



Bebauungsplan Nr.23 „Bachwinkel West“ in Marzling

Planfertiger: Architekturbüro Udo Hartl 
Bergstrasse 15
85417 Marzling
Telefon 08161 . 66400
Telefax 08161 . 68160

Landschaftsarchitekt: NRT Narr . Rist . Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Isarstraße 9
85417 Marzling
Tel. 08161/98928-22
Fax. 08161/98928-99

Plandatum: 06.04.2017

Satzungsbeschluss: *06.04.2017*

Begründung

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3 Geltungsbereich.....	4
4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes.....	4
5 Planinhalte.....	5
5.1 Art der Nutzung.....	5
5.2 Maß der Nutzung, überbaubaren Grundstücksfläche, Bauweise.....	5
5.3 Bauliche Gestaltung.....	6
5.4 Verkehrserschließung.....	6
5.5 Grünordnung.....	7
5.6 Immissionsschutz.....	8
5.7 Klima- und Umweltbelange.....	8
5.8 Bodenschutz.....	9
5.9 Technische Erschließung.....	9
5.10 Denkmalschutz.....	10



1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat von Marzling hat in der Sitzung am 23. März 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.23 „Bachwinkel-West“ gemäß §13a BauGB beschlossen.

Die Bereitstellung von Bauland in ausreichendem Maß für den örtlichen Bedarf sowie für ein angemessenes Bevölkerungswachstum sind städtebauliches Ziel der Gemeinde zur Erhaltung und Stärkung der örtlichen sozialen Strukturen. Wohnbauflächen werden in Marzling stark nachgefragt. Dem Standort kommt innerhalb der Gemeinde Marzling aufgrund der zentralen Lage im Ortsbereich und der Lage am DB-Haltepunkt, eine besondere Lagegunst zu. Neben einer hohen städtebaulichen Qualität und Attraktivität für die Bewohner ist die Zielsetzung die Entwicklung eines Quartieres, das sich insgesamt positiv auf das gesamte Gemeindegebiet auswirkt.

Die Gemeinde Marzling befindet sich nach Landesentwicklungsprogramm Bayern im Stadt-Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und ist im Regionalplan der Region München als Bereich markiert, der für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommt.

Durch die Nähe zum Flughafen München und der Lage an der Bahnlinie München -Regensburg, erfährt die Gemeinde Marzling ein stetiges Wachstum sowohl bei den Einwohnern als auch bei den Arbeitsplätzen.

Städtebauliches Konzept

Ziel: Die den Dorfcharakter prägenden landwirtschaftliche Strukturen (Haufenhof) sollen in Anordnung alternierender trauf-und giebelständiger Wohnhäuser fortgeführt werden.

Nutzungskonzept

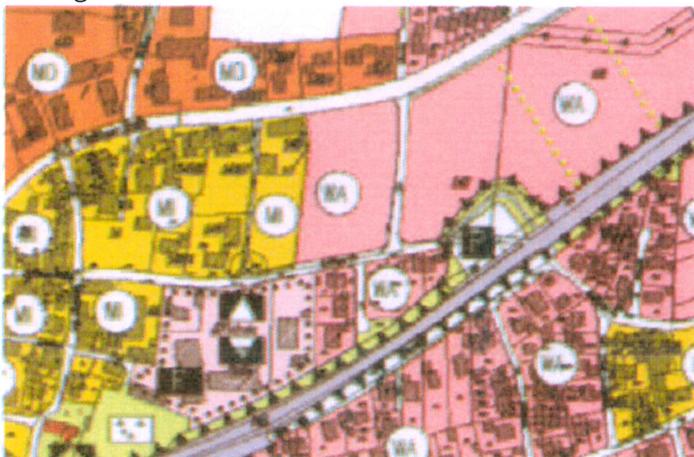
Es wird ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnformen überwiegend als Geschosswohnungsbauten mit kleineren Wohneinheiten (sozialverträglich, generationenübergreifend) angestrebt.

Der Historische Stadl befindet sich bereits im Besitz des GS Eigentümers und soll im grünen Innenbereich als Quartierszentrum wiedererrichtet werden.

Es sind vielfältige Nutzungen denkbar: Treffpunkt Quartier/Gemeinde mit Tagescafe und Info/Ausstellungs- und Meetingmöglichkeiten sowie ein kleiner Verkauf von regionaltypischen Produkten (z.B. Lebensmittel). Die Errichtung eines kleinen Backhauses ist angedacht.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Marzling verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006. Das östliche Plangebiet wird hierin als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO dargestellt, das westliche als Mischgebiet nach §6 BauNVO.



Es handelt sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (es werden die im FNP als WA bzw. MI dargestellten Gebiete mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung überplant), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Die insgesamt im Plangebiet zulässige Grundfläche überschreitet nicht den Schwellenwert (20.000 qm) des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden.

Zudem handelt es sich um ein Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr.548/4, Gemarkung Marzling und folgenden Teilflächen:

Fl.Nr.547/2 (Am Bachwinkel)

Fl.Nr.550 (Rudlfinger Str.)

Fl.Nr.616 (Freisinger Str.)

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 200m vom Ortszentrum und ca. 50m vom Bahnhof der Gemeinde Marzling entfernt. Es liegt östlich des Ortskerns auf einer bislang unbebauten Fläche die in allen Richtungen bereits von Bebauung umgeben ist. Begrenzt wird die Fläche durch die Freisinger Straße im Norden, der Rudlfinger Straße im Süden und „Am Bachwinkel“ im Osten.

Die Größe beträgt ca. 1,2 ha.

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden von rund 446 m.ü.NN. auf ca. 442 m.ü.NN ab, mit einem leichten Geländesprung an der Freisinger Straße. Die Fläche wurde bislang zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet und weist im westlichen Bereich eine Nadel-Baumreihe auf.

Entlang der Hauptdurchfahrtsstraße, der Freisinger Straße sind noch ländliche Hofstrukturen (mit einem senkrecht zur Straße stehenden Wohnhaus und einem parallel zur Straße im rückwärtigen Teil stehenden Wirtschaftsgebäude) anzutreffen. Richtung Ortszentrum (mit Rathaus, Wirtshaus, Bank und einem kleinen Hofladen) befinden sich Wohnungsbauten und tlw. gewerblich genutzten ehemaligen Bauernhöfen.

Neben der Freisinger Straße befinden sich in der Rudlfinger Straße, Einrichtungen u.a. des Gemeinbedarfs, (Feuerwehr, Grundschule, Mehrzweckhalle)

Östlich des Plangebiets sind die aus einem Planungswettbewerb entwickelten Wohngebiete Bachwinkel Nord und Süd entstanden, mit einem Seniorenpflegeheim (SO Altenpflege) und einem noch unbebauten Grundstück der Gemeinde (Mischgebiet).