

Markt Marktschellenberg

Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Almbachklamm Ost“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Anschluss an das „Gewerbegebiet Almbachklamm“ besteht die Notwendigkeit, ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln, da ein entsprechender Neubau der Fa. Elektro-Mechanik Meisl, die bereits in der Region ansässig ist, erforderlich wird.

Der Neubau ist notwendig, um die Bestandssicherung des Unternehmens und die Weiterentwicklung des Betriebes zu gewährleisten und dadurch die Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Region zu erhalten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sorgt für eine geordnete, städtebauliche Fortentwicklung, ausgehend von dem bestehenden „Gewerbegebiet Almbachklamm“. Es wird eine aufgrund des Produktionsablaufes unabdingbar notwendige in sich homogene, jedoch gegliederte Bauweise gewählt. Mit Schreiben vom 21.02.2017 stellt die Regierung von Oberbayern klar, dass die Ausweisung des relativ kleinen und durch die Topographie beschränkten Geländes „noch mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang ...“ gebracht wird. Damit ist eine Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch die Regierung von Oberbayern bestätigt und den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes wird entsprochen.

Das gewählte Nutzungsmaß richtet sich nach der geographischen Anforderung dieses speziellen Grundstückes. Im Vergleich zur vorhandenen Bebauung westlich des Bebauungsplangebietes werden die dort erlaubten Nutzungsmaße von GRZ bis 0,8 und GFZ bis 1,6 deutlich unterschritten.

Für die Ausweitung der Baugrenzen in die Bauverbotszone hat das staatliche Bauamt Traunstein eine Zustimmung erteilt.

Die Gebäude werden, wie in den Planunterlagen situiert, dargestellt. Der daraus resultierende Geltungsbereich ergibt sich im Norden und Osten durch den Waldbestand, bauliche Einschränkungen sind die Folge. Die Baumfalllinien bestimmen das Baufeld insoweit mit. Das Bestehen des Waldes auf den Hangflächen dient der Verhinderung von Bodenerosion. Im nördlichen Teil des Grundstücks ist weiter feuchte Bodenbeschaffenheit gegeben, die eine Bebauung erschweren würde.

Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke, öffentliche Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO werden im Baugebiet untersagt, da der Zweck der Ausweisung die Ansiedelung von verarbeitenden Gewerbe und die Sicherung bestehender Betriebe und Arbeitsplätze zum Ziel hat.

Die Zu- und Abfahrten auf die Bundesstraße B 305 (welche die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes darstellt), insbesondere auch im Hinblick auf die Anschlüsse im Westen (Bebauungsplan „Almbachklamm“) sind mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein vorabgestimmt und werden im weiteren Verlauf der Erschließungsmaßnahmen detailliert besprochen und bearbeitet. Ferner hat das staatliche Bauamt seine Zustimmung erteilt, dass die im Westen verlaufende Baugrenze innerhalb der Bauverbotszone von Bundesstraßen überbaut werden darf.

Die Ausweisung erfolgt gemäß § 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 1 BauGB. Es wird insgesamt eine Parzelle ausgewiesen. Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ gemäß §19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (GFZ gemäß §20 BauNVO) ergeben sich aus der städtebaulichen Anpassung an die vorhandene Topographie sowie die Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes „Almbachklamm“, um in diesem sensiblen Alpenraum eine homogene und integrierte Bebauung zu erhalten.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Diese Entwicklung folgt städtebaulichen Grundzügen. So ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden begrenzt durch die private Zufahrtsstraße und Wiesenflächen. Im Norden und Osten des Geltungsbereiches ist eine deutliche Abgrenzung zu Waldflächen an Berghängen vorhanden. Naturflächen, denen sich im Planungsgebiet ökologische Ausgleichsflächen anschließen. Im Westen wird das Baugebiet durch die Bundesstraße B 305 begrenzt.

So wird ein notwendiges bestehendes Gewerbegebiet behutsam, gemäß den ökologischen Ansprüchen der wertvollen Natur, unter Berücksichtigung geringer Versiegelung durch Nachverdichtung, ökonomischen Ansprüchen gerecht. Um zu diesem Ergebnis zu kommen, wurden die ökologischen Ansprüche mit den ökonomischen abgewogen.

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 Gewerbebedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, führte zu dem Ergebnis der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden § 2 Abs. 1, die §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt gemäß § 8 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 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt des Marktes Marktschellenberg ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Almbachklamm Ost“ beinhaltet die Flurstücke Nr. 326 und einen Teil des Flurstücks Nr. 372/2, Gemarkung Scheffau, Markt Marktschellenberg.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.117 m².

Die Fläche des Bruttobaulandes beträgt ca. 4.105 m².

