

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

B E G R Ü N D U N G

Z U R
14. Änderung und Erweiterung
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
"GEBIET SÜDLICH DER ALTEN BAHNHOFSTRASSE"
GEM. § 13 A BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Markt Marktl



Markt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Marktl am Inn
Altötting
Oberbayern

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1 Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	6
2.3 Bestand und umgebende Bebauung	6
2.4 Topographie	10
2.5 Kultur- und Sachgüter	11
2.6 Altlasten	13
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	14
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	14
3.2 Regionalplan	16
3.3 Überschwemmungsgebiete	19
3.4 Wassersensible Bereiche	20
3.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	21
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL	22
4.1 Art der baulichen Nutzung	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
4.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen	27
4.4 Gestalterische Festsetzungen	30
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	31
5.1 Verkehr	31
5.2 Wasserversorgung	33
5.3 Abwasserentsorgung	33
5.4 Stromversorgung	34
5.5 Abfallentsorgung	34
5.6 Telekommunikation	35
5.7 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser	35
5.8 Erneuerbare Energien	35
6. IMMISSIONSSCHUTZ	36
6.1 Schallschutz	36

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	39
6.3	Lichtemissionen	39
6.4	Elektromagnetische Felder	39
7.	KLIMASCHUTZ	39
8.	GRÜNORDNUNG	41
8.1	Rechtliche Grundlagen	41
8.1.1	Bestandteile der Planung	41
8.2	Bestandsaufnahme	42
8.2.1	Schutzgebiete	42
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	42
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	43
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	44
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	45
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	46
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	47
8.3	Planung	48
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	48
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	48

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Marktgemeinde Marktl am Inn hat am 25.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch Deckblatt Nr. 14 zu ändern und zu erweitern.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat beschlossen, die 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 8.078 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m². Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht, bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Ziele der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind zum Einen, den bestehenden Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandssituation anzupassen und zum Anderen Gewerbe und Wohnen nebeneinander zu ermöglichen und die im Bestand vorhandene Nutzungsdurchmischung dauerhaft zu erhalten. Beide Nutzungsmöglichkeiten sind für die Entwicklung in diesem Bereich des Ortszentrums sinnvoll und für eine funktionierende Infrastruktur notwendig. Dadurch soll auch drohendem Leerständen entgegengewirkt und die Fläche nachverdichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" (ursprünglich aus 1964) wurde dem Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet zugewiesen. Östlich davon wurde jedoch bereits ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Auf Grund der im Bestand vorhandenen Mischnutzung kann der geplante Gebietscharakter bestätigt werden. Für die westliche Erweiterungsfläche besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Inhalt der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" ist daher, die

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Erhaltung und Entwicklung der Wohn- und Gewerbenutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu verwirklichen.



Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz umrahmt);
(Markt Markt am Inn, Ursprungsplan 1964 mit diversen Deckblättern),
Darstellung unmaßstäblich

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich in der südlichen Ortsmitte von Markt am Inn. Der Geltungsbereich wird im Südosten durch die Burghauser Straße (AÖ 22) und im Norden durch die Pfarrstraße begrenzt. Im Westen, Südwesten und Nordwesten, Richtung Marktplatz, schließt gemischte innerörtliche Bebauung an.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021),
Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung umfasst insg. ca. 8.106 m².

Durch den Bebauungsplan sind folgende Flächen der Gemarkung Markt, Markt Markt am Inn betroffen:

Flur-Nr. 53 (TF), 54 (TF), 66/2 (TF), 67/5 (TF), 67/7, 68/2, 119/5, 128, 129, 131, 132, 132/2, 132/4, 134, 134/2 und 239 (TF).

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich zentral die Bushaltestelle, eine öffentliche Grünfläche und ein öffentlicher Parkplatz mit Baumbestand.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 3: Ansicht von Nordosten – Parkplatz; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)

Die Karl-Beck-Straße führt im Süden und die Poststraße im Norden an diesem öffentlichen Platz vorbei. Die einzelnen Grundstücke sind mit 2- bis 3-geschossigen Gebäude überbaut.



*Abb. 4: Ansicht von Süden – Karl-Beck-Straße, Anwesen Poststraße 3 und Parkplatz;
Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)*

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Auf Flur-Nr. 131 Gemarkung Marktlf befindet sich eine Tankstelle, sowie ein Im-
biss. In den Obergeschossen befinden sich gewerbliche Räume.



*Abb. 5: Ansicht von Süden – Einmündung Poststraße,
Anwesen Burghauser Straße 2 mit Tankstelle;
Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)*

Auf Flur-Nr. 129 befindet sich ein derzeit leerstehendes ehemals mischgenutztes
Gebäude. Dieses Gebäude ist im Bestand 3-geschossig.



*Abb. 6: Ansicht von Osten – Pfarrstraße mit Anwesen Pfarrstraße 8 und 10 links;
Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)*

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im Gebäude auf Flur-Nr. 67/7 ist derzeit im Erdgeschoss die Sparkasse untergebracht. In den Obergeschossen ist ebenfalls Mischnutzung vorhanden. Auf Flur-Nr. 134 befand sich ein Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung, welches zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Auf Flur-Nr. 68/2 befindet sich ein 2-geschossiges Gebäude mit Wohnen und Gewerbe.



Abb. 7: Ansicht von Südosten – freigemachte Baufläche Anwesen Karl-Beck-Straße 1 (Vordergrund), Anwesen Poststraße 3 (rechts hinten) ; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)



Abb. 8: Ansicht von Westen – freigemachte Baufläche Anwesen Karl-Beck-Straße 1; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.4 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist relativ eben bei ca. 363 m ü.NN. Lediglich im Südwesten auf Flur-Nr. 134 Gemarkung Marktl befindet sich eine Hangkante, die von ca. 362,00 m ü.NN. auf 356,00 m ü.NN. stark fällt.



*Abb. 9: Ansicht von Süden – freigemachte Baufläche Anwesen Karl-Beck-Straße 1;
Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)*

Die Planungsfläche befindet sich innerorts. Hier befinden sich weitere 2-3-geschossige Gebäude mit gewerblicher und Wohnnutzung.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.5 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" sind keine Bodendenkmäler vorhanden.¹ Das Bodendenkmal D-1-7743-0050 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Oswald in Marktl und ihrer Vorgängerbauten) liegt in ca. 115 m Entfernung.

