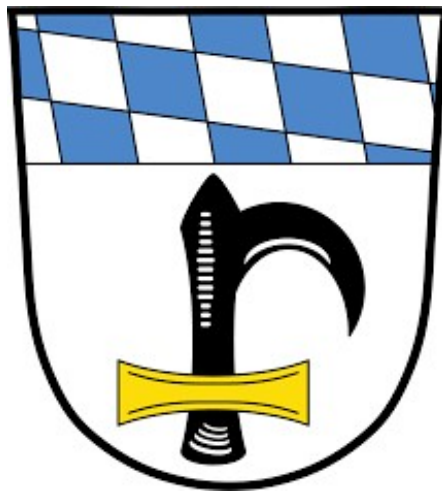


Bebauungsplan Nr. 15
„Nördlich der Antoniousstraße“,
5. Änderung
gemäß § 13 a BauGB

Gemeinde Markt am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Entwurf vom 02.07.2024

Planung:



Innstraße 77
84513 Töging am Inn
Telefon: 08631 / 302 845 0
E-Mail: info@landschafftraum.com
Internet: www.landschafftraum.com

Bearbeitung:

Laura Eberl, B. Sc. Geographie cand.
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.1	Übersichtskarte	4
1.2	Anlass und Zweck der Planung	4
2.	Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Umgebende bauliche Entwicklung	6
2.3	Lage und Topographie.....	6
2.4	Verkehr	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Immissionsschutz	6
2.7	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	7
2.8	Altlasten	7
2.9	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	7
3.	Planungskonzept und Festsetzungen	8
3.1	Allgemein.....	8
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Straßen- und Wegebeleuchtung.....	8
3.4	Niederschlagswasser.....	8
4.	Grünordnung	9
4.1	Umweltbericht und Umweltbelange.....	9
4.2	Artenschutz / Schutzgebiete	10
4.3	Eingriffsregelung.....	10

Anhang

- Bebauungsplan Nr. 15 „Nördlich der Antoniusstraße“ – 5. Änderung, Stand: 02.07.2024

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, südlich der Kreisstraße AÖ 22 (Simbacher Straße). Bei der Fläche handelt es sich um eine bisher unbebaute Fläche mit leichter Hangneigung in Richtung Süden.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von etwa 2.408 m² befindet sich auf der Fl.-Nr. 229/2 und Fl.-Nr. 229 der Gemarkung Markt.

Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

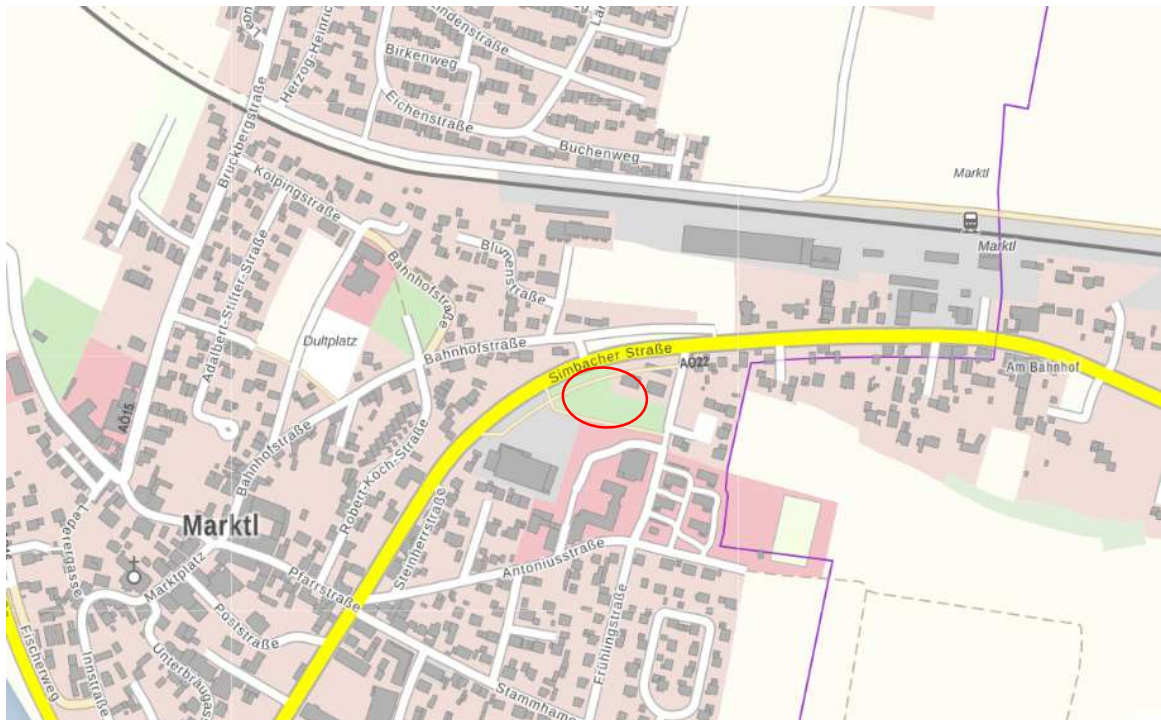


Abb. 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 09.04.2024

1.2 Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Markt hat in seiner Sitzung vom die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Nördlich der Antoniusstraße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Änderung Bebauungsplans soll die Voraussetzung einer Bebauung geschaffen werden.

Die bauliche Nutzung der Umgebung des Gebietes ist bereits durch (Wohn-)Bebauung entlang der Simbacher Straße geprägt. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Edeka Standort. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Antoniushaus-Förderschule.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind:

- Festgesetzte Grundflächen < 20.000 m²
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann die Änderung nach § 13 a BauGB erfolgen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto mit Flurkarte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 24.04.2024

2. Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Fläche im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Umgebende bauliche Entwicklung

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Edeka Standort auf der Fl.-Nr. 229/1 sowie die Antoniushaus-Schule auf der Fl.-Nr. 229 der Gemarkung Marktl
- im Westen durch die Kreisstraße AÖ 22 (Simbacher Straße, Fl.-Nr. 239 der Gemarkung Marktl)
- im Norden durch die Kreisstraße AÖ 22 (Simbacher Straße, Fl.-Nr. 239 der Gemarkung Marktl)
- im Osten durch die bestehende Grünfläche auf Fl.-Nr. 229/2 und die bestehende Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 229/14 der Gemarkung Marktl

2.3 Lage und Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Kreisstraße AÖ 22, welche die Hauptverkehrsachse durch Marktl darstellt. Das Baugebiet weist eine leichte Hangneigung in Richtung Süden auf. Die Höhenunterschiede reichen in etwa von 364,9 m ü. NN im Norden bis 363,7 m ü. NN im Süden.

2.4 Verkehr

Das Planungsgebiet liegt an der Simbacher Straße und kann über die davon abzweigende Josef-Gaßner-Straße erreicht werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

2.6 Immissionsschutz

Im nahen Umkreis gibt es keinen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Die angrenzende Kreisstraße (Simbacher Straße) bringt eine gewisse Verkehrsbelastung mit entsprechenden Emissionen mit sich. Diese sind zu dulden und entschädigungsfrei hinzunehmen.

2.7 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor.

2.8 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. bei Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind unverzüglich dem Landratsamt Altötting mitzuteilen.

2.9 Bodendenkmalpflegerische Belange

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Planungskonzept und Festsetzungen

3.1 Allgemein

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Nördlich der Antoniusstraße“ gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Nördlich der Antoniusstraße“ in der Fassung vom 17.08.2008 vollumfänglich mit Ausnahme der nachstehenden Festsetzungen:

3.2 Art der baulichen Nutzung

Um die Voraussetzung für eine Bebauung zu schaffen, wird das Planungsgebiet als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen. Zulässig sind hier insbesondere auch Geschäfts- und Bürogebäude.

3.3 Straßen- und Wegebeleuchtung

Zur Erschließung des Baugebiets ist eine Zufahrtsstraße auf dem Flurstück Nr. 229/2 und Nr. 229 geplant. Der öffentliche Fußweg auf Flurstück Nr. 229/2 wird auf der Länge des südlichen Geltungsbereiches für die Feuerwehzufahrt verbreitert. Die erforderliche Versetzung von zwei Straßenlaternen sowie einer Stromverteileranlage ist in Abstimmung mit der Gemeinde Marktl durchzuführen.

3.4 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen soll über Versickerungsmulden breitflächig in den Untergrund versickert werden.

4. Grünordnung

4.1 Umweltbericht und Umweltbelange

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

Innerhalb des Baufeldes befindet sich eine Fichte mit 65 cm Stammdurchmesser und eine Lärche mit 40 cm Stammdurchmesser. Für die Fällung der beiden Bäume erfolgt eine Ersatzpflanzung mit 2 heimischen Laubbäumen. Empfohlen wird hier *Acer platanoides* `Cleveland` (Spitzahorn).



Weiterhin befinden sich im Bereich des geplanten Wohngebäudes 2 Acer pseudoplatanus (Bergahorn, siehe nachfolgendes Bild) mit einem Stammdurchmesser von 35 cm. Dies sollen innerhalb des Geltungsbereiches an einen neuen Standort verpflanzt werden.



Eine gerade frisch gepflanzte Apfelquitte wird in den verbleibenden Park verpflanzt.

Eine vorhandene Zierstrauchhecke am Westrand muss teilweise versetzt werden damit einen Feuerwehzufahrt realisiert werden kann. Das gleiche gilt für 2 Kolkwitzien die sich im Bereich der geplanten Stellplätze befinden.

Für das vorgesehene Flachdach des Bürogebäudes wird ein Solargründach empfohlen.

4.2 Artenschutz / Schutzgebiete

Höhlenbäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in keinem Schutzgebiet.

Durch die Deckblattänderung bzw. Erweiterung sind keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

4.3 Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist bei der Anwendung des § 13 a BauGB nicht erforderlich.