

Markt Marktschellenberg

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 gesamte Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedensberg“ steht für die stetige Entwicklung des Marktes Marktschellenberg, der dadurch einerseits durch entsprechende Steuereinnahmen (Einkommenssteuer) seine Finanzkraft stärkt, andererseits neue Wohnräume in Nähe der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet für die ortsansässigen Bevölkerung ermöglicht. Die Erreichbarkeit der Arbeitsstätte vor Ort ermöglicht kurze Fahrtstrecken, wodurch der CO₂ 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 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 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.

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 dringender 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, 13b und 30 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.

Unter Zugrundelegung folgender Aussagen wurde der § 13b BauGB verwendet:

- „Im Gegensatz zum Innenbereich stellt der Außenbereich die Summe aller Flächen dar, die weder durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant, noch den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen sind.
Der Gesetzentwurf sieht eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen in einem in das BauGB neu einzufügenden § 13b vor.“ (Ausarbeitung Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestag zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, Aktenzeichen WD 7 – 3000 – 001/17)
- „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB muss daher an den unbeplanten Innenbereich oder an einen beplanten Bereich anschließen, wobei eine städtebauliche Betrachtung zugrunde zu legen ist. Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist jedenfalls dann gegeben, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder § 34 BauGB angrenzt. Im Einzelfall sind aber auch Fälle vorstellbar, in denen es – etwa wegen den Besonderheiten der Grundstückszuschnitte – zwar an einem nahtlosen angrenzen des zu bebauenden Grundstücks an die bebauten Innenbereichsflächen fehlt, aber dennoch ein unmittelbarer (städtebaulicher) Anschluss besteht.
Besonderheiten der Topografie, des Gelände- oder Grundstückszuschnitts können daher ein Abweichen von Grundsatz des „nahtlosen“ Anschließens zulassen.“ (Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zur weiteren Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) / 3.6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) / 3.6.2.2 Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile Abs. 2 – vom 28. September 2017)

- „Eine zeitlich befristete Erleichterung für den Wohnungsbau bringt die Ausweitung des Anwendungsbereiches des beschleunigten Bebauungsplan-verfahrens auf Außenbereichsflächen am Ortsrand in § 13b BauGB. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziff. 3.6 des Mustereinführungserlasses wird verwiesen.“ (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr / Vollzug der Baugesetze; Gesetzesänderung im Bauplanungsrecht u.a. durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) / Schreiben vom 13.12.2017 durch die oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr)

Unter Zugrundelegung der gesetzlichen Vorgaben wird folgendes festgehalten:

- Das Baugebiet schließt direkt an eine bestehende Bebauung an.
- Das Baugebiet hat einen unmittelbaren städtebaulichen Anschluss an die östlichen Grundstücke. Die Trennung durch den bestehenden Kaimhofweg ist hier von untergeordneter Bedeutung, da die Erschließung der westlichen Bestandsbebauung über den Kaimhofweg erfolgt. Damit sind die Vorgaben des Mustererlasses gegeben und ergeben eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
- Eine Abrundung ist nicht Gegenstand des § 13b BauGB, da dieser gezielt auf eingebundene Außenbereichsflächen abzielt. Dies ist hier der Fall.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt gemäß § 4 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 zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.
- Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.
- Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanerweiterung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet der Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedensberg“ liegt östlich des Marktes Marktschellenberg abzweigend von der Ettenberger Straße in den Kaimhofweg und wird über diesen auch erschlossen.

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedensberg“ beinhaltet die Flurstücke Nr. 144/1 und 144/2 in Teilbereichen und 145, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, sowie Teilflächen der Flurstück-Nrn. 118 (Ettenberger Str.) und 119 (Kaimhofweg), Gemarkung Landschellenberg, Markt Marktschellenberg.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 15.190 m². In der Längenausdehnung sind es ca. 224 m und in der Breite ca. 82 m.

Das Gebiet grenzt im Westen an Wald- und im Norden an Wiesenflächen, im Osten und Süden an bestehende Bebauung. (Östlich vom Geltungsbereich befindet sich das Wohngebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Friedensberg“.)

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen 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 dem bestehenden Kaimhofweg 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.

Für die Erweiterung des Baugebietes 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 Bebauungsplanerweiterung „Friedensberg“.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück 144/1 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 144/2 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 145 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 145/1 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 145/2 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 145/3 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 145/4 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 145/5 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück 118 (Teilfläche Ettenberger Str.) ist Eigentum des Marktes Marktschellenberg.
- Das Flurstück 119 (Teilfläche Kaimhofweg) ist 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 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 (nicht-amtliche 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.

