

# Markt Marktschellenberg

## 4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 „Friedensberg“

### 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. Aus diesem Grunde 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“ wurde 2021 in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen in der Studie vom 22.02.2022 vor.

Hierbei wurden Gemeindebereiche für potentiell 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 „Friedensberg“ 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 Friedensberg besteht bereits seit 1977 ein Bebauungsplan, zuletzt geändert 2001. Dieser soll in Richtung Westen weiterentwickelt werden, um den benötigten Wohnraum schnellstmöglich nach den Vorgaben der Bundesregierung (es sollen im Jahr 2022 400.000 neue Wohnungen errichtet werden) umzusetzen.

Da auch der Gesetzgeber die Situation des dringend benötigten Wohnraumes erkannt hat, hat dieser auf beschränkte Zeit die Möglichkeit der Wohnraumschaffung nach § 13b BauGB geschaffen. Der Markt Marktschellenberg nimmt diesen Paragraphen zur Umsetzung in Anspruch.

Unter Berücksichtigung dieser Zielvorgaben ist eine Anbindung im Rahmen der Vorgaben des § 13b BauGB gegeben.

Die 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedensberg“ steht für die stetige Entwicklung des Marktes Marktschellenberg, der dadurch einerseits durch entsprechende Steuereinnahmen (Einkommenssteuer) seine Finanzkraft stärkt, andererseits neue Wohn-räume in 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. 3 wie Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke, öffentliche Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten 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 nicht erwünscht.

Ausgenommen hiervon sollen „Freiberufler“ wie Ärzte, Anwaltskanzleien oder dergleichen sein, da hier keine, wie o. g. negative Beeinträchtigung des Gebietscharakters zu erwarten ist.

## 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 Bebauungserweiterung im Norden durch Wiesenflächen und im Westen durch Waldflächen begrenzt. Im Osten schließt die Erweiterung an das bestehende Bebauungsplangebiet an und im Süden an bestehende Bebauung.

Das Planungsgebiet wird durch drei Bäche, die bergaufwärts im Westen, vermutlich außerhalb des Geltungsbereiches, entspringen, geprägt. Die Bäche sind stellenweise verrohrt, gliedern aber dort, wo sie zutage treten als „grüne Verbundachsen“ das Wohngebiet in unterschiedliche Abschnitte. Die Bachbereiche sollen dauerhaft in ihrem natürlichen Zustand belassen werden.

Ferner wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Gesamtbild im Bereich Friedensberg von Südosten 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. Die Bestandbebauung bleibt davon unberührt.

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 Friedensberg 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.

### 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 Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Friedensberg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_ und wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanerweiterung erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.

- Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- In der Sitzung am \_\_\_\_\_ wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Marktschellenberg eine erneute Auslegung der 4. 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum überarbeiteten Entwurf der 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.
- Der überarbeitete Entwurf der 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.
- In der Sitzung am \_\_\_\_\_ hat der Gemeinderat von Marktschellenberg die Anwendung des § 215a anstatt § 13b BauGB sowie eine weitere Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem geänderten Entwurf der 4. 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 4. Bebauungsplanerweiterung im Verfahren gemäß § 13a und § 215a BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

### **3. Planungsgebiet**

#### 3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet der 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedensberg“ liegt östlich des Marktes Marktschellenberg abzweigend von der Effenberger Straße in die Dr. Berkmann-Str. und den parallel verlaufenden Kaimhofweg und wird über diese auch erschlossen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Friedensberg“ beinhaltet die Flurstücke Nr. 112/7, 129, 129/1, 129/2, 129/4, 129/5, 129/6, 129/8, 129/9, 129/10, 129/11, 129/12, 129/14, 129/15, 129/16, 129/17, 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/22, 129/23, 129/26, 130/2, 131 (Teilfläche), 144/1 und 144/2 in Teilbereichen und 145, 145/1, 145/2, 145/4, 145/5, 143, 143/2 und 150/3, sowie Teilflächen der Flurstück-Nrn. 118 (Effenberger Str.), 119 (Kaimhofweg), 129/24 (Fußweg) und 129/25 (Dr. Berkmann-Str.) Gemarkung Landschellenberg, Markt Marktschellenberg.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung / Erweiterung hat eine Gesamtfläche von ca. 36.440 m<sup>2</sup>, wobei der Erweiterungsbereich eine Fläche von 10.323 m<sup>2</sup> aufweist. In der Längenausdehnung sind es im Mittel ca. 315 m und in der Tiefe ca. 130 m. Das Gebiet grenzt im Westen an Wald- und im Norden an Wiesenflächen, im Osten und Süden an bestehende Bebauung.

### 3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehnte-langen bestehenden Strukturen hervorgegangen sind. Siehe hierzu auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplan „Friedensberg“.

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 Dr. Berkmann-Str. und am Kaimhofweg ermöglicht eine geordnete verkehrsrechtliche Erschließung. Eine Anbindung an die innerörtlichen Erschließungsstraßen ist darüber vorhanden (siehe hierzu Pkt. 5.2). Notwendige Anpassungen der Erschließung werden durchgeführt.

Das Baugebiet hat ein Abwassertrennsystem, die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

Für die Erweiterung des Baugebietes im Bereich des Kaimhofweges sind keine weiteren kommunalen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Entsprechende Stromversorgungsleitungen sind durch Erdverkabelung gesichert.

### 3.4 Geländebeziehungen

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab.

### 3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen für den Geltungsbereich der 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedensberg“.

#### 3.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die zuvor unter Pkt. 3.1, Abs. 2 aufgeführten Flurstücknummern befinden sich alle in Privatbesitz, mit folgenden Ausnahmen:

Die Flurstücke 118 (Teilfläche Ettenberger Str.), 119 (Teilfläche Kaimhofweg) und 129/24 (Fußweg) und 129/25 (Teilfläche Dr. Berkmann-Str.) sind Eigentum des Marktes Marktschellenberg.

## 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 /-erweiterung 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. Ziel ist 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.

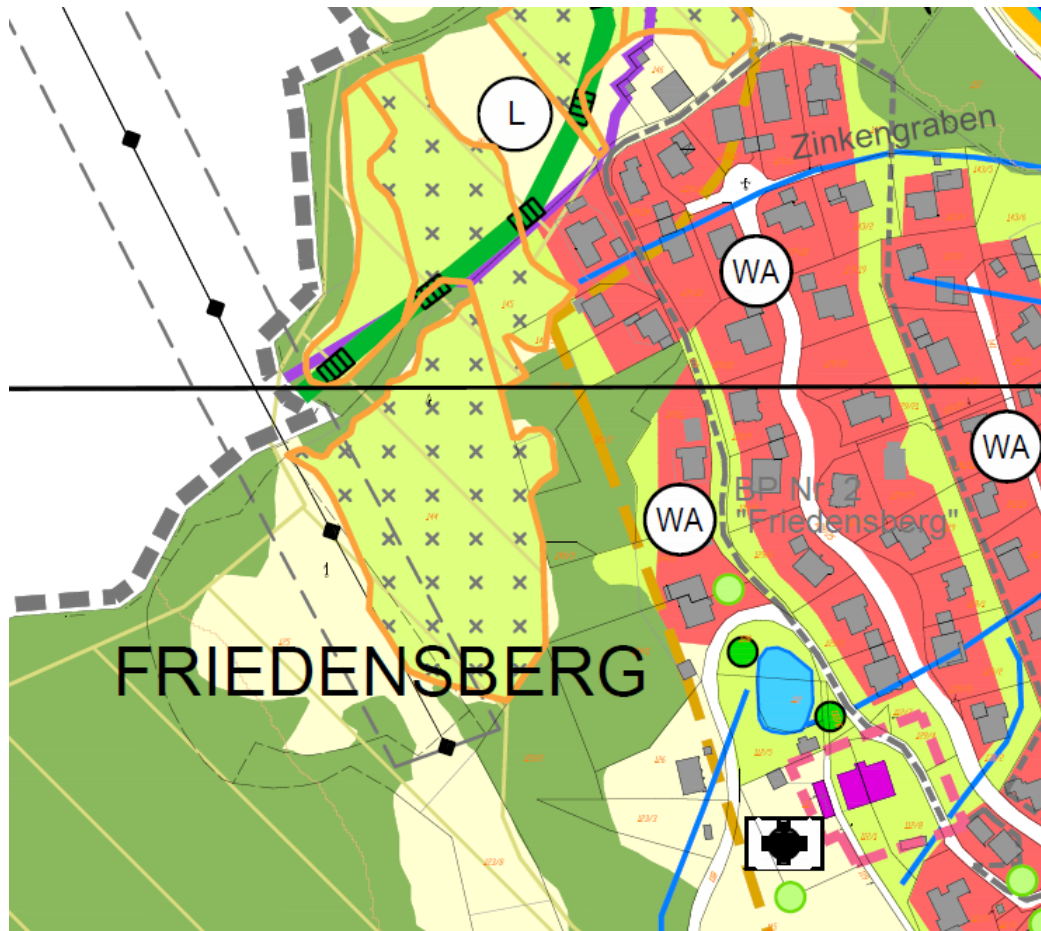
### 4.2 Landesentwicklungsplan

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 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Grundlage ist der § 8 Abs. 3 BauGB.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

#### 4.4 Benachbarte Bebauungspläne

Weitere Bebauungspläne grenzen an das Gebiet nicht an.

### 5.0 Städtebauliche Konzeption

#### 5.1 Bauliche Nutzung

Der 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.

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

#### Waldabstand – Bebauung

Auf Grund der vorhandenen Erkenntnisse des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF) wird ein Mindestabstand zur Vermeidung der Gefährdung von 30 m empfohlen. Dies ist im Planteil des Bebauungsplanes im Rahmen der Baufenster, soweit möglich, berücksichtigt. Ferner wird zusätzlich ein Haftungsausschluss der betroffenen Grundstückseigentümer durch die Marktgemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingefordert. Diese liegen der Marktgemeinde notariell beurkundet vor dem Satzungsbeschluss im Verfahren vor.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Ettenberger Straße und im Weiteren über die Dr. Berkmann-Str. und den parallel verlaufenden Kaimhofweg. Der Kaimhofweg ist derzeit nicht asphaltiert und weist nicht in voller Länge eine durchgehende Wegbreite von mind. 3,0 m auf. Dies soll im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanerweiterung entsprechend geändert werden. Der Weg wird asphaltiert und mit einer Straßenbreite von mind. 3,25 bis 3,50 m Breite erstellt werden, so dass er auch den Anforderungen für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Abfallbeseitigung genügt (siehe RAS 06 – Pkt. 5.2. Querschnitte).

Ob hier grundsätzlich eine Einbahnstraßenregelung zum Einsatz kommen soll, wird von der Marktgemeinde Marktschellenberg derzeit geprüft.

### 5.3 Kenndaten der Planung

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

Im WA 1 gilt:

Für den Bereich des WA 1 wird eine Grundfläche 1 (GR I) von max. 240 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundfläche 2 (GR II) darf 0,8 der Grundstücksgröße (= GRZ II) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO betragen.

Die Geschossfläche (GF) wird mit max. 480 m<sup>2</sup> gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlage wird mit max. 7,0 m festgesetzt.

Da in diesem Bereich bereits Wohnbebauung vorhanden gilt als festgesetzte FOK für Anbauten und Ersatzbauten die FOK EG des bestehenden Gebäudes.

Für die noch nicht bebaute Parzelle 16 darf die FOK EG in der Gebäudemitte nicht höher als 40cm über natürlicher Geländeoberfläche liegen.



Im WA 2 gilt:

Es wird je Nutzung eine Grundfläche 1 (GR I) von 110 bis 370 m<sup>2</sup> und eine Grundfläche 2 (GR II) von 220 bis 700 m<sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie eine Geschossfläche (GF) von 150 bis 600 gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Die für jede Parzelle extra festgesetzte FOK ist abhängig vom bestehenden Geländeverlauf. Bestandsbauten bleiben hiervon unberührt.

