

Markt Peißenberg

Einbeziehungssatzung

„Scheithaufstraße 10“ nach § 13 BauGB

Entwurf | Begründung – 24.07.2023

Markt Peißenberg



Hauptstraße 77
82380 Peißenberg
T. +49 8803-690-0
poststelle@peissenberg.de

Markt Peißenberg, __.__.____

Erster Bürgermeister Hr. Frank Zellner

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Zangmeisterstraße 24
87700 Memmingen
T. +49 8331 96 22 304
info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziel	1
2	Anwendung des § 13 BauGB	1
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	1
3.2	Regionalplan (17) Oberland	2
3.3	Flächennutzungsplan	4
4	Das Plangebiet	4
4.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
5	Planung	5

1 Planungsanlass und Planungsziel

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 509/16 Gemarkung Ammerhöfe ein abbruchreifes, unbewohntes Gebäude. Die Grundlage der Neuplanung sieht eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus im Westen und einem Doppelhaus an der Scheithaufstraße vor. Das Einfamilienhaus wird dabei ca. 5 Meter über die derzeitige Abgrenzungslinie zur Beurteilung nach § 34 BauGB in den Außenbereich hinausragen.

Mit der gegenständlichen Planung sollen somit im Planungsgebiet westlich der Scheithaufstraße die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts eine zeitgemäße und verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

Ziel der gegenständlichen Planung ist auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB diese Fläche in den bebauten Zusammenhang des Ortsteils einzubeziehen und damit die baurechtlichen Grundlagen für die Beurteilung und Genehmigungsfähigkeit des Neubaus nach § 34 BauGB zu erwirken.

2 Anwendung des § 13 BauGB

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde gem. § 13 Abs. 1 das vereinfachte Verfahren anwenden.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 und 4 Abs. 1 wird entsprechend nicht durchgeführt werden. Im Weiteren wird bei gegenständlichen Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Absatz 1 und §10a Absatz 1 abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern bildet der Markt Peißenberg ein Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf aus. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das ca. 14 km nord-östlich gelegene Weilheim in Oberbayern, welches mit PKW, Fahrrad (in ca. 35 Minuten) und Bahnverbindung erreichbar ist.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt für den Markt Peißenberg und für das geplante Vorhaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen, indem eine Fläche herangezogen wird, die über vorhandene Straßen erschlossen werden kann, bereits bebaut wurde und die sich vor allem durch ihre Lage in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen auszeichnet.

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

G u. Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, [...]“ (Z)

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern wird somit im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen: es wird eine Fläche herangezogen, welche bereits bebaut wurde und erschlossen ist.

3.2 Regionalplan (17) Oberland

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Oberland liegt das Mittelzentrum Markt Peißenberg im Raum mit besonderem Handlungsbedarf, dessen Entwicklung gestärkt werden soll.

I 2.1 G Leitlinien für die Region

„Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden.“

Dieser Grundsatz entspricht dem bereits im LEP formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung. Die Neuerrichtung wird dieser Grundsatzvorgabe gerecht.

B I G 1 Landschaftliches Leitbild

„Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen.“

Mit Umsetzung der gegenständlichen Planung am angedachten Standort werden ökologisch ausgleichend wirkende Landschaftsteile geschont und eine Fläche herangezogen, die bereits bebaut ist und von intensiv genutzten Flächen umgeben ist.

II 1.1 G Siedlungsleitbild

„Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden“

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Oberland keine weiteren für das gegenständliche Vorhaben relevante Ziele oder Grundsätze. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Oberland.

3.3 Flächennutzungsplan

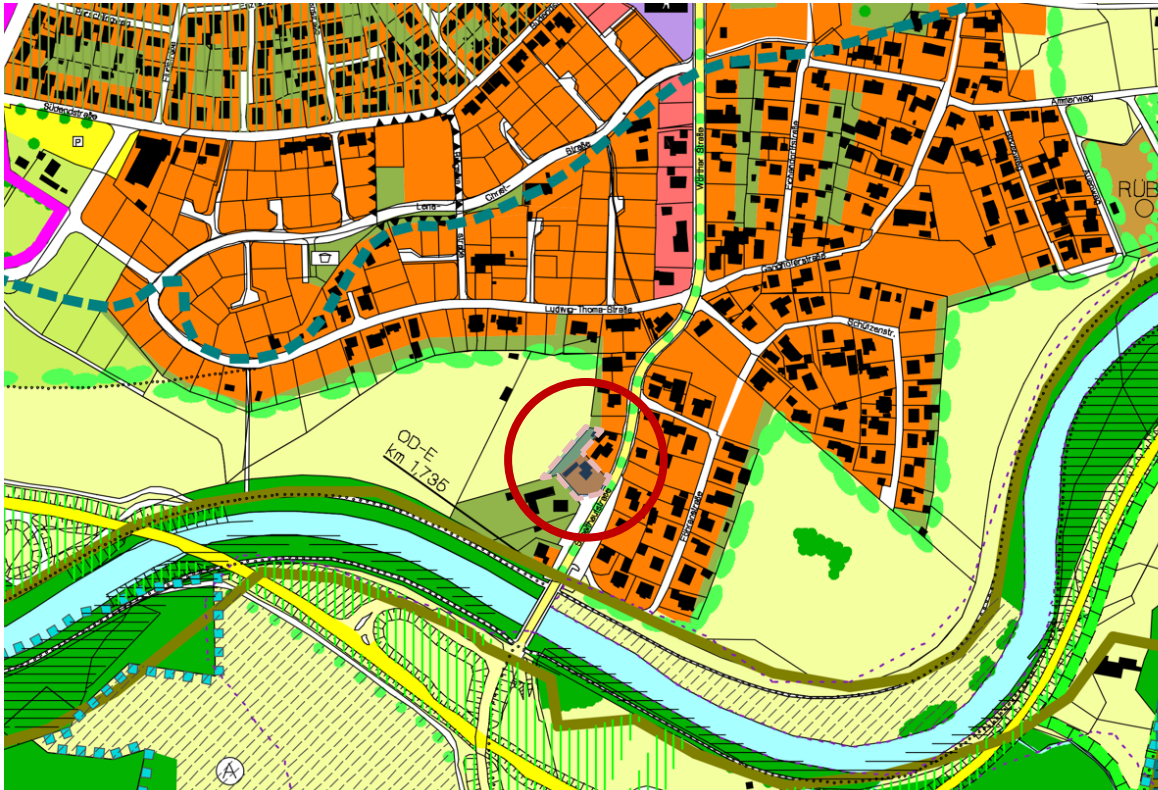


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg (Stand 25.10.2007) ist der Geltungsbereich im südlichen Teil des Grundstücks bereits als Wohnbaufläche „W“ dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Ortsteil des Marktes Peißenberg, Gemarkung Ammerhöfe, angrenzend an die Scheithaufstraße im Osten, über welche das Grundstück bereits angebunden und erschlossen ist. Die Fläche ist im Moment mit einem älteren, unbewohnten und abbruchreifen Einfamilienhaus bebaut. Im Westen befindet sich ein Grünsaum. Beidseitig grenzt das Plangebiet an die bereits bebauten Nachbarbebauungen der Scheithaufstraße 8 und 12 an.

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 509/16 des Marktes Peißenberg und hat eine Größe von ca. 0,13 ha.

5 Planung



Abbildung 2: Übersichtsskizze Bauherr 04/2023

Der Entwurf sieht 2 Baukörper vor, welche von Osten über die bereits vorhandene Zufahrt der Scheithaufstraße erschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze ordnen sich zwischen den Baukörpern als Garagen an. Es sollen 2 Baukörper, ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus entstehen. Der westliche Teil außerhalb des Einzugsbereiches bleibt unbebaut.

Zielsetzung ist eine Anreihung und Einfügung der Kubaturen in das Grundstück mit integrierten Stellplätzen und Außenbereich.

Mit Einbeziehung der etwa 150 m² großen Fläche soll sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gem. Ziff. 1.1 der Einbeziehungssatzung künftig nach § 34 BauGB richten.

Ausgefertigt, Markt Peißenberg den _____

Frank Zellner – Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung ist nach Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Markt Peißenberg den _____

Frank Zellner - Bürgermeister