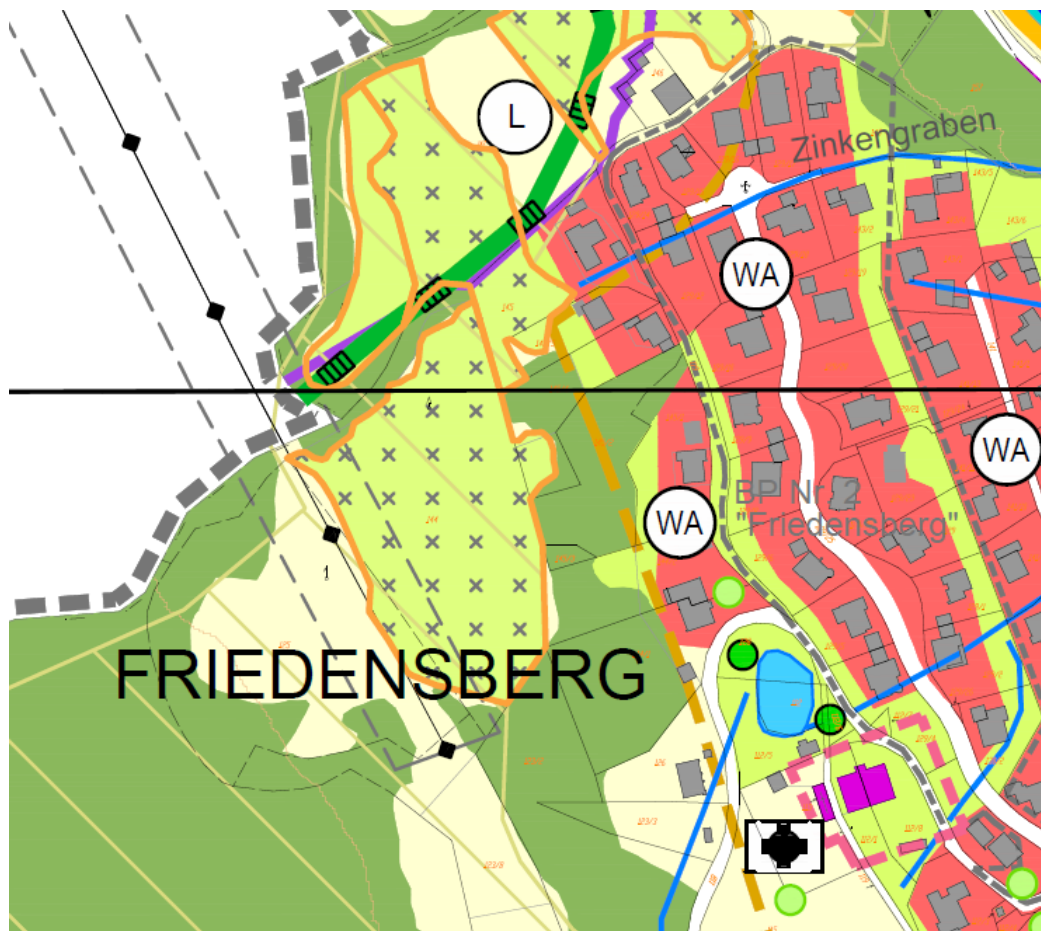
4.2 Landesentwicklungsplan

Eine Abwägung gemäß der raumordnerischen Erfordernisse der Ressourcen-schonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innen-entwicklung (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 Baebauungsplan wird im Parallelverfahren aus dem derzeit in Änderung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Grundlage ist der § 8 Abs. 3 BauGB, sowie der § 13b i. V. m. § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.



Auszug aus dem derzeit in Änderung befindlichen Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt die Erweiterung des bestehenden (angrenzenden) Bebauungsplanes „Friedensberg“ dar. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht 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.

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 bestehende Ettenberger Straße und im Weiteren über den Kaimhofweg.

5.3 Kenndaten der Planung

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

Es wird je Nutzung eine Grundfläche 1 (GR I) von 110 bis 515 m² und eine Grundfläche 2 (GR II) von 280 bis 750 m² gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie eine Geschossfläche (GF) von 110 bis 730 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.

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Markt Marktschellenberg, den _____

Michael Ernst
(Erster Bürgermeister)