Weitere Kenndaten der Planung:

- Um eine städtebauliche Darstellung unter Berücksichtigung des § 1a BauGB zu erreichen, wurden die wesentlichen angrenzenden Wald- und Biotopflächen dargestellt. Diese berücksichtigen auch den 25 m Baumfallstreifen. Eine Unterschreitung der Mindestabstände zu Gewässern wurden im engeren Sinn (5,0 m) eingehalten, in der 60 m Linie unterschritten, da andernfalls keine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung möglich gewesen wären. Auf die Aussagen und Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes diesbezüglich ist Rücksicht zu nehmen und die Vorgaben sind einzuhalten.
- Die Marktgemeinde Marktschellenberg hat im Mai 2020 eine Studie zur Bebaubarkeit von nicht bebauten Grundstücken im Gemeindegebiet in Auftrag gegeben. Ein Zwischenstand wurde im Juni 2021 mit der Regierung von Oberbayern erörtert und wurde Grundlage der notwendigen Nachverdichtung im Marktgemeindegebiet. In dieser Studie wurde großflächig, anhand der vorhandenen Unterlagen, auch geologische Verhältnisse in möglichen Baugebieten geprüft. Eine Prüfung von Einzelgrundstücken erfolgte jedoch nicht. Aus diesem Grund werden potenzielle Bauherren verpflichtet, vor Baubeginn auf ihren Grundstücken Einzeluntersuchungen vornehmen zu lassen.
- Die Stellplatzverordnung des Marktes Marktschellenberg ist einzuhalten. Hierzu erhalten Bauwerber die Möglichkeit, über ausgewiesene Stellplatzflächen eine Garage, eine Doppelgarage oder Carport-Stellplätze zu errichten. Dies erfolgt in Abhängigkeit der jeweiligen parktypischen Nutzung.
- Die Löschwasserversorgung ist durch den arttypischen Ausbau der Erschließungsstraße gesichert.

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**

Auf Grund der Situierung des Geltungsbereiches ist von keinen relevanten Immissionen auszugehen.

## **7.0 Ziele der Grünordnung**

### **7.1 Schutz von angrenzenden Gehölzflächen**

Zum Schutz von 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.

### **7.2 Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen**

Westlich angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstück-Nr. 145 und 145/5 ein gemäß der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasstes Biotop. Dieses wird unter der Nummer A8344-0139-002 erfasst und heißt „Extensivgrünland bei Marktschellenberg“. Es handelt sich um Grünlandbeständen, die dem Biotoptyp "Artenreiches Extensivgrünland" zuzuordnen sind. Diese Biotoptypen sind gem. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Insbesondere während 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.

### **7.3 Schutz von Wasserlebensräumen, Bächen und Quellen**

Auf dem Flurstück 145/2 besteht ein kleiner größtenteils verlandeter Weiher, der von einem natürlichen Zulauf gespeist wird. Beide Biotopstrukturen weisen Habitatqualitäten auf. Bezüge zu dem Amphibienbiotop, das am südlichen Geltungsbereich anschließt, können nicht ausgeschlossen werden.

Durch anstehende Baumaßnahmen dürfen diese Lebensräume nicht beeinträchtigt werden. Dafür ist insbesondere bei der Baustelleneinrichtung und beim Baustellenbetrieb durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen.

Generell sind die im Geltungsbereich vorhandenen Bäche und Wassergräben samt dem Bewuchs dauerhaft in ihrem natürlichen Zustand zu belassen. Etwaige Baumaßnahmen oder Geländeauffüllungen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Bächen - bzw. bis zum Grabenrand einhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die zuständige Fachbehörde ihr Einverständnis erklärt.

Baumaßnahmen, die zu einer wesentlichen Umgestaltung der angrenzenden Gewässer und deren Ufer führen, benötigen eine wasserrechtliche Genehmigung für den Gewässerausbau.

Natürliche Quellen im Geltungsbereich dürfen durch künftige Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

#### 7.4 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 Nutzungsverzichtes des Waldes vor. Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, in Form von aktiven Pflanz- oder Pflegeaktivitäten, erfolgen nicht. Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 4.134 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche festgesetzt.

### 8.0 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 Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

### 9.0 Anlagen

Nachfolgend genannte Anlagen sind Bestandteil der 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes:

- **Umweltbericht** vom 19.04.2024,  
erstellt von **die-grille** Landschaftsarchitekten PartG mbH, Dipl. Ing. Hannes Krauss
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** vom 08.04.2023  
erstellt von **Dipl. Biologe Christian Steube**
- **Geländehöhenvermessung**, Vermessungsplan vom April 2022,  
erstellt von **Roland Richter Ingenieure** GmbH

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

---

Michael Ernst (Erster Bürgermeister)