine Grundfläche 2 (GR II) von 275 bis 350 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie eine Geschossfläche (GF) von 210 bis 280 gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlage wird im Bereich der Erweiterung mit 6,50 m festgesetzt.

Die für jede Parzelle im Erweiterungsgebiet extra festgesetzte FOK (EG) ist abhängig vom bestehenden Geländeverlauf und basiert auf dem Vermessungsplan vom März 2022 der Roland Richter Ingenieur GmbH.

Ausgangspunkt der festgesetzten Parameter ist eine optimale Ausnutzung der geplanten Bauflächen, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung sowie der bestehenden Topografie.

Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung fortgeführt.

## **6.0 Immissionsschutz**

### 6.1 Lärmimmissionen durch Schwimmbadbetrieb

Das vorhandene Immissionsschutzgutachten zur Lärmbelastung durch Sport- und Freizeitanlagen von Herrn Dipl. Ing. (FH) Günter Puzik des Ing.-Büros BKK Kirchner mit Datum vom 06.05.2019 hat den Lärmschutz (ausgehend vom Schwimmbadbetrieb) untersucht (siehe hierzu beiliegendes Immissionsgutachten).

### 6.2 Lärmimmissionen durch die Bundesstraße 305

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 305 (Alpenstraße) kommt es in der Nachtzeit zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plan-geltungsbereich für das auszuweisende allgemeine Wohngebiet (WA) an den Ost-fassaden der geplanten Bauparzellen 15 bis 19 um bis zu 2dB(A).

Die Gemeinde hat beschlossen, dass der Belang „Schallschutz“ in die Abwägung eingestellt werden soll. Folgende Möglichkeiten standen zur Verfügung:

- Abrücken der Baufenster nach Westen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, Wälle)
- Passive Schallschutzmaßnahmen an von Fassaden betroffenen Grenzwertüberschreitungen

Ein Abrücken der Baufenster nach Westen um bis zu 7 Meter bis zum Erreichen des Immissionsgrenzwertes in der Nachtzeit führt zu einer Gebäudeorientierung auf den Bauparzellen, die eine bestimmungsgemäße bauliche vertretbare Grundstücksüber-planung und Nutzung nicht mehr zulässt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Höhe der erforderlichen Abschirmungen aus ortsplannerischen Gesichtspunkten und der Geländeausprägung (Hanglage) ungeeignet.

Die Gemeinde hat sich daher in der Abwägung entschieden, auch unter dem Aspekt der derzeitigen Prägung des Wohnumfeldes und Ortsbildcharakters, auf passive Schallschutzmaßnahmen für geplante schützenswerte Nutzungen im Bebauungsplan zurückzugreifen.

## **7.0 Geologische Verhältnisse**

Auf der Neubaufäche östlich der Alten Berchtesgadener Straße wurde eine Bau-grunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten des Geologen Dr. Kellerbauer vom 23.11.2022 zusammengefasst und mit den daraus resultierenden Vorgaben und Hinweisen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Insbesondere die beschriebenen Anweisungen zur Erstellung der Gründung für die Wohngebäude, die Wasserableitung, Versickerung und Drainage sowie die Empfehlungen zur Baugrubensicherung sind zu beachten.

Auf Geogefahren wird in der Anlage des Gutachtens eingegangen und verwiesen.

## **8.0 Grünordnung**

### **8.1 Schutz der angrenzenden Gehölzflächen**

Zum Schutz der angrenzenden Gehölzflächen ist das Baufeld bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 und RAS LP 4 anzuwenden. Für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden.

### **8.2 Schutz von Biotopen**

Östlich angrenzend zum geplanten Bauvorhaben auf der Flurstück-Nr. 8, befindet sich ein gemäß der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasstes Biotop. Dieses wird unter der Nummer A8344-0135-001 geführt und heißt „Feuchtflecken zwischen dem Freibad Hartl und Weissen“. Es handelt sich um feuchte und nasse Hochstaudenfluren der planaren Stufe. Diese Biotoptypen sind gem. §30 BNatSchG geschützt. Insbesondere während der Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun etc.) Sorge zu tragen, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird. Handlungen, auch nach der Baumaßnahme, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder gar Zerstörung dieser Fläche führen können, sind untersagt.

### **8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurnummer 275, Gemarkung Landschellenberg, Gemeinde Marktschellenberg festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist Teil des geplanten "Ökokonto im Wald" der Marktgemeinde Marktschellenberg. Das Verfahren zur Bewertung und Anerkennung der Ökokontoflächen wird aktuell von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Frau Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Landschaftsarchitektin BDLA und Stadtplanerin, SRL, bearbeitet. Die Konzeption der Ökokonto- bzw. Ausgleichsfläche sieht einen Prozessschutz in Form eines Nutzungsverzichts des Waldes vor. Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, in Form von aktiven Pflanz- oder Pflegeaktivitäten, erfolgen nicht.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 4.008 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche festgesetzt.

## **9.0 Umweltprüfung**

Gemäß § 215a BauGB müssen die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung umsetzen. Da im Rahmen einer Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen gegeben waren, wurde eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht zum Bauleitplan erstellt (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Der Umweltbericht liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan vor. In diesem werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Markt Marktschellenberg, den \_\_\_\_\_

---

Michael Ernst  
(Erster Bürgermeister)