



Änderung des Bebauungsplanes „Burgberg“ der Gemeinde Marquartstein

hinsichtlich der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Altenheim“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94 am Oberen Mühlfeldweg für die Unterbringung von Jugendgruppen der Katholischen Jugendfürsorge

Vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Innenentwicklung in der derzeit gültigen Fassung und gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung vom 22.07.2024 samt Begründung.

Die Zweckbestimmung Sondergebiet „Altenheim“ wird wie folgt entsprechend den beigefügten Anhängen geändert in Sondergebiet „Altenheim/Jugendwohnheim“:

Festsetzung durch Planzeichen lautet:

1.3. Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Altenheim/Jugendwohnheim

Der Einschrieb in der Planzeichnung lautet:

Sondergebiet „Altenheim/Jugendwohnheim“

In der Begründung ist die Textziffer 3.1. dahingehend zu ergänzen.

Die Festsetzung durch Planzeichen lautete: 1.3. Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Altenheim

Der Einschrieb in der Planzeichnung lautete: Sondergebiet „Altenheim“

Die Begründung nahm auf den Seiten 7 und 8 ausschließlich Bezug auf das Sondergebiet Altenheim

In Text, Zeichnung und Begründung werden ansonsten keine weiteren Änderungen vorgenommen.

Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Marquartstein,

Marquartstein, 22.07.2024

Änderung der Festsetzung durch Planzeichen (Nr. 1.3.):

PLANZEICHENERKLÄRUNG

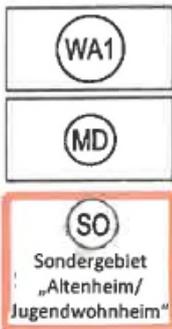
B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

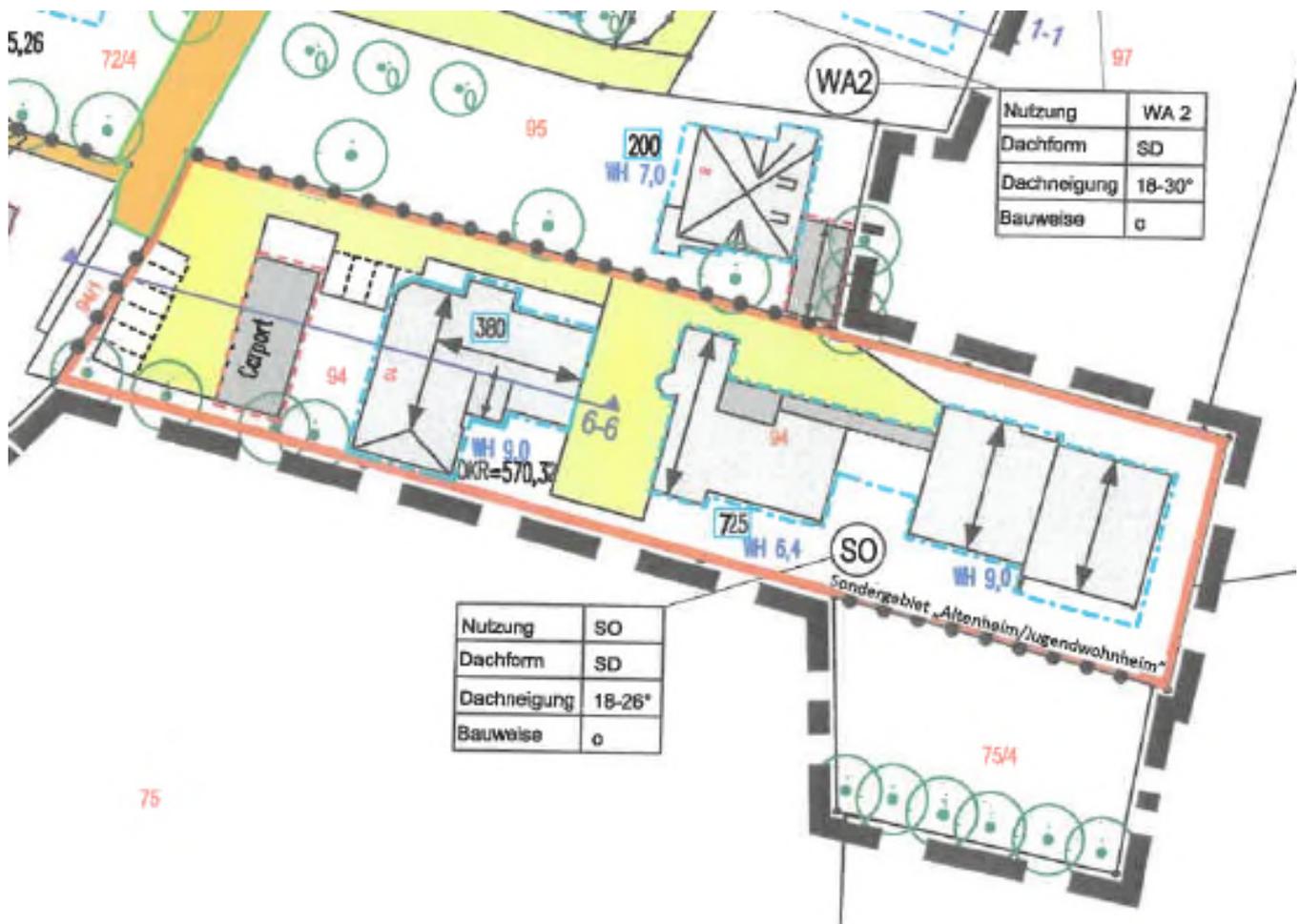
1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, z.B. WA1