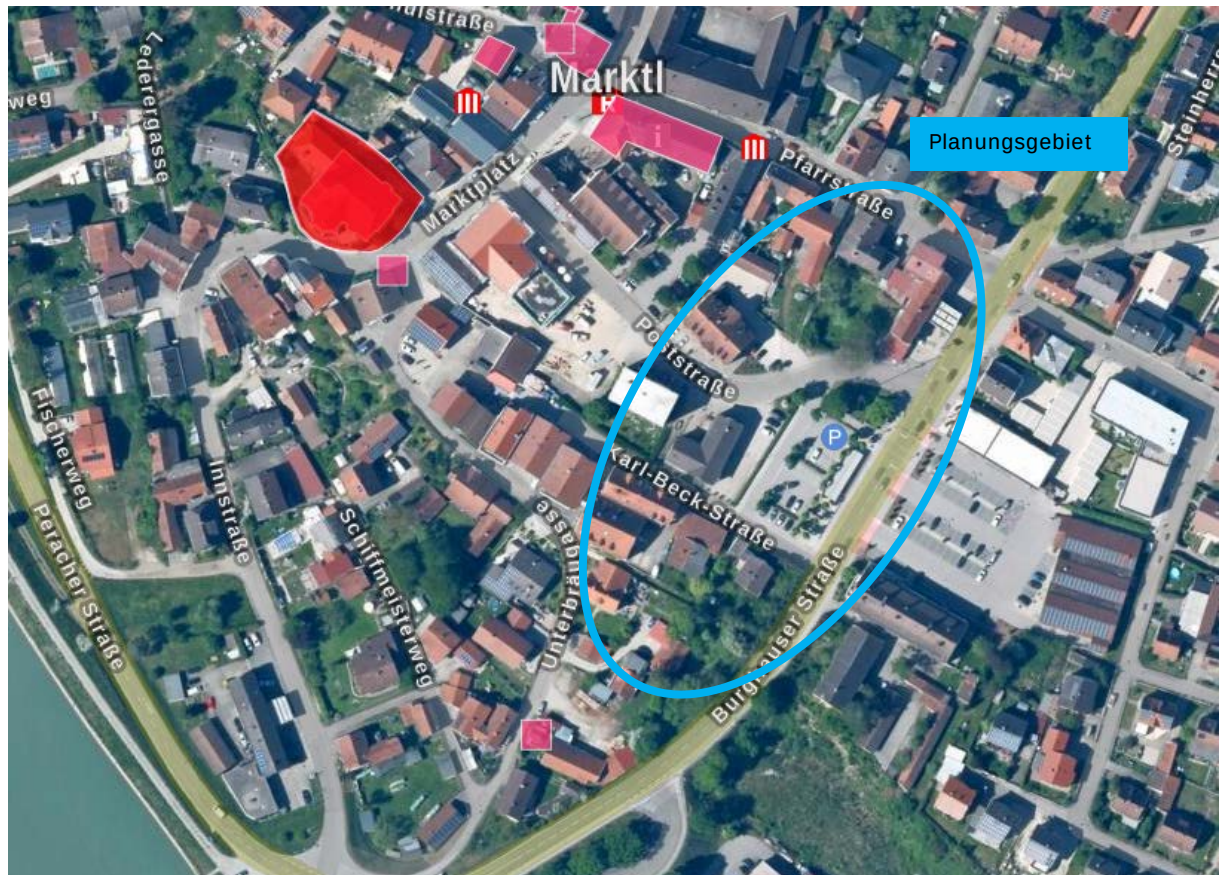


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Im Umfeld der Kirche sind weitere mittelalterliche und frühneuzeitliche Spuren aus der Geschichte der im 13. Jahrhundert gegründeten Gemeinde Marktl a. Inn zu vermuten.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Riegg) fand bereits im Vorfeld eine Begehung auf den Flur-Nrn. 134 + 134/2 Gemarkung Marktl

¹ (BayernAtlas, 2022)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

statt. Hier ist mit keinem denkmalschutzrechtlichen Vorkommen zu rechnen. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG jedoch meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flur-Nrn. 53, 54, 66/2, 67/5, 67/7, 68/2, 119/5, 128, 129, 131, 132, 133, 133/2, 135/7, 135/15, 212/3 232/2, 132/4, 239/10 Gemarkung Marktl) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Informationen hierzur: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt im Süden eine Wegkapelle von 1901 an der Unterbräugasse 17 (D-1-71-123-7). Im Nordwesten, im Umfeld des Marktplatzes liegen folgende denkmalgeschützte Gebäude²:

- D-1-71-123-2: Rathaus, mit Heimatmuseum, zweigeschossiger Walmdachbau mit Segmentbogenfenstern und Putzgliederungen im Stil der Maximilianszeit, 3. Viertel 19. Jh.
- D-1-71-123-5: Ehem. Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzbandgliederungen, biedermeierlicher Haustür und rückwärtigem Salettl mit Altane, erbaut 1702 (dendro.dat.), Umbau 1745; Geburtshaus von Papst Benedikt XVI. (vormals Joseph Kardinal Ratzinger); zugehörig Pultdachanbau nach Westen, errichtet nach 1769; hölzerner Remisenanbau, Ende 19. Jh.
- D-1-71-123-6: Brunnen, gußeiserner Trog, Neurenaissance, um 1900.
- D-1-71-123-1: Kath. Pfarrkirche St. Oswald, Saalkirche, vom Vorgängerbau 1854-57 Presbyterium (jetzt Seitenkapelle) und Turm erhalten, ansonsten weitgehender Um- und Neubau von 1964; mit historischer Ausstattung; Rest der alten Friedhofsmauer mit Grabsteinen, 18. bis frühes 20. Jh.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

Innerhalb der Ortschaft Marktl am Inn in einem Abstand von mind. 100 m zum Planungsgebiet befinden sich die o.a. denkmalgeschützten Gebäude. Zwischen dem Geltungsbereich und diesen Gebäuden befindet sich jedoch dichte Bebauung, so dass keine Blickbeziehung besteht. Somit kann von einer Beeinträchtigung dieser denkmalgeschützten Gebäude durch die Planung nicht ausgegangen werden.

Der Kirchturm der Kath. Pfarrkirche St. Oswald liegt ca. 130 m nördlich und überragt die umgebende Bebauung. Eine gegenseitige Beeinflussung ist aber auf Grund der Entfernung und der dichten umgebenden Bebauung nicht vorhanden.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

2.6 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt bzw. vorhanden.

² (BayernAtlas, 2022)

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

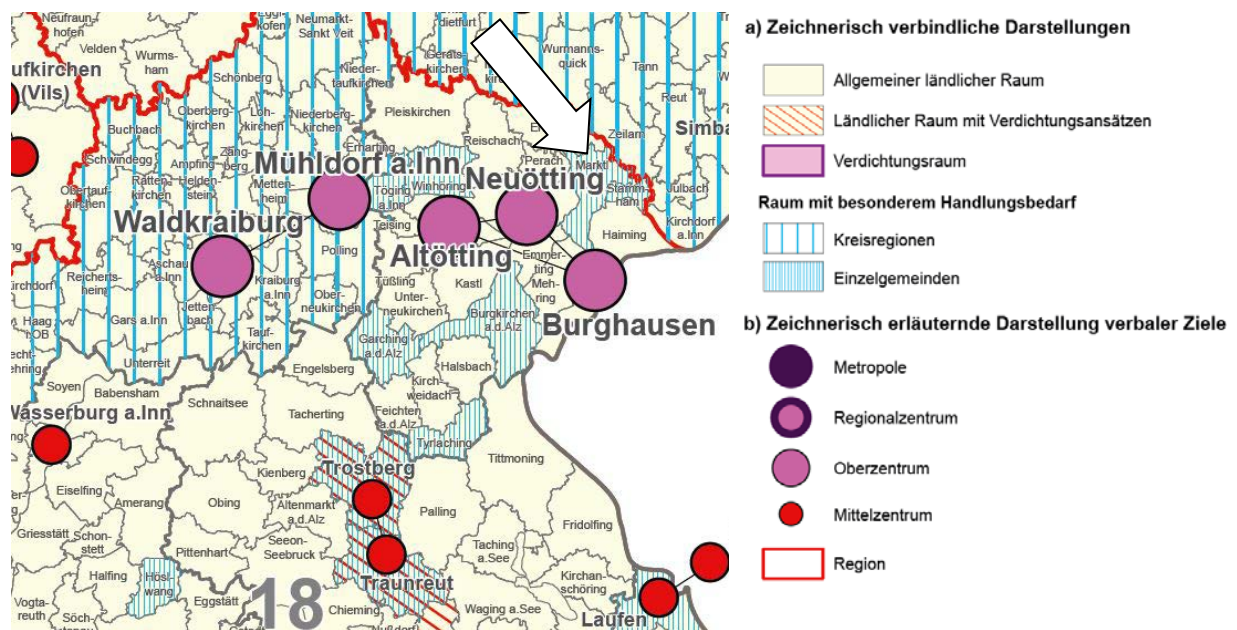


Abb. 11: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte;
(Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt der Markt Markt I im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde).³

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Marktgemeinde Marktl - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das Potential der Innenentwicklung ausnutzen muss. Die Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Marktl für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Um Leerstand zu vermeiden und gleichzeitig aber bestehende Nutzungen zu vereinen, wird ein bereits bebauter Bereich in der Ortsmitte von Marktl am Inn neu geordnet. Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes bzw. in einem bereits im Bestand bebauten Bereich wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen.

Zudem wird eine im Flächennutzungsplan sowohl als gemischte Baufläche (M) als auch als Wohnbaufläche (W) dargestellte Fläche für eine sinnvolle Nachverdichtung genutzt.

Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung Innenverdichtung vor Außenentwicklung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 18 der Region Südostoberbayern ist Marktl als Kleinzentrum im allgemein ländlichen Raum eingeordnet. Zudem liegt Marktl auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.⁴

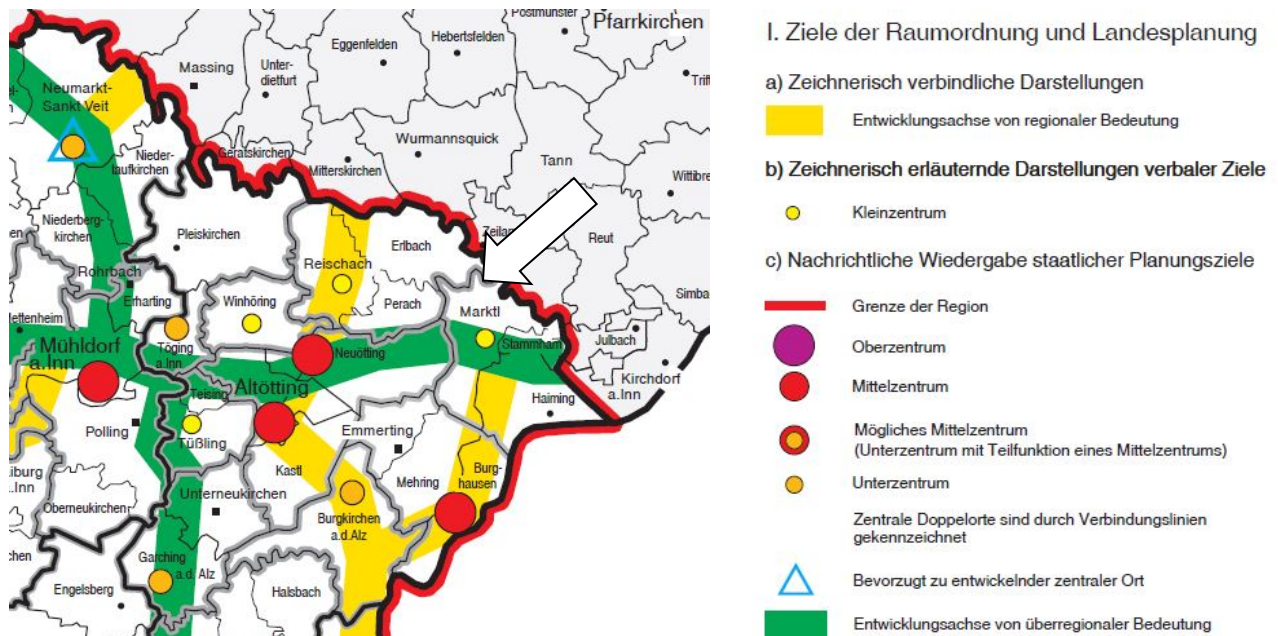


Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan 18 –
Region Südostoberbayern,
Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18),
Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Marktgemeinde Marktl für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Flächen für ein Mischgebiet (MI) durch eine Nachverdichtung zu schaffen.

⁴ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

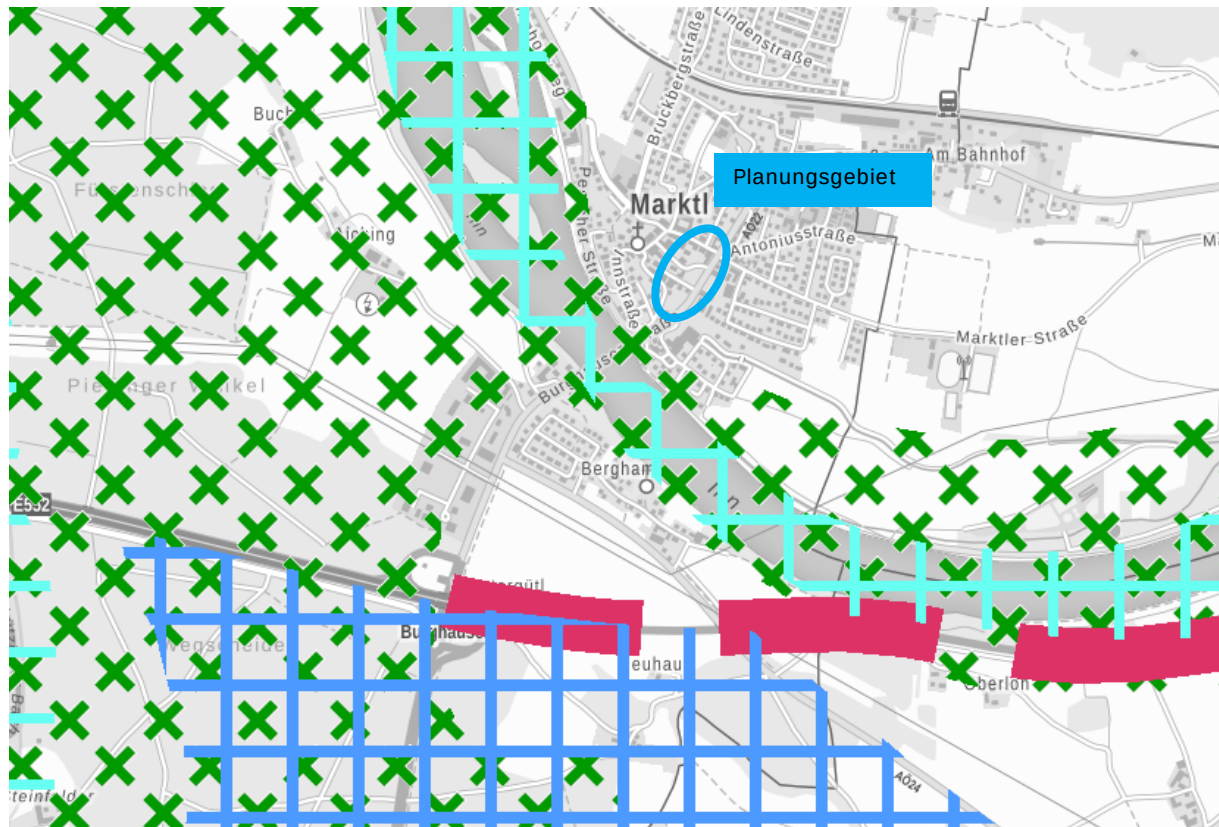


Abb. 13: WebKarte mit Darstellung der Vorbehaltsgebiete aus der Regionalplanung;
(BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grüne Kreuze:	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Cyan kariert:	Vorranggebiet für Hochwasserschutz
Blau kariert:	Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet für Trinkwasser
Magenta:	Trassenfestlegung Verkehr

Die Planungsfläche liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Inns.
Das Trinkwasserschutzgebiet Öttinger Forst liegt ca. 3 km südwestlich des Geltungsbereichs. Die vorliegende Planung hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Trinkwasserschutzgebiet. Die Planungsfläche liegt nördlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Darstellung nicht flächenscharf).

Schlussfolgerung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.
So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal⁵ des Marktes Marktl am Inn vom Januar 2019 und der Hochrechnung im Demographie-Spiegel⁶ bleibt die Bevölkerungsentwicklung relativ konstant, jedoch ist durch den demographischen

⁵ (Demografie-Spiegel für Bayern, 2019)

⁶ (Statistik kommunal 2018, 2019)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Wandel ein Anstieg der über 65-Jährigen prognostiziert. Dies bedingt die Bereitstellung von Wohnraum für überwiegend ältere Personen in kleinen Haushalten. Die Nähe zur zentralen Infrastruktur wird als positiv gewertet.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Innenraumverdichtung erfüllt werden können.

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Gemeindegebiet von Marktl am Inn erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁷ Die HQextrem-Grenze liegt noch außerhalb des Geltungsbereiches.

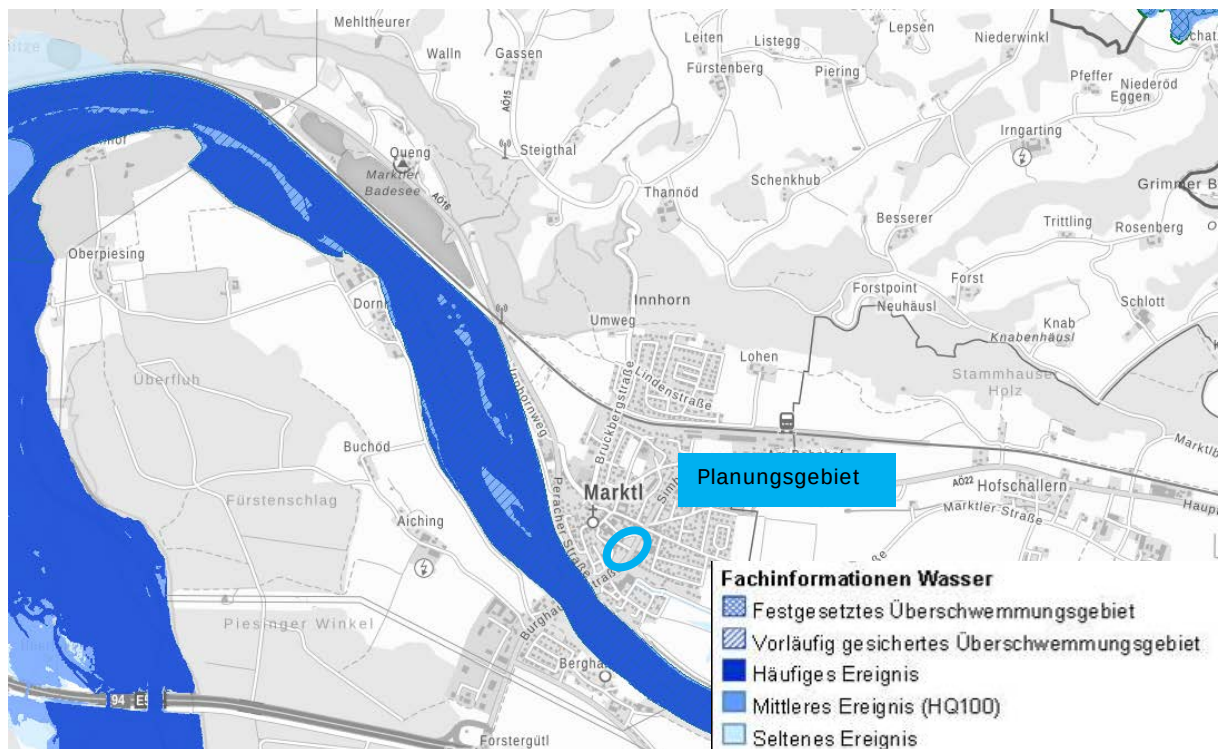


Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Ergänzend ist auf mögliche **Starkniederschlagsereignisse** hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

⁷ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas (Bild unten) ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Marktl am Inn erkennbar.⁸ Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021),
Darstellung unmaßstäblich
Hellgrün: wassersensibler Bereich

⁸ (BayernAtlas, 2022)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes teilweise als gemischte Baufläche (M) und als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan.

Da der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entsprechend der Neuplanung im Wege der Berichtigung angepasst.

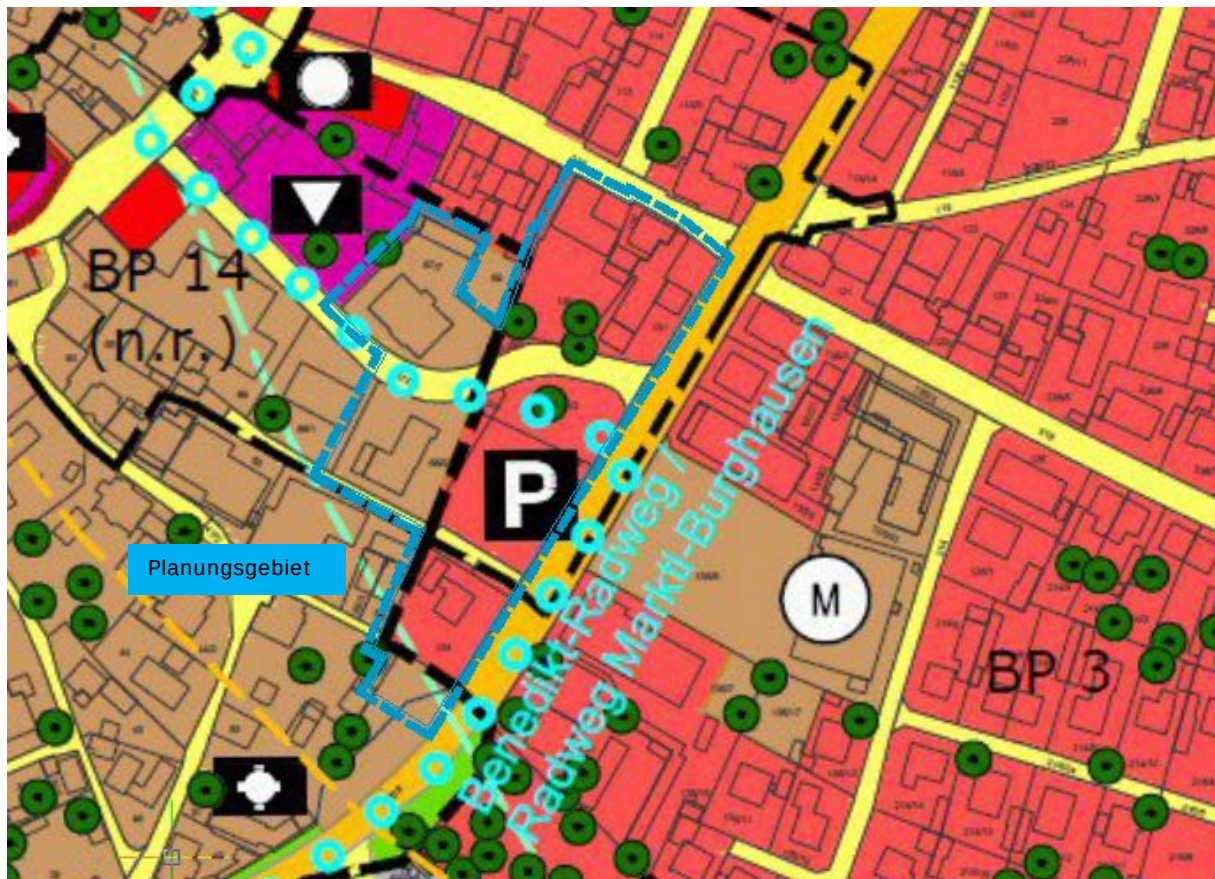


Abb. 16: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Marktl am Inn; (FNP),
Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich vor. Für die Planungsfläche wird der Bebauungsplan Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung geändert und zwei westlich gelegene im Bestand bebaute Parzellen in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme der Nutzungen im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die vorhandene Nutzungsstruktur es erfordert ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festzusetzen, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig zu entwickeln.

Die Ziele der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" sind zum Einen, den bestehenden Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandssituation anzupassen und zum anderen Gewerbe und Wohnen nebeneinander zu ermöglichen und diese im Bestand bereits vorhandene Nutzungsdurchmischung dauerhaft zu erhalten. Beide Nutzungen sind für die Entwicklung der Ortsmitte in diesem Bereich sinnvoll und für eine funktionierende Infrastruktur notwendig. Damit ergibt sich die Möglichkeit, das Zentrum mit dem vorhandenen Wohnanteil mit gewerblicher, sozialer und kultureller Struktur zu stärken. Insbesondere soll gleichzeitig drohendem Leerständen entgegengewirkt und die Flächen nachverdichtet werden.

Auf den Bestandsschutz wird Rücksicht genommen. Durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern kann eine Innenverdichtung zukünftig erleichtert werden. Durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird der Bestand und die umgebende 2- bis 3-geschossige Bebauung aufgenommen.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Ermöglichung von Wohnen und gewerblicher Nutzung nebeneinander
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und die Landschaftspflege

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Planungsfläche wird eine Nutzungsmischung aus gewerblicher und wohnlicher Nutzung angestrebt. Daher soll ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme Schlachtbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Tankstelle, die in ihrem Bestand gesichert werden soll, ebenso ein öffentlicher Parkplatz.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem festgesetzten Mischgebiet nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht erheblich stören. Inwieweit Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung benachbartes Wohnen stören, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde bei der Prüfung eines konkreten Bauantrages.

Der Ausschluss von Schlachtbetrieben in der Art der baulichen Nutzung ist nicht Hauptaugenmerk der städtebaulichen Planung. Dieser Ausschluss wurde zum Nachbarschutz explizit aufgenommen. Da der Eigentümer der Flur-Nr. 134 Gemarkung Marktl eine Metzgerei führt und hier an dieser Stelle gegebenenfalls eine Metzgerei errichten möchte, wurde dieser Ausschluss zur Klarstellung aufgenommen, um sicherzustellen, dass Schlachtungen auf dem Grundstück nicht stattfinden. Grundsätzlich fällt ein Schlachtbetrieb nicht unter ein Mischgebiet mit sonstigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden ausgeschlossen. Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in auch nicht gewerblich geprägten Gebietsteilen, wird ebenfalls ausgeschlossen und ist somit unzulässig.

Ziel ist, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen anzusiedeln. Daher wurde der Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgenommen. Derartige Nutzungen vertragen sich auf Grund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit der geplanten Wohnnutzung, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten) als auch in gestalterischer Hinsicht, und sind insofern im Planungsgebiet generell nicht gewünscht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Somit kann eine hohe Ausnutzung der Grundstücke und somit Innenverdichtung ermöglicht werden.

