



Bebauungsplan für das Gebiet „Schellenberg“

Satzung gemäß § 13 b BauGB

Begründung

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Maitenbeth plant die Satzung des Bebauungsplanes „Schellenberg“ im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den [südöstlichen](#) Gemeinderand. Die Gemeinde Maitenbeth steht in ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, Eigennutzung und Identität stiftende Nähe für junge Familien zu ermöglichen.

Insbesondere die Eigentumsbildung und das Halten junger, einheimischer Generationen vor Ort, ist Teil einer positiven Bevölkerungsentwicklung und die Grundlage für die Identifikation mit der Gemeinde.

Mit dieser Satzung soll, unter Einbeziehung von Flächen im Außenbereich die Rechtsgrundlage zum Zwecke der Wohnraumschaffung, Bauland geschaffen werden. Die geplante Fläche schließt hierbei an bestehende Siedlungsstrukturen an.

2. Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am [südöstlichen](#) Rand der Gemeinde und befindet sich auf einer nördlichen Teilfläche der Flur Nr. 140, Gemarkung Innach. Die Fläche des Plangrundstückes umfasst 9.624m².

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine bestehende gewachsene Siedlungsstruktur. Die Erschließung erfolgt über den Bernreiter Weg. Das Plangebiet grenzt an die Bebauungspläne „Bernreiter Weg, 2. Änderung“ und „Siedlung Straßmaier“ (nördlich), weiter westlich an den [Bebauungsplan „Maitenbeth Ost“](#).

Im Osten begrenzt ein Waldsaum das Gebiet, der zwischen dem Planungsgebiet und der Kleinansiedlung Bernreit liegt. Im Süden des Plangebietes befindet sich leicht hügeliges Grünland, das nach wie vor, landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Dieses Gebiet wäre auch für eine spätere Erweiterung des Plangebietes [geeignet](#). Im Westen begrenzt in einiger Entfernung der Bürgermeister-Steinweber-Weg das Gebiet. Auch hier nochmals Waldsaum und Wiesenflächen als freier Naturraum.

3. Städtebauliche Begründung

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Teilfläche der Flur Nr. 140, Gemarkung Innach. Die Lage ermöglicht mit geringem Erschließungsaufwand eine sinnvolle Nachverdichtung, bei gleichzeitiger Bewahrung der vorgegebenen Struktur.

Der Anschluss an den B-Plan „Bernreiter Weg“ ermöglicht die Erschließung des neuen Gebietes. [Durch den Bürgermeister-Steinweber-Weg ist ein Anschluss an den Ortskern gegeben.](#)

Das Orts- und Landschaftsbild von Maitenbeth mit den umliegenden Siedlungsgebieten soll gewahrt bleiben, weshalb eine „sanfte Nachverdichtung“ unter Berücksichtigung der topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten erzielt werden soll, was einer Neuausweisung von größeren Baugebieten auf der „grünen Wiese“, vorzuziehen ist.

3D ARCHITEKT GMBH

Alte Isen 6
84405 Dorfen

T. +49 8081 9567 0
F. +49 8081 9567 70

info@3-d-group.de

www.3-d-group.de

Dorfen, 14. April 2021

3D ARCHITEKT GMBH

GESCHÄFTSFÜHRER:
Rainer Hobmaier,
Dipl. Ing. Univ. Architekt

PROKURIST:
Laurin Hobmaier

SITZ DER GESELLSCHAFT:
Dorfen, Landkreis Erding

Amtsgericht München
HRB: 216922
STEUER NR.: 114/124/80688

Stadtparkasse Augsburg
IBAN: DE79 7205 0000 0251 1507 77
BIC: AUGSDE77XXX

Im Plangebiet sollen nicht nur Ein- bzw. Doppelhäuser entstehen, wie dies in ländlichen Regionen meist der Fall ist, sondern auch familienfreundlicher Geschosswohnungsbau, welcher nachhaltig nachverdichtet und auch Wohnraum für finanziell weniger gut gestellte Familien bietet.
 Jedes Grundstück bietet maßvolle private Grünflächen um das Gebäude. Damit die Grundstücke einer breiten Bevölkerungsschicht die Möglichkeit bieten, Eigentum zu schaffen, sind diese in der Größe eher klein gehalten (ca. 500 m²).

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), sind in der Gemeinde vorhandene Potential der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Erhebung der Gemeinde vom 01.09.2020 zeigt jedoch, dass freie Grundstücke im Gemeindebereich nur sehr wenig vorhanden sind und ~~wenn~~, diese nicht zum Erwerb zur Verfügung stehen.

Die demografische Entwicklung und der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde, liegen jedoch über dem Durchschnitt des Landkreises Mühldorf a. Inn und sind vergleichbar mit den Nachbargemeinden Isen und Hohenlinden.

Mit diesem Bebauungsplan ~~und noch einem weiteren in der Gemeinde~~, sowie dem Bebauungsplan "Am Schmiedsee" sollte das Potential für ca. 150 Einwohner geschaffen sein, was gemäß den ~~vergangenen~~ ~~Wachstumsquoten für die nächsten 10 Jahre prognostiziert~~ prognostizierten Wachstumsquoten der letzten Jahre für ca. 10 Jahre reichen dürfte.

4. Geplante Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

<u>Art der Nutzung in BauNVO</u>	<u>Bruttofläche</u>	
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	0,962 ha	100,00 %
<u>Einzelflächen:</u>		
WA1 Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	0,687 ha	71,41 %
WA2 Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	0,078 ha	8,12 %
Sonst. Flächen (Sickerbecken)	0,040 ha	4,15 %
Straßenfläche Erschließung	0,157 ha	16,32 %

Es ergibt sich somit ein Verhältnis:

WA	79,53 %
Straßen	20,47 %

Im Baugebiet sind vorgesehen:

<u>Einheiten</u>
II – geschossige Wohnhäuser (WA 1)
13 Häuser
II – geschossige Doppel-Wohnhäuser (WA 1)
1 Haus (2 DHH)
Mehrgeschossiger Wohnungsbau (WA 2)
1-2 Häuser (4-5 Wohnungen)

Aus Gründen der nachhaltigen Nachverdichtung und einer längeren Nutzung der Gebäude, bei sich ändernden Familienverhältnissen (z.B. bei Bedarf an einer Einliegerwohnung für erwachsene Kinder oder Eltern in fortgeschrittenem Alter), wurde auf eine Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten verzichtet. Es soll somit möglich sein, auch mehrere Generationen parallel, in einem sich im Laufe der Zeit veränderndem Gebäude, unterzubringen. Jedoch müssen für jede Wohneinheit im Gebäude, laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Maitenbeth, 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden, die unabhängig voneinander benutzt werden können.

5. Erschließung

- Das Baugrundstück erhält durch vorhandene Gemeindestraßen den Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die Haupterschließung erfolgt über die bestehende Siedlungsstraße und den Bernreiter Weg. Das Ortszentrum ist über die Bürgermeister-Steinweber-Straße zu erreichen. Es handelt sich hier **ausschließlich** um **laute** bestehende Straßen.
- Die Wasserversorgung muss durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes **der Mittbachgruppe** sichergestellt werden.
- Das Abwasser wird abgeleitet durch **einen** Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde **durch ein im** Trennsystem.
- Das Regenwasser wird durch ein Trennsystem in ein Vorfluterbecken eingeleitet und dann natürlich versickert.
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Netzbetreibers **KWH**. **Platz für eine eigene Unterverteilung ist vorhanden.**
- Die **Abfallbeseitigung** ist sichergestellt durch die **Müllabfuhr Abfallentsorgung** des Landkreises **Mühldorf**. **Das Müllfahrzeug kann** Die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen können jedes Grundstück anfahren und am Ende an einem T-Wendehammer sicher wenden.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13b Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Änderungen im Flächennutzungsplan müssen nicht begleitend erstellt werden, sondern können in der nächsten notwendigen Flächennutzungsplanänderung mit eingetragen werden.

Vorbelastungen:

Im südlichen Planungsbereich sind lt. Bodengutachten Auffüllungen vorhanden, welche jedoch unbelastet (Z0) sind. Des Weiteren sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes ist auch nicht von einer **besonderen erhöhten** Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Im Planungsgebiet befindet sich ein kartiertes Biotop mit einer Fläche von ca. 400 m². Es besteht aus einer mageren Wiese mit seltener Flora. Da sich diese Fläche im Planungsgebiet eventuell nicht optimal entwickeln kann und die flächensparende Verwendung von Bauland damit ein immer ungünstigeres Verhältnis bekommt, entsteht in Zusammenhang mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf a. Inn ein Konzept zur Abtragung der Flächen und Umsetzung an eine geeignetere Fläche in der Gemeinde. Hierfür stellt die Gemeinde eine eigene, ~~viel~~ deutlich größere Fläche zur Verfügung, die im Laufe der nächsten Jahre weiter zu einer wertvollen Naturfläche aufgewertet wird und eventuell später als Ökokonto für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen verwendet werden kann.

Im Osten und Westen reicht das Planungsgebiet sehr nahe an den bestehenden Waldsaum heran. Aus Sicherheitsgründen und um die Baumwurf-Radien einzuhalten, wurden einige Bäume gefällt. Als Ausgleich hierfür wird in der Nähe des Planungsgebietes in den nächsten 3 Jahren auf ca. 0,12 ha ein Erstaufforstungswald geschaffen.

7. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich dabei um Wohnnutzung handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließt und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² beträgt.

Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine für den Wohnbau genutzte Grundfläche von ca. 9.624 m², die sich auf einem zu teilenden Einzelgrundstück befindet.

Maitenbeth, den 13.4.2021

Planverfasser:
3D ARCHITEKT GmbH
Rainer Hobmaier, Dipl. Ing. Univ. Architekt
Alte Isen 6
84405 Dorfen

Thomas Stark
Erster Bürgermeister