1.2 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

1.3 Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Altenheim/Jugendwohnheim



Änderung des Einschriebs in der Planzeichnung:



Ergänzungen in der Begründung des Bebauungsplanes „Burgberg“ (Roteintrag):

Gemeinde Marquartstein | Bebauungsplan Burgberg
Begründung vom 30.01.2023

7

3.0. Planung Baulandentwicklung

3.1. Festsetzungen für den Bestand

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes, der zur Bebauung vorgesehen ist, ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Hier wurden die Festsetzungen (Höhen, Baugrenzen, Dachform und Gestaltung) dem Bestand angepasst, mit dem Ziel, möglichst den Bestand zu sichern. Da vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nicht bekannt war, welche baulichen Ziele die Grundeigentümer verfolgen, wurden für den Bestand möglichst keine wesentlichen Neuplanungen vorgesehen, da umfangreiche zusätzliche Bauflächenausweisungen auch wesentliche steuerliche Nachteile zur Folge haben können. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wurde ein Großteil der bebauten Fläche und der freien Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Fläche um die Schule wurde als Fläche für Gemeinbedarf und das Altenheim/**Jugendwohnheim** im Süden als Sondergebiet Altenheim/**Jugendwohnheim** fest-

Gemeinde Marquartstein | Bebauungsplan Burgberg
Begründung vom 30.01.2023

8

gesetzt. Im Sondergebiet nach § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnstift /
Altenheim /**Jugendwohnheim** / **heilpädagogische Jugendwohngruppen**.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wurden auch Dorfgebiete nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde hält insbesondere an der Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung im Bereich westlich der Kleinen Ötz (Fl.Nr. 100 u.a.) fest, um auch künftig eine Vollerwerbslandwirtschaft in diesem seit jeher landwirtschaftlich geprägten Bereich sowie einen typischen Schreinerbetrieb in den seit alters her bestehendem Betriebsgebäude in diesem Bereich zu ermöglichen.

Verfahrensvermerke

- a) Die Gemeinde Marquartstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Entwurf der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB in der Fassung vom beschlossen. Der Änderungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom bis einschließlich
- b) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde am vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am öffentlich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Marquartstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marquartstein, den

(Siegel)

.....
(S c h e c k) 1. Bürgermeister

- d) Die Bebauungsplanänderung wird im Amtsblatt der Gemeinde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft. Die Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Marquartstein, Auslegungsraum, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Marquartstein, den

(Siegel)

.....
(S c h e c k) 1. Bürgermeister

Änderung

des Bebauungsplanes „Burgberg“ der Gemeinde Marquartstein

hinsichtlich der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Altenheim“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94 am Oberen Mühlfeldweg für die Unterbringung von Jugendgruppen der Katholischen Jugendfürsorge

Vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planänderung

1.1. Anlass der Änderung:

In der aktuell gültigen Satzung ist für die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Altenheim“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94 ausschließlich eine entsprechende Nutzung als Wohnstift/Altenheim zugelassen. Derzeit steht das Altenheim jedoch leer. Die Katholische Jugendfürsorge der Erzdiözese München und Freising, die auch das Pädagogische Zentrum Schloss Niedernfels leitet, benötigt aufgrund von baulichen Veränderungen im Pädagogische Zentrum Schloss Niedernfels (Verkauf des Schlosses mit angeschlossenen Gebäuden, Neubau von Küche etc. und Auslagerung von Wohngruppen, Verwaltung und Therapie) großzügige Räumlichkeiten die den Anforderungen der Jugendhilfe gerecht werden. Diese wurden in den leerstehenden Gebäuden des Seniorenheimes gefunden und mit der Eigentümerin eine Mietnutzung für rund 10 Jahre ins Auge gefasst. Eine Begutachtung durch die zuständige Heimaufsicht hat zu einem positiven Ergebnis geführt. Mit der Änderung wird somit eine zusätzliche Nutzung/Zweckbestimmung der Gebäulichkeiten in diesem Sondergebiet angestrebt und dem derzeitigen Leerstand abgeholfen. Der Gemeinderat Marquartstein beschloss daher die Festsetzung durch Planzeichen Nr. 1.3. samt Planeinschrieb sowie die Begründung unter Textziffer 3.1. entsprechend zu ergänzen.

1.2. Ziel der Änderung:

Geplant ist der Einbau von 3 heilpädagogischen Jugend-Wohngruppen mit einer Stärke von etwa jeweils 8-9 Jugendlichen. Jede Wohngruppe soll auf einem eigenen Stockwerk des sogenannten Neubaus untergebracht werden. Neben den Wohngruppenplätzen sind dazugehörige Therapieräume erforderlich sowie Verwaltungsräume und allgemeine Versorgungsräume.

2. Umsetzung der Änderung im Plan

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich durch Anpassung des Einschriebs der Zweckbestimmung in die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung sowie der Ergänzung der Begründung realisiert.

Marquartstein, den

.....
(S c h e c k) 1. Bürgermeister