## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

Firstrichtung

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Nr. Nutzungsschablone | 6 |
| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
| Dachform | Wandhöhen |
| GRZ | GFZ |

Dachform & Neigung: SD Satteldach, FD Flachdach (max. Neigung in )

Wandhöhe: max. Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bezogen auf den angegebenen Höhenfixpunkt
TH Wandhöhe traufseitig

Bauweise: gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
o= offen
g= geschlossen
a= abweichend

GFZ: max. zul. Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO

GFZ: max. zul. Geschossflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO

3. Verkehrsflächen / Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

FW — öffentlicher Fußweg verbreitert als Feuerwehrzufahrt mit vorherigem Wegeverlauf

St — Stellplätze

NA — Nebengebäude (Garage / Carport / Müll / Technik / Abstellraum)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

bestehender Baum / Strauch

Baum zu pflanzen

Baum/Strauch zu verpflanzen

Baum/Strauch verpflanzt

Baum zu fällen

freiwachsende Laubhecke

Versickerungsmulde für Niederschlagswasser

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs der 5. Änderung

Grenze des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans

229/2 — Flurgrenze mit Flurnummer

neue Grundstücksgrenze

Abstand zur Kreisstraße

Gebäude Bestand

Gebäude Vorschlag

~364.00 — Höhenfixpunkt mit Angabe der NN-Höhe (Bezugspunkt für Festsetzungen der zulässigen Wandhöhen)

~2014 m² — Größenangabe zur Grundstücksgröße

Versetzung Straßenlaterne
- alter Standort und neuer Standort

Versetzung Stromverteilerkasten
- alter Standort und neuer Standort

Stromverteilerkasten

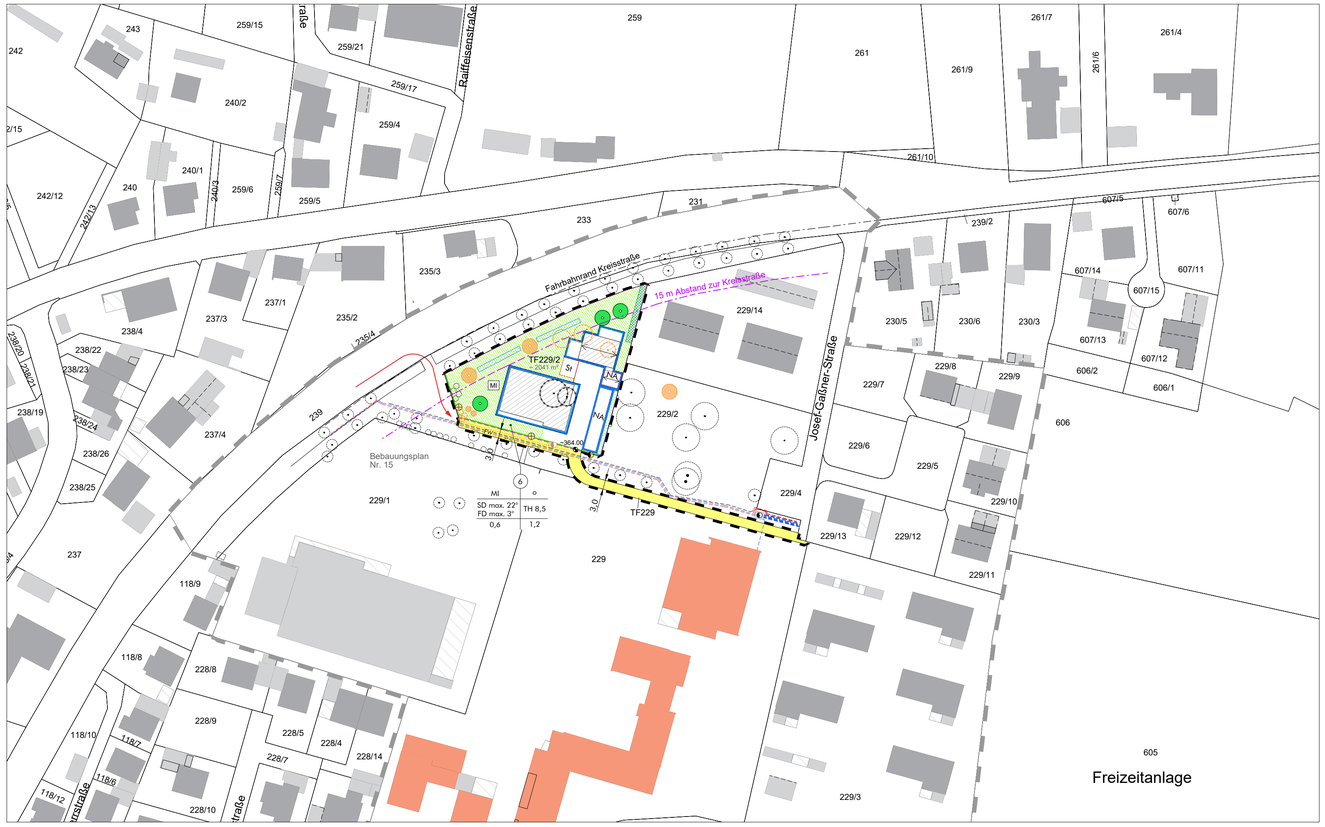
Mittelspannungskabel Bayernwerk (nachrichtliche Übernahme)

Niederspannungskabel Bayernwerk (nachrichtliche Übernahme)

SB-Kabel Bayernwerk (nachrichtliche Übernahme)

geplante Feuerwehr-Zufahrt

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Nördlich der Antoniustrasse", 5. Änderung — M 1:1000




## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Nördlich der Antoniusstrasse" gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 "Nördlich der Antoniusstrasse" in der Fassung vom 20.09.2008 (Bekanntmachung vom 18.12.2008) vollumfänglich mit Ausnahme der nachstehenden textlichen Festsetzungen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung:

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes (Nutzungsschablone Nr. 6) wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO nur folgende Nutzungen zulässig:
(1) Wohngebäude
(2) Geschäfts- und Bürogebäude
Weitere Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3 - 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig erklärt.
Die Ausnahme in § 6 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: min. 2 WE (Wohneinheiten) je Gebäude
max. 4 WE (Wohneinheiten) je Gebäude

§ 13 Niederschlagswasser:

Es ist eine breitfläche Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Zusätzlich erfolgt eine Versickerung über die Versickerungsflächen gemäß Planeintrag.
Es ist von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Bei der Planung der Niederschlagswasserableitung sind das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

§ 14 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

## III. TEXTLICHE HINWEISE

Zum Bebauungsplan

(6) Straßen- und Wegebeleuchtung
Der öffentliche Fußweg auf Flurstück 229/2 wird zwecks einer Feuerwehrzufahrt für WA4 verbreitert.
Für die erforderliche Versetzung von 2 Straßenlaternen sowie einer Stromverteileranlage ist die Absprache mit dem Energieversorger erforderlich.

Zur Grünordnung

(4) Naturschutz
Rechtzeitig vor der Rodung von Bäumen oder Hecken ist die Naturschutzbehörde zu benachrichigen. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, d.h. zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

(5) Luftwärmepumpen
Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden ( http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung ) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

(6) Reduzierung der Lichtemissionen
Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

(7) Hinweis Perflouroctansäure (PFOA)
Das Planungsgebiet liegt nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet im Landkreis Altötting. 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, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten PFOA-Belastungsgebiets vorliegen können.

N

# BEBAUUNGSPLAN NR. 15
# "Nördlich der Antoniusstrasse"
# 5. Änderung

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN
NACH § 13 a BauGB

MARKTGEMEINDE: MARKTL AM INN
LANDKREIS: ALTÖTTING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Planunterlagen:
Digitale Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab M 1:1000.
Nach Angabe des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Höhenlinien:
Höhenschichtlinien wurden auf Grundlage des DGM1 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert.
Zwischenhöhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieur-technische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

PLANSTAND:

Entwurf: 02.07.2024
Satzungsbeschluss: 24.09.2024
Ausfertigung: .....

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Marktl am Inn hat in der Sitzung vom 02.07.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2024 bis 04.09.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.07.2024wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2024 bis 04.09.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Marktl am Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.09.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 "Nördlich der Antoniusstrasse" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2024 als Satzung beschlossen.

Marktl am Inn, den .....

.....
Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Marktl am Inn, den .....

.....
Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Bau GB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktl am Inn, den .....

.....
Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 24.09.2024 sowie die Begründung (Gefheft v. 24.09.2024) sind Bestandteil der Satzung.


Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Innstraße 77, 84513 Töging a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafftraum.de
Bearbeitung: Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

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

Gemeinde Marktl am Inn

Landkreis Altötting

Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung vom 24.09.2024

Planung:

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

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: 24.09.2024

# 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 Marktl.

Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