Mindestwandhöhen, maximale Wand- und Firsthöhen

Die jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte, die für die Bemessung der zulässigen max. Wand- und Firsthöhen und der Mindest-Wandhöhen herangezogen werden, entsprechen ungefähr der Geländehöhe vor Ort im Zufahrtsbereich. Diese Höhen können anhand der Höhenschichtlinien (Bestandsgelände) in der Plandarstellung entnommen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes werden unterschiedliche Mindest-Wandhöhen (WH mind.) bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte innerhalb den Baugrenzen für die Hauptgebäude festgesetzt. Diese orientieren sich überwiegend an den Bestandsgebäuden. Eine Ausnahme bildet das Gebäude des Anwesens Karl-Beck-Straße 3 und 5.

Aus städtebaulichen Gründen werden insbesondere im Bereich B Mindestwandhöhen vor dem Hintergrund der Bebauung entlang der Burghauser Straße und der Karl-Beck-Straße zur Bildung städtebaulich angemessener Raumkanten und Kubaturen als erforderlich angesehen. Durch die Festsetzung der Mindestwandhöhe von 9,00 m über dem Höhenbezugspunkt im Bereich B wird eine eingeschossige Bebauung und eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegengesprechende Gestaltung vermieden. Die bestehende Raumstruktur der Karl-Beckstraße und Burghauser Straße wird dadurch aufgenommen und auch der Innenraum verdichtet, was dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Das bestehende Anwesens Karl-Beck-Straße 3 und 5 (Flur-Nr. 56 und 56/3) weist abweichend von der umgebenden Bebauung eine Firsthöhe von ca. 7,0 m auf. Auf der unmittelbar benachbarten Fläche der Flur-Nr. 57 Gemarkung Markt (Karl-Beck-Straße 7) befindet sich eine Bestandsbebauung mit ca. 7,0 m Wandhöhe. Aus den vorhandenen Dachneigungen von 40° bzw. 42° können Firsthöhen von 14,0 m bzw. 11,6 m abgeleitet werden.

Auf der südwestlich der Flur-Nrn. 56 und 56/3 angrenzenden Fläche der Flur-Nr. 134 soll eine Mindest-Wandhöhe von 9,0 m und eine max. traufseitige Wandhöhe von 10,5 m bezogen auf 363,00 m ü. NHN (Höhenbezugspunkt, der dem Bestandsgelände an der Karl-Beck-Straße in etwa entspricht) zugelassen werden. Die Firsthöhe wird bei einer Dachneigung von 15° bis 35° auf 13,0 m beschränkt. Somit überragt die zulässige Bebauung das Gebäude an der Karl-Beck-Straße 7 nicht. Auch hinsichtlich der überbaubaren Fläche ist die Kubatur des zulässigen Gebäudes auf der Flur-Nr. 134 zum Grundstück der Fl.Nr. 57 im Vergleich deutlich zurückgenommen. Dieser Umstand und der Grenzabstand des Baufensters von 4,3 m – 8,0 m zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 56 zeigen eine Rücksichtnahme auf die dazwischenliegende Bebauung auf Flur-Nr. 56 und 56/3

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

(Karl-Beck-Straße 3 und 5), die den anderen vorherrschenden Wand- und Firsthöhen im umgebenden Bereich nicht entspricht. Zusätzlich ist durch die Lage des Baufensters auf Flur-Nr. 134 mit diesem Mindestabstand von 4,3 m zur westlichen Grundstücksgrenze und durch die Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO (max. Wandhöhe $10,5 \text{ m} \times 0,4 \text{ H} = 4,2 \text{ m}$) der nachbarliche Schutz hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt.

Um eine innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wird entlang der Karl-Beck-Straße und Burghauser Straße eine höhere Wandhöhe zugelassen. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite (außerhalb des Änderungsbereichs) finden sich Gebäude mit größerer Baumasse, vgl. Gebäude Flur-Nr. 135/18 oder Flur-Nr. 121. Beispielsweise erscheint das Mehrfamilienwohnhaus Anwesen Burghauser Straße 11 wegen der steilen Dachneigung und einer durchgängigen Schleppdachgaube wie ein 3-geschossiges Gebäude. Somit ist in den westlich gelegenen Baufenstern an die Burghauser Straße eine max. zulässige Wandhöhe von 10,5 m städtebaulich vertretbar.

Aus der nachfolgenden 3D-Darstellung der Bestandsbaukörper aus dem BayernAtlas sind die Raumkanten entlang der Karl-Beck-Straße und der Burghauser Straße im Umfeld und im Bereich des Bebauungsplanes klar ablesbar.



Abb. 17: Luftbild von Nordosten mit 3D-Darstellung der Baukörper entlang der Karl-Beck-Straße; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

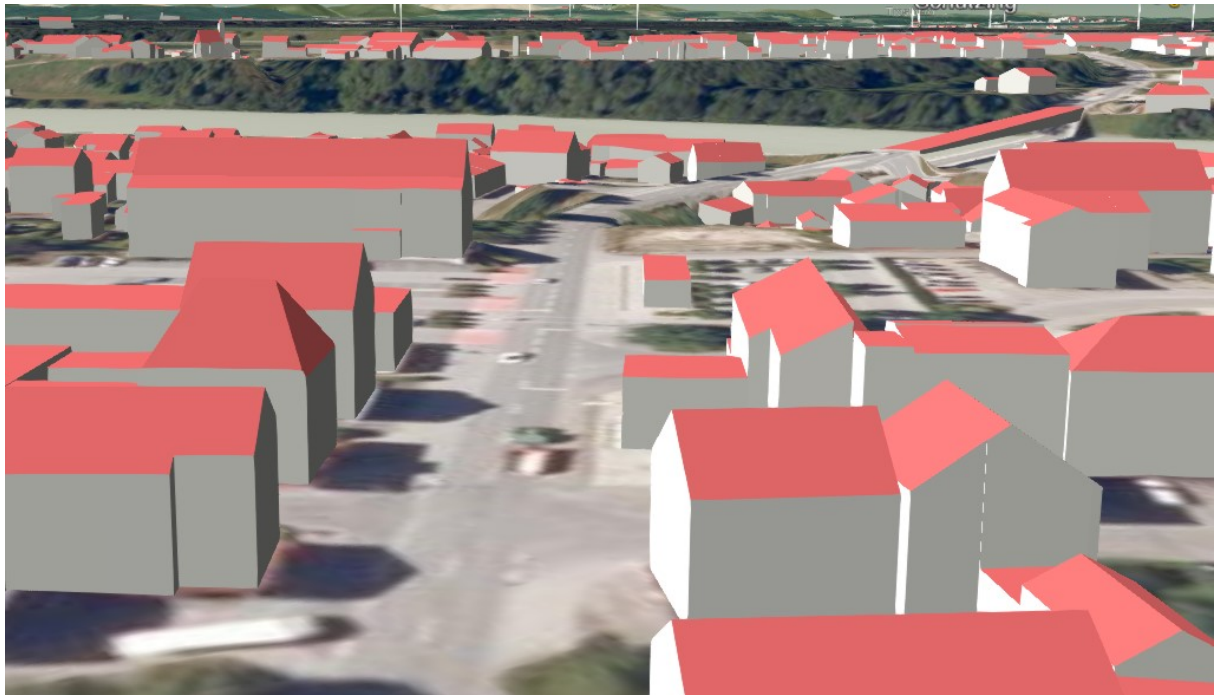


Abb. 18: Luftbild von Nordosten mit 3D-Darstellung der Baukörper entlang der Burghauser Straße; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Ebenfalls wird in den Bereichen A und C eine Mindest-Wandhöhe festgesetzt. Auch hier ist der Gemeinde wichtig, dass in dem inneren Geviert von Marktl mit verdichteter Bauweise geplant werden muss, um den innerörtlichen Charakter zu unterstreichen und eine in dem Bereich städtebaulich nicht gewünschte eingeschossige Bebauung zu verhindern. Dies ist sowohl aus der umgebenden Bebauung (ausgenommen dem vorhandenen Parkplatz) abgeleitet, als auch aus dem städtebaulichen Wunsch, eine Nachverdichtung im Innenbereich der Ortschaft sicherzustellen. Diese Mindest-Wandhöhe orientiert sich ebenfalls an den jeweiligen Gebäuden und den umgebenden Bestandsgebäuden mit einer Höhe von 6,5 m. In Verbindung mit der max. zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 9,0 m und einer max. Firsthöhe von 11,5 m im Bereich A und 10,3 m im Bereich C wird der Bestand geschützt und die gegebene Raumstruktur aufrecht erhalten. Die Erhaltung der ablesbaren Raumkante entlang der Poststraße und der Pfarrstraße ist städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Folgende Wandhöhen werden im Plangebiet festgesetzt:

Mindest-Wandhöhen (WH mind.) bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte innerhalb den Baugrenzen für die Hauptgebäude :

Bereich A und C: Mindest-Wandhöhe 6,5 m;
Bereich B: Mindest-Wandhöhe 9,0 m.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zusätzlich werden analog dazu unterschiedliche max. zulässige traufseitige Wandhöhen (WH max.) bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte innerhalb den Baugrenzen für die Hauptgebäude festgesetzt. Auch diese orientieren sich überwiegend an den Bestandsgebäuden.

Zur Festsetzung werden die Bereiche A, B und C im Plan definiert.

Bereich A und C: max. zulässige traufseitige Wandhöhe 9,0 m;

Bereich B: max. zulässige traufseitige Wandhöhe 10,5 m;

Als maximale mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen und Nebengebäude werden 3,0 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Gebäudehöhe gleichzusetzen.

Ebenfalls abhängig von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt werden die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) im Bezug zu den jeweils festgesetzten max. Wandhöhen festgesetzt.

Bereich A: max. zulässige Firsthöhe 11,5 m;

Bereich B: max. zulässige Firsthöhe 13,0 m;

Bereich C: max. zulässige Firsthöhe 10,3 m.

Für die Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Für Haupt- und Nebengebäude werden die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für die Bereiche A, B und C in die Nutzungsschablonen eingetragen. Es sind, in Anlehnung an die Bestandsgebäude und die umgebende Bebauung, ausschließlich Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen

Bereich A und C: Satteldach (SD) 25° - 35°,
Walmdach (WD) 25° - 35°,
Flachdach 0° - 5°;

Bereich B: Satteldach (SD) 15° - 35°,
Walmdach (WD) 15° - 35°,
Flachdach 0° - 5°.

Dadurch wird die Kubatur der geplanten Gebäude ausreichend definiert.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Baugrenzen / Baulinien

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen nach § 23 BauNVO sowie die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports in Verbindung definiert. Die Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Um die Nutzung der Flächen vor dem Hintergrund der Innenverdichtung variabler und angepasst auf individuelle Bedürfnisse der Nutzer gestalten zu können, werden große Baufenster je Grundstück festgesetzt, da diese einen größeren Handlungsspielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen haben. Grundsätzlich wurde ein Grenzabstand von 3,0 m festgesetzt. Auf der Flur-Nr. 134 wurde entlang der Straßenverkehrsfläche der Burghauser Straße ein Grenzabstand von 1,5 m festgesetzt, da sich die Abstandflächen bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche erstrecken können und somit das Baufeld optimal ausgenutzt werden kann. Aus diesem Grund wurden auch die Abstände der nördlichen Baufenster entlang der Poststraße auf weniger als 2,0 m festgesetzt.

Entlang der Pfarrstraße an den Anwesen Pfarrstraße 8 und 10 werden Baulinien festgesetzt, die den Bestand aufgreifen. Dadurch wird die sich historisch entwickelte Gebäudeflucht als Raumkante entlang der Pfarrstraße aufrecht erhalten. Diese wird insbesondere durch das denkmalgeschützte Rathaus mit dem Heimatmuseum (Marktplatz 1 und Pfarrstraße 2) geprägt. Nachdem diese offensichtliche Prägung von Raumkanten nur in der Pfarrstraße vorhanden ist und sich über den Geltungsbereich nach Nordwesten bis zum Rathaus zieht, wird nur in diesem Bereich mit Baulinien gearbeitet. Für diese anderen Bereiche erscheint diese stringente Festsetzung auf Grund des eher aufgelockerten umgebenden Bestandes für städtebaulich nicht notwendig.

Bauweise

Im Geltungsbereich wird grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen.

Die Baugrenzen auf der Flur-Nr. 129, Anwesen Pfarrstraße 8, werden so gelegt, dass für Neubauten eine offene Bauweise gilt. Das Bestandsgebäude genießt Bestandsschutz.

Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Abweichend davon sind in Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zwischen den Flur-Nrn. 128, 129 und 131 Gemarkung Markt Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Auf der Flur-Nr. 131 Gemarkung Marktl befindet sich eine Bestandsbebauung mit einem Grenzabstand unter 3,0 m. Die Gebäude auf den Flur-Nrn. 128, 129 und 131 Gemarkung Marktl sind teilweise direkt aneinandergebaut. Um den Bestand zu sichern und spätere Ersatzbauten zu ermöglichen, wird in diesem Bereich zu einander von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO abgewichen. Hier dürfen die Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen maximal ausgenutzt werden.

Das nördliche Baufenster auf der Flur-Nr. 129 weist zur Oberschmidgasse hin einen Abstand von 3,0 m auf. Somit ist die Belichtung, Besonnung und Belüftung zur westlich gelegenen Bebauung auf Flur-Nr. 69 gegeben.

Auch zwischen den Bebauungen der Flur-Nrn. 129 und 128 sind Grenzabstände von 4,8 m bzw. 3,0 m gegeben. Das vorhandene Gebäude auf Fl.-Nr. 129 genießt Bestandschutz. Entlang der östlichen Grenze des Baufensters wird ein Abstand von 4,8 m eingehalten, so dass ein ausreichender Abstand zum Baufenster der Parzelle Fl.-Nr. 128 sichergestellt wird.

Für die Fl.-Nr. 128 ist ebenfalls ein abweichendes Abstandsflächenrecht festgesetzt. So wird zwar ein Grenzabstand von 3,0 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, jedoch wäre bei einer max. Ausnutzung des Baufensters nach Westen mit max. Firsthöhe von 13,0 m ein Abstand von 5,2 m zur Grenze erforderlich. Da in im Bereich C eine max. Wandhöhe von 9,0 m und im Bereich B von 10,5 m festgesetzt ist, ist die nach BayBO erforderliche Abstandsfläche von 7,8 m durch die Baufenster sichergestellt. Da beim Flachdach die Wandhöhe als max. Höhe festgesetzt ist, könnten schlimmstenfalls nur die Giebelflächen der geneigten Dächer überlappen. Dies wird zu Gunsten der Nachverdichtung in Kauf genommen. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung ist trotzdem ausreichend gegeben.

Das Baufenster auf Flur-Nr. 131 greift den Bestand auf. Die bestehende Bebauung soll gesichert werden. Zusätzlich soll für eine spätere Bebauung auch hier dem Grundsatz der Nachverdichtung gefolgt werden und entlang der Burghauser Straße auch Gebäude mit größerer Kubatur ermöglicht werden.

In Richtung Burghauser Straße und zur Pfarrstraße kann aufgrund der Tiefe der öffentlichen Straße die erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Nach Westen zur Flur-Nr. 129 können die Abstandsflächen bei Ausnutzung der jeweils max. zulässigen Wandhöhen unterschritten werden, bzw. sind im Bestand bereits unterschritten. Um die aus städtebaulichen Gründen im Nahbereich der Burghauser Straße zugelassene Bebauung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan daher auch hier eine abweichende Festsetzung zur

Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO festgesetzt. In der gegebenen städtebaulichen Situation hat das geringere Maß der Tiefe der Abstandsfläche keine nachteiligen Folgen auf die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

(ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung) und dem Nachbarschutz, da hier nur Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unmittelbar angrenzend gebaut werden können und die festgesetzten Baufenster untereinander einen Abstand von mind. 6,9 m betragen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Abweichung vom Abstandsflächenrecht zwischen den Flur-Nrn. 128, 129 und 131 Gemarkung Marktl trotzdem eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gegeben ist.

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude, zu Tiefgaragen und zu Stellplätzen,
- in Form von Häuschen für Gartengeräte, Fahrräder, Müll und Paketstationen mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 100 m³,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude.

Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso sind nicht überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Somit sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen Punkt II.2.3 und Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen Punkt II.2.4 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen.

Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Gebäuden widerspiegelt. Daher werden für die einzelnen Bereiche A, B und C, die auch unterschiedliche Wandhöhen zulassen, ausschließlich folgende Dachformen und -neigungen festgesetzt:

Bereich A und C:	Satteldach (SD) 25° - 35°,
	Walmdach (WD) 25° - 35°,
	Flachdach 0° - 5°;
Bereich B:	Satteldach (SD) 15° - 35°,
	Walmdach (WD) 15° - 35°,
	Flachdach 0° - 5°;

Im Bereich B sind ja höhere Wandhöhen zugelassen, gleichzeitig ist die Firsthöhe begrenzt. Um die Wandhöhe ausnutzen zu können, sind hier auch geringer geneigte Dächer möglich.

Dachdeckung

Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink.

Dachbegrünung auf Flachdächern und schwachgeneigten Dächern ist ausdrücklich zugelassen; Flachdächer müssen mindestens auf 60% der Dachfläche begrünt sein.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von dieser Festsetzung grundsätzlich zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind jedoch nicht zugelassen.

Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Photovoltaikanlagen an Fassaden sind nicht zugelassen.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Ausschluss Genehmigungsfreistellung

Im Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 1 BauNVO nur das Wohnen nicht erheblich störende Betriebe zulässig. Insbesondere hinsichtlich des Lärm- und Geruchsschutzes soll hier der Nachbarschutz gewährleistet werden. Um eine Überprüfung, insbesondere des Immissionsschutzes, im jeweiligen Einzelbauvorhaben sicherzustellen, wird zusätzlich im Bebauungsplan die Genehmigungsfreistellung gem. § 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für handwerkliche und gewerbliche Betriebe ausgeschlossen. Somit sind gewerbliche Vorhaben durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile

Um mögliche Balkone und Terrassen, auch im Bestand, zu ermöglichen, können ausnahmsweise Balkone und Terrassen, auch mit Überdachung, die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m überschreiten.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die angrenzende Burghauser Straße (AÖ 22), die Pfarrstraße und die Poststraße erschlossen. Durch das Planungsgebiet führt auch die Karl-Beck-Straße. Die Erschließung der Anwesen Poststraße 3 und 4 hat ausschließlich über die Poststraße zu erfolgen.

Geh- und Fahrrecht

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 134 Gemarkung Marktl wird ein beschränkt öffentlicher Weg in Form eines öffentlichen Fußweges mit einer Breite von 2,5 m eingetragen und festgesetzt. Hier besteht gleichzeitig ein Zufahrtsrecht von der Flur-Nr. 66/2 (Karl-Beck-Straße) über die Flur-Nr. 134 und 134/2 zur Flur-Nr. 56.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Öffentliche Stellplätze

Zentral im Bebauungsplan befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit Bushaltestelle. Diese Fläche wird als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Stellplätze

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung des Marktes Markt in der jeweils gültigen Fassung (dynamische Verweisung) zu Grunde zu legen. Dadurch kann innerorts eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sichergestellt werden.

Fußwege

Die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur ist durch den Gehweg entlang der Burghauser Straße, Pfarrstraße und Poststraße gegeben. Die Sicherheit ist durch einen Fußgängerüberweg an der Burghauser Straße gewährleistet.

Zwischen der Pfarrstraße und Poststraße verläuft die Oberschmidgasse, die im Geltungsbereich in die Poststraße einmündet. Dieser Bereich ist als Fußgängerbereich festgesetzt.

ÖPNV

Die öffentliche Bushaltestelle mit Wartehäuschen befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Burghauser Straße .

Kreisstraße AÖ 22

Bei der Burghauser Straße handelt es sich um die Kreisstraße AÖ 22. Daher muss mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) gerechnet werden. Der Straßenabschnitt befindet sich jedoch innerorts.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den Einmündungen in die Kreisstraße sind beiderseits Sichtfelder von 70 m freizuhalten (Geschwindigkeit 50 km/h).

Es darf kein Abwasser (z.B. Dachflächenentwässerung usw.) in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden.

Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen, usw.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen durch den Straßenbetriebsdienst muss jederzeit möglich sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Ziffer 11/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz usw.) muss gerechnet werden. Auf die Festsetzungen gem. immissionsschutztechnischen Gutachtens - Schallimmissionsschutz zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" der Marktgemeinde Marktl am Inn mit Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehr vom 17.07.2023 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut wird verwiesen (sh. Anlage 1).

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Marktl am Inn.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten.

Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.3 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im bestehenden Mischsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Der gemeindliche Mischwasserkanal, der die Flur-Nr. 134 Gemarkung Marktl quert, ist als Bestand dargestellt. In der Planung verläuft dieser im Abstand von 30 cm parallel zur Baugrenze. Eine direkte Überbauung durch eine Gebäudewand ist nicht vorgesehen. Durch die Gemeinde ist eine Sanierung des Kanals in diesem Bereich im Zuge einer neuen Bebauung auf dieser Fläche geplant. Generell sollte ein zukünftiges Gebäude entweder einen ausreichenden Abstand (Schutzstreifen) zum Kanal aufweisen, oder der Kanal wird verlegt, oder durch die Sanierung des Kanals ist ein Aufbaggern auf diesem Grundstück in Zukunft nicht erforderlich. Die Klärung mit der Gemeinde erfolgt im Rahmen des Einzelbauvorhabens und in Abstimmung mit dem Bauherrn.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

über Wasserrückhalteeinrichtungen gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Für die Entwässerungsplanung ist ein fachlich qualifiziertes Büro einzuschalten und die ausreichende Rückhaltung und Drosselung im Rahmen des Einzelbauvorhabens nachzuweisen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Vor Boden- und Baumaßnahmen sind die Spartenpläne anzufordern und ggf. die Planung mit dem Spartenträger abzustimmen.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den bestehenden Kabeln der Bayernwerk Netz GmbH muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen", sowie das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

5.5 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandskabel der Telekom Deutschland GmbH. Vor Boden- und Baumaßnahmen sind die Spartenpläne anzufordern und ggf. die Planung mit dem Spartenträger abzustimmen.

5.7 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.8 Erneuerbare Energien

Gemäß einer Grundsatzentscheidung der Gemeinde Marktl sind bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ausschließlich technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solar-energie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

Die Gemeinde möchte auch im Rahmen der Bauleitplanung einen Beitrag zur nachhaltigen Energienutzung leisten, indem sie die Möglichkeiten des Planungsrechts mit Blick auf eine energiesparende und -effiziente Siedlungsentwicklung anwendet (sh. auch Punkt 7).

5.9 Perfluorooctansäure (PFOA)

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/l, welcher

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken zum einen die Verkehrsgeräusche der Burghauser Straße, zum anderen die zulässigen Gewerbegeräusche ein.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" der Marktgemeinde Markt am Inn mit Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehr vom 17.07.2023 durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut erstellt (sh. Anlage 1).

Die Ergebnisse und die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden in den Bebauungsplan integriert.

Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm

Außenwohnbereiche, die im in rosa gekennzeichneten Bereich zu liegen kommen sollen, sind so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet zur Tagzeit gesichert eingehalten werden kann.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 19: Lageplan mit Kennzeichnung des Bereichs, in dem Maßnahmen zur Tagzeit für Außenwohnbereiche erforderlich sind; (immissionsschutztechnisches Gutachten vom 17.07.2023, Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB), Darstellung unmaßstäblich

Grundrissorientierung / passiver Schallschutz

Wohngrundrisse sind so zu organisieren, dass innerhalb des rot gekennzeichneten Bereichs keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 20: Lageplan mit Kennzeichnung des für die Lage von öffentlichen Außenbauteilen der Schlafräume betreffenden Bereichs; (immissionsschutztechnisches Gutachten vom 17.07.2023, Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB), Darstellung unaußsächlich

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Rest der direkt an der Kreisstraße gelegenen Baufenster nachts erhöhte Verkehrslärmimmissionen auftreten können, die bei (teil)geöffneten Fenstern den Schlaf beeinträchtigen können. Es wird daher empfohlen, alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über deren straßenabgewandte Nordwestfassaden belüftet werden können, mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten, deren Betrieb auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Luftwärmepumpen

Hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen wird auf den aktualisierten Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (<http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung>) verwiesen.

6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Die durch die aus dem Straßenverkehr, dem öffentlichen Parkplatz und der Bushaltestelle auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm und die Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) sind nach Auffassung der Gemeinde durch die Bauwerber zumutbar.

6.3 Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung, einschließlich der eventuellen Werbeträger, des geplanten Gebietes hat mit insektenfreundlichen LED-Leuchten mit einem warmweißen Licht zu erfolgen (Farbtemperatur von 2.700 bis max 3.000 Kelvin). Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten⁹.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich südlich der Planungsfläche in Bergham an der Nikolausstraße, ca. 500 m Luftlinie entfernt. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane, stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.¹⁰

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

⁹ (LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2015)

¹⁰ (Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund, 2009)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Erhalt der bestehenden Bäume
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Regelungen zu erneuerbaren Energien (sh. Punkt 5.8)
- Verwendung von LED-Leuchten im Außenbereich (sh. Punkt 6.3)

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹¹ Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Inn und Untere Alz“

¹¹ (FINWeb, 2022)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.¹²

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

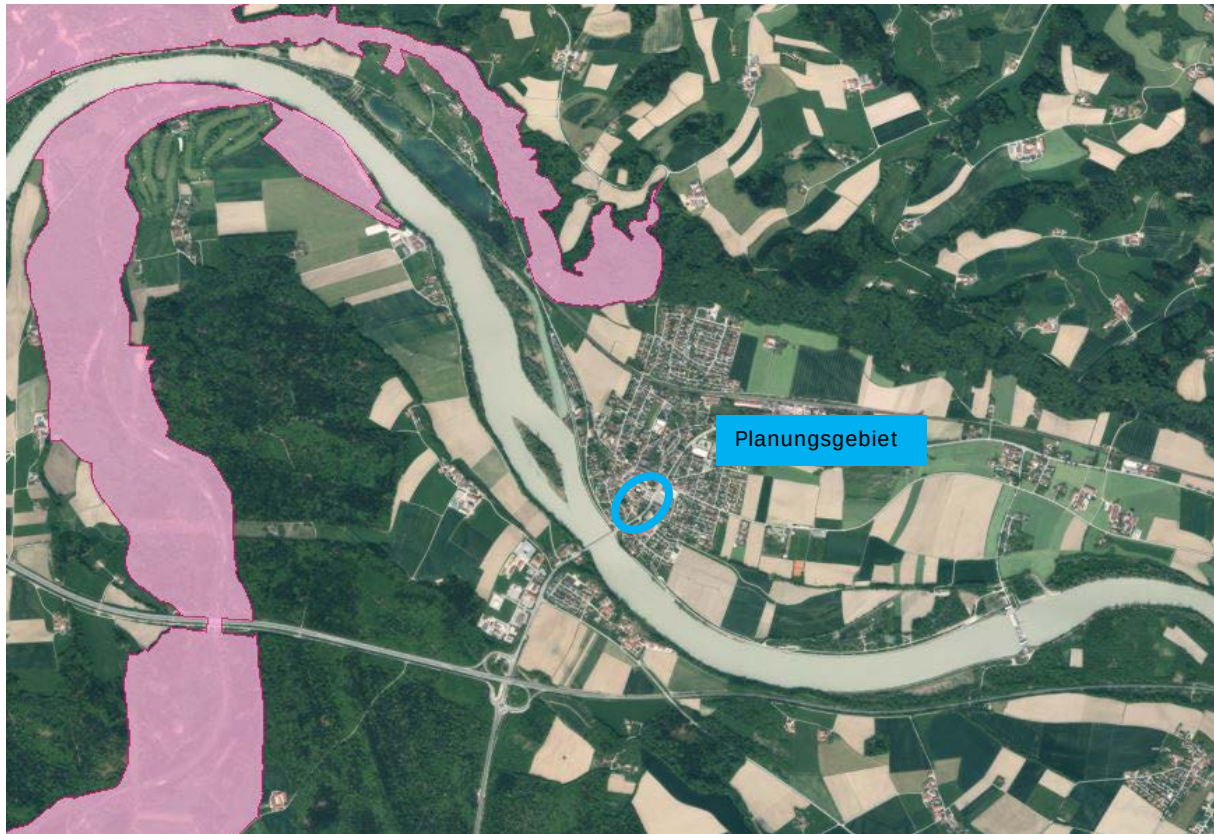


Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Pink: Naturschutzgebiet „Innleite bei Marktl mit Dachlwand“

¹² (FINWeb, 2022)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden.¹³ Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abb. 23: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹³ (FINWeb, 2022)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Das Baufeld auf Flur-Nr. 134 Gemarkung Marktl wurde freigemacht. Hier hat sich eine Ruderalfläche, die spärlich bewachsen ist.



Abb. 24: Ansicht von Osten – Flur-Nr. 134 Gemarkung Marktl; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)

Die Bestandsbäume I. und II. Ordnung auf dem öffentlichen Parkplatz werden zum Erhalt festgesetzt. Die ökologische Funktion ist durch die zum Erhalt festgesetzten Gehölze weiterhin sichergestellt.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Innerhalb der bebauten Flächen ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Die Bäume bzw. Gehölze, die sich im Bestand im Bereich der Baufenster und auf der öffentlichen Parkplatzfläche befinden, haben artenschutzrechtlich keine wesentliche Bedeutung. Potentielle Bruthöhlen konnten bei einer Ortseinsicht augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden **zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung** vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Großflächige Fensterscheiben sind zu vermeiden bzw. ab einer Größe von 2 m x 1 m mit außenseitigen Markierungen (Muster vgl. SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht)¹⁴ zu versehen.

Auch wird festgesetzt, dass die Beleuchtung mit insektenfreundlichen LED-Leuchten mit einem warmweißen Licht zu erfolgen hat (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin). Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Bei dem geplanten Vorhaben kann somit davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

¹⁴ (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth, 2022)

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Die Bäume I. und II. Ordnung auf dem öffentlichen Parkplatz werden zum Erhalt festgesetzt.

Zusätzlich sind zur Ein- und Durchgrünung der Grundstücke je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Dadurch werden „Kieswüsten“ vermieden.

Um eine Bepflanzung zu ermöglichen, muss die Tiefgaragenüberdeckung für Rasenflächen eine mind. 40 cm, für Gehölze und Stauden eine mind. 60 cm und für Baumpflanzungen eine mind. 80 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten.

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten Entwicklung in den Ortschaften „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung des Ortes Markt am Inn.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Erhalt von Bestandsbäumen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung zu den Substratdicken auf Tiefgaragen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers, wenn möglich
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Erhalt von Bestandsbäumen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

In der Fassung vom 25.10.2022, 25.07.2023, 21.11.2023, 30.01.2024



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- Demografie-Spiegel für Bayern. (2019). *Demografie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2031*.
- FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Klimaschutz - Norbert Portz, Deutscher Städte- und Gemeindebund. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.
- LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. (November 2015). <https://www.lai-immissionsschutz.de>. Von https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichtthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22 abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- Statistik kommunal 2018, B. L. (03 2019). Statistik kommunal 2018.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth. (2022). https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/naturschutz/Vogelfreundlich-bauen-mit-Glas_Vogelschlag_20230209.pdf.

BEGRÜNDUNG

14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz umrahmt); (Markt Marktl am Inn, Ursprungsplan 1964 mit diversen Deckblättern), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3: Ansicht von Nordosten – Parkplatz; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)	7
Abb. 4: Ansicht von Süden – Karl-Beck-Straße, Anwesen Poststraße 3 und Parkplatz; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)	7
Abb. 5: Ansicht von Süden – Einmündung Poststraße, Anwesen Burghauser Straße 2 mit Tankstelle; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)	8
Abb. 6: Ansicht von Osten – Pfarrstraße mit Anwesen Pfarrstraße 8 und 10 links; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)	8
Abb. 7: Ansicht von Südosten – freigemachte Baufläche Anwesen Karl-Beck-Straße 1 (Vordergrund), Anwesen Poststraße 3 (rechts hinten ; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)	9
Abb. 8: Ansicht von Westen – freigemachte Baufläche Anwesen Karl-Beck-Straße 1; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)	9
Abb. 9: Ansicht von Süden – freigemachte Baufläche Anwesen Karl-Beck-Straße 1; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)	10
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 11: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 13: WebKarte mit Darstellung der Vorbehaltsgebiete aus der Regionalplanung; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich	20
Abb. 16: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Marktl am Inn; (FNP), Darstellung unmaßstäblich	21
Abb. 17: Luftbild von Nordosten mit 3D-Darstellung der Baukörper entlang der Karl-Beck-Straße; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	25
Abb. 18: Luftbild von Nordosten mit 3D-Darstellung der Baukörper entlang der Burghauser Straße; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich	26
Abb. 19: Lageplan mit Kennzeichnung des Bereichs, in dem Maßnahmen zur Tagzeit für Außenwohnbereiche erforderlich sind; (immissionsschutztechnisches Gutachten vom 17.07.2023, Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB), Darstellung unmaßstäblich	37
Abb. 20: Lageplan mit Kennzeichnung des für die Lage von offenbaren Außenbauteilen der Schlafräume betreffenden Bereichs; (immissionsschutztechnisches Gutachten vom 17.07.2023, Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB), Darstellung unmaßstäblich	38
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 23: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 24: Ansicht von Osten – Flur-Nr. 134 Gemarkung Marktl; Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)	46