Das Gelände ist im Süden durch die private Zufahrtsstraße und Wiesenflächen, im Westen durch die Bundesstraße B 305 und im Norden und Osten durch Waldflächen an Berghängen begrenzt.

3.2 Städtebauliche Einbindung

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

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

3.3 Erschließung

Die Lage des Geländes an der bestehenden privaten Zufahrtsstraße zum Grundstück Guggenbichl, die in die Bundesstraße 305 mündet, ermöglicht eine geordnete verkehrsrechtliche Anbindung. Die Erschließungsstraße ist damit die Bundesstraße B 305. Die Rettungszufahrt (Privatweg) ist 3,50 m breit (mindestens 3,0 m nach DIN 14090) und ist somit gewährleistet.

Die bestehende Zufahrtsstraße ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des Baugrundstückes belastet.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Das Baugebiet erhält einen Anschluss an den Kanal des Abwassertrennsystems.

Der Stromanschluss erfolgt über das Stromversorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Eventuelle weitere Erschließungsmaßnahmen sind mit dem staatlichen Bauamt Traunstein abzustimmen.

Die Gemeinde gewährleistet, dass das Planungsgebiet mit ausreichend Löschwasser versorgt ist.

Abfallentsorgung

Nichthaushalte, insbesondere Gewerbebetriebe, unterliegen umfänglich der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) bezüglich der Entsorgung ihrer Abfälle. Auf die verpflichtende Restmülltonne (§ 7 GewAbfV i.V.m. § 15 AbfWS) wird hingewiesen.

3.4 Geländeverhältnisse

Das Gelände ist nahezu eben und grenzt an im Norden und Osten ansteigende bewaldete Berghänge.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Zufahrtsstraße über die bestehende Privatstraße zum Grundstück Guggenbichl ist im Grundbuch mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zur Erschließung des Baugrundstücks belastet.

Die notwendigen Ausgleichsflächen auf der Flurstück-Nr. 372/2 werden grundbuchrechtlich gesichert.

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des Geltungsbereiches aus dem Bebauungsplan „Almbachklamm Ost“.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück mit der Flur-Nr. 326 ist in Privatbesitz.
- Das Flurstück mit der Flur-Nr. 372 (Teilfläche der B 305) ist Eigentum des Bundes.
- Das Flurstück mit der Flur-Nr. 372/2 (Teilfläche) ist in Privatbesitz.

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 soll in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten, verdichteten Räumen gestärkt werden. Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen des Regionalplanes.

4.2 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 und dessen Fortschreibung sollen „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen ... erhalten und verbessert werden.“

Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Marktschellenberg wird neu aufgestellt. Die Änderung lag bereits gemäß § 4 BauGB öffentlich aus. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist hier eine Ausweisung als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Insofern entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan heraus.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 13.03.2017) ohne Maßstab

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

Auf der anderen Straßenseite der B 305, südwestlich des Bebauungsplangebietes, befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Almbachklamm“.

5.0 Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan ein **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

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 (siehe Bebauungsplan „Almbachklamm“)

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

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt von der Bundesstraße B 305 aus über die bestehende Privatstraße (mindestens 3,50m breit) zum Grundstück Guggenbichl.

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Vorgabe der maximalen Wandhöhe bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 gemäß § 19 Abs.1 BauNVO und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 gemäß § 20 Abs. 2 festgesetzt.
Es wird eine Bauweise mit 2 Vollgeschossen zugelassen mit einer maximalen Außenwandhöhe (gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) von 7,50 m, traufseitig gemessen.

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Dies ergibt sich aus der Situation vor Ort und entsprechender Einbindung in die Landschaft, um dem homogenen Landschaftsbild im Alpenraum zu entsprechen.

6.0 Immissionsschutz

Mit dem vorhandenen Immissionsschutzgutachten von Herrn Dipl. Ing. Klaus Kirchner des Ing.-Büros BKK Kirchner mit Datum vom 11.05.2017 wurde die Lärmbelastung untersucht. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.0 Auswirkungen / Umweltprüfung

Das geplante Gebiet weist einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Es sind Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Es wird insbesondere das Schutzgut Landschaft beeinträchtigt. Aufgrund der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können negative Auswirkungen minimiert werden. Der Eingriff ist insgesamt als gering zu bewerten.

Der Umweltbericht vom Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher & Hilse vom 16.11.2022 liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan vor. In dieser werden u. a. die Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich dargelegt.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen sowie Mensch näher beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegt. Der erforderliche ökologische Ausgleich wird demnach direkt angrenzend auf einer insgesamt 900 m² großen Fläche erbracht. Durch das Vorhaben beeinträchtigte Schutzgutfunktionen können somit im räumlichen Zusammenhang wiederhergestellt oder durch andere Funktionen ersetzt werden können.

Markt Marktschellenberg, den _____

Michael Ernst
(Erster Bürgermeister)