

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Bauleitplanung zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wurde eine Fläche in der südlichen Ortsmitte von Markt am Inn überplant.

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.

Die Größe des Geltungsbereiches der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" umfasst insgesamt ca. 8.106 m<sup>2</sup>.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 und § 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, zum Schluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

### **1. Umweltbelange**

Belange der Umwelt	wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Dies sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"><li>- der Erhalt der Bestandsbäume und der öffentlichen Grünfläche</li><li>- Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke</li><li>- die Inanspruchnahme von Flächen und die Flächenversiegelung</li><li>- der Immissionsschutz der geplanten und der bestehenden Bebauung</li></ul>
--------------------	---

Zusätzlich wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt.

### **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde dreimal beteiligt, einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB und zweimal erneut nach § 4 a Abs. 3 BauGB.

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB  
zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung  
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

<b>Stellungnahmen Bürger</b>	<b>Kurzzusammenfassung</b>
1. Bürger	<p>Die Befürchtung der Errichtung von störenden Gewerbebetrieben insbesondere eines Schlachtbetriebes und der damit einhergehenden Lärm- und Geruchsemissionen auf den Flur-Nrn. 134 und 134/2 Gemarkung Markt l wurde durch die Festsetzung eines Mischgebietes und dem expliziten Ausschluss von Schlachtbetrieben ausgeräumt.</p>
2. Bürger	<p>Die Befürchtung der Errichtung von störenden Gewerbebetrieben insbesondere eines Schlachtbetriebes und der damit einhergehenden Lärm- und Geruchsemissionen auf den Flur-Nrn. 134 und 134/2 Gemarkung Markt l wurde durch die Festsetzung eines Mischgebietes und dem expliziten Ausschluss von Schlachtbetrieben ausgeräumt.</p> <p>Ausschluss der Genehmigungsfreistellung um die Prüfung der nachbarlichen Rücksichtnahmegebote sicherzustellen.</p> <p>Die Flur-Nr. 66/1 ist und bleibt nachwievor ein allgemeines Wohngebiet. Der Anspruch auf Gebietserhaltung bleibt unangetastet.</p> <p>Die Planung verstößt nicht gegen das Trennungsgebot. Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Planungsabsicht der Gemeinde ist der Erhalt und die Entwicklung eines Mischgebietes.</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</p> <p>Die Straßenzüge haben keine trennende Wirkung hinsichtlich der bestehenden und der geplanten Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Die Wandhöhen werden jeweils auf einen konkret festgesetzten Höhenbezugspunkt bezogen, der sich in etwa an der angrenzenden Straßenhöhe orientiert.</p> <p>Die schalltechnischen Orientierungswerte sind jeweils einzuhalten um den Schutz der Nachbarschaft sicherzustellen.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung auf dem Grundstück im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.</p>

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB  
zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung  
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

<b>Stellungnahmen Bürger</b>	<b>Kurzzusammenfassung</b>
	<p>Klarstellung der Einhaltung des Abstandsflächenrechtes insbesondere auf den Flur-Nrn. 134 und 134/2 Gemarkung Markt.</p> <p>Festsetzung von Mindest-Wandhöhen und max. traufseitigen Wandhöhen. Darlegung und Begründung der jeweiligen Höhenfestsetzungen für die Gebäude aus städtebaulicher Sicht.</p> <p>Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für handwerkliche und gewerbliche Betriebe.</p> <p>Regelkonforme Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abstimmungen im Marktgemeinderat.</p> <p>Regelung zur Beachtung bzw. Umverlegung des gemeindlichen Mischwasserkanals auf Flur-Nr. 134 Gemarkung Markt.</p>

### 3. Behördenbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange wurde dreimal beteiligt, einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB und zweimal erneut nach § 4 a Abs. 3 BauGB.

<b>Stellungnahmen TÖB</b>	<b>Kurzzusammenfassung</b>
1. Regierung von Oberbayern	Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
2. Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 (Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau)	<p><u>Regelung zur Art. 6 BayBO (Starre oder dynamische Verweisung):</u> Starre Verweisung <u>Hinweis zum Mischgebiet (Nutzungsverhältnis Wohnen und Gewerbe):</u> Auf Grund der im Bestand vorhandenen Mischnutzung kann der geplante Gebietscharakter bestätigt werden.</p>
3. Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 - Hochbau	Verbot von aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen
4. Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 - Tiefbau	Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Straßenlärms als Anlage zum Bebauungsplan
5. Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 -	Erhalt von 3 markanten Bestandsbäumen, Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke, Ausschluss von Formhecken

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB  
zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung  
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

<b>Stellungnahmen TÖB</b>	<b>Kurzzusammenfassung</b>
Landschafts- pflege, Grünord- nung und Gar- tenbau	
6. Landratsamt Altötting, Untere Immissions- schutzbehörde	Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Straßenlärms als Anlage zum Bebauungsplan
7. Landratsamt Altötting, Bo- denschutz	Keine Äußerung
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Er- laubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.
9. Kreisheimatpfle- gerin	Keine Einwände
10. Wasserwirt- schaftsamt Traunstein	Eingriffe in das Grundwasser bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung. Hinweise zu Starkniederschlägen sind enthalten. Niederschlagswasser ist gem. Festsetzung vorrangig auf den Baugrundstücken zu versickern. Stellplätzen und untergeord- neten Lagerflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb der Planungsfläche nicht bekannt.
11. IHK für Mün- chen und Oberbayern, München	Einverständnis
12. Handwerkskam- mer für Mün- chen und Oberbayern, München	Einverständnis
13. Bayernwerk Netz GmbH, Eg- genfelden	Hinweis auf Bestandsleitungen

In den entsprechenden Sitzungen wurden vom Marktgemeinderat Marktll jede Stel-  
lungnahme behandelt und die Belange abgewogen. Die Planungsunterlagen wurden  
jeweils entsprechend geändert bzw. ergänzt.

#### **4. Gründe für die Plandurchführung**

Die Ziele der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit inte-  
grierter Grünordnung "Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" sind zum Einen, den  
bestehenden Bebauungsplan an die tatsächliche Bestandssituation anzupassen und

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB  
zur 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit integrierter Grünordnung  
"Gebiet südlich der alten Bahnhofstraße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

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.

## 5. Planalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Es gab keine Planungsalternativen. Das Bauleitplanverfahren dient dem Erhalt und der Entwicklung eines Mischgebietes in der Ortsmitte von Markt als städtebauliches Planungsziel.
--	--

Markt, den 28.02.2024



Benedikt Dittmann  
Erster Bürgermeister

