



**Markt Wellheim;
Einfacher Bebauungsplan in Biesenhard „Nordwestlich der Pfahlstraße“;
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB**

1. Ziel

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung des Geltungsbereiches zu einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) und Zuordnung der einzelnen Nutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche zwischen dem Baugebiet „Pfahlstraße“ im Osten und einem Fuhrunternehmen bzw. dem gemeindlichen Feldweg Fl.Nr. 238 der Gemarkung Biesenhard im Westen. Im Norden endet der Geltungsbereich an der Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 237 bzw. 237/6 der Gemarkung Biesenhard. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in einer Linie mit dem südlichen Grenzverlauf des Baugebietes „Pfahlstraße“.

2. Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. von 14.10.2019 fand in der Zeit vom 19.12.2019 bzw. 11.12.2019 bis 27.01.2020 statt.

Von 19 Bürgern gingen in einem Schreiben, datiert auf den 25.01.2020, Einwendungen bei der Gemeinde ein. Diese wurden mit 16 Bürgern bei einer Anliegerversammlung am 19.02.2020 erläutert.

Bei den Trägern öffentlicher Belange hatte die Handwerkskammer für München und Oberbayern Anmerkungen.

Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung vom 09.04.2020 mit den Stellungnahmen und würdigte diese beschlussgemäß.

Die anschließende öffentliche Auslegung des gebilligten Änderungsentwurfes i.d.F. vom 17.03.2020 mit Begründung und Umweltbericht fand in der Zeit vom 18.05.2020 bis 19.06.2020 für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und in der Zeit vom 20.08.2020 bis 22.09.2020 für die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Hierbei gingen keine Anregungen und Einwendungen der Öffentlichkeit ein.

Bei den Trägern öffentlicher Belange hatte die Handwerkskammer für München und Oberbayern ihre Anmerkungen nochmals angebracht. Diese wurden in der Sitzung vom 25.02.2021 beschlussgemäß gewürdigt.

Anschließend erfolgte der Satzungsbeschluss des einfachen Bebauungsplanes in Biesenhard „Nordwestlich der Pfahlstraße“ gemäß § 10 BauGB.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zuvor schon dem Innenbereich zugeordnet waren und die Grundstücke bereits landwirtschaftlich genutzt wurden, findet kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt statt. Es sind keine Kulturgüter betroffen. Ein Entzug von Flächen aus der Natur erfolgt ebenfalls nicht. Sollten durch die Bebauung der östlich befindlichen Wohngrundstücke Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, sind diese im Einzelgenehmigungsverfahren durch die Genehmigungsbehörde festzulegen.



Die Stellungnahme der Bürger wurde wie folgt berücksichtigt:

- Aufhebung des bisher geltenden Bebauungsplanes „Pfahlstraße“
„Dies klärt der Gemeinderat mit den Anwohnern des Baugebietes unter Zuhilfenahme eines Ingenieurbüros in einem eigenen Verfahren.“
- Frage der notwendigen Einbindung des Grundstücks Fl.Nr. 237 in den Bebauungsplan
„Das Grundstück muss Bestandteil des Bebauungsplanes sein, da ohne dieses die Zuordnung als Dorfgebiet (MD) nicht möglich ist.“
- Die Vereinbarungen, die bei der Ersterschließung getroffen wurden, müssen eingehalten werden.
„Dies bedarf keiner Neubeurteilung, da diese bereits rechtlich abgearbeitet sind.“
- Mögliche Verschlechterungen bei der Abwasserentsorgung und beim Straßenbau sollen im Vorfeld geprüft werden. Ein Anschluss des Grundstücks Fl.Nr. 237 an Kanal und Pfahlstraße soll ausgeschlossen werden.
„Der Anschluss von zwei Wohnhäusern führt nach Mitteilung eines beauftragten Ingenieurbüros zu keiner Verschlechterung der Abwasseranlage, gleiches gilt für die Straße. Ein Anschluss des Grundstücks Fl.Nr. 237 an Kanal und Pfahlstraße ist überhaupt nicht möglich.“
- Weitere mögliche Verkehrsflächen für die beiden Wohngrundstücke sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
„Es sind keine weiteren Verkehrsflächen geplant. Dies wird im Bebauungsplan nochmals klargestellt.“
- Frage der Kostentragung des Verfahrens
„Die Kosten tragen die Grundstückseigentümer selbst.“

Die Anmerkung der Handwerkskammer wurde wie folgt berücksichtigt:

- Die neu hinzukommende Bebauung darf zu keinerlei Beeinträchtigungen bestehender und bestandskräftig genehmigter Gewerbebetriebe führen. Sie bitten darum, nicht nur das „Wohnen“, sondern auch schützenswerte Nutzungen nach Maßgabe der DIN 4109-1, Ausgabe 7, 2016 auszuschließen.
„Durch diesen Bebauungsplan werden die gegenseitigen Nutzungen voreinander geschützt. Ansonsten bezieht sich die Stellungnahme auf eine DIN, welche in diesem Bebauungsplan nicht umsetzbar ist.“


4. Gründe für die Wahl des Planes nach der Abwägung

Unter Berücksichtigung des rechtlichen Zustandes vor der Bebauungsaufstellung wäre bei einer Nichtdurchführung der Planung das Grundstück weiterhin unüberplant geblieben. Dies wäre eine städtebauliche Fehlentscheidung, da damit zwei Baugrundstücke geschaffen wurden und zugleich das bestehende Gewerbe vor einer einseitigen Wohnbebauung durch den nun festgesetzten landwirtschaftlichen Puffer geschützt wurde.

Bei Durchführung des Planes ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen, da die Grundstücke bereits dem Innenbereich zugeordnet waren und somit der natürlichen Flora und Fauna bereits entzogen waren. Weder Mensch noch Tier werden durch die Durchführung beeinträchtigt.

Es wurden weder von der Öffentlichkeit noch von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange andere Planungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Markt Wellheim, den 15.03.2021


Robert Husterer
1. Bürgermeister



Markt Wellheim;
Einfacher Bebauungsplan in Biesenhard „Nordwestlich der Pfahlstraße“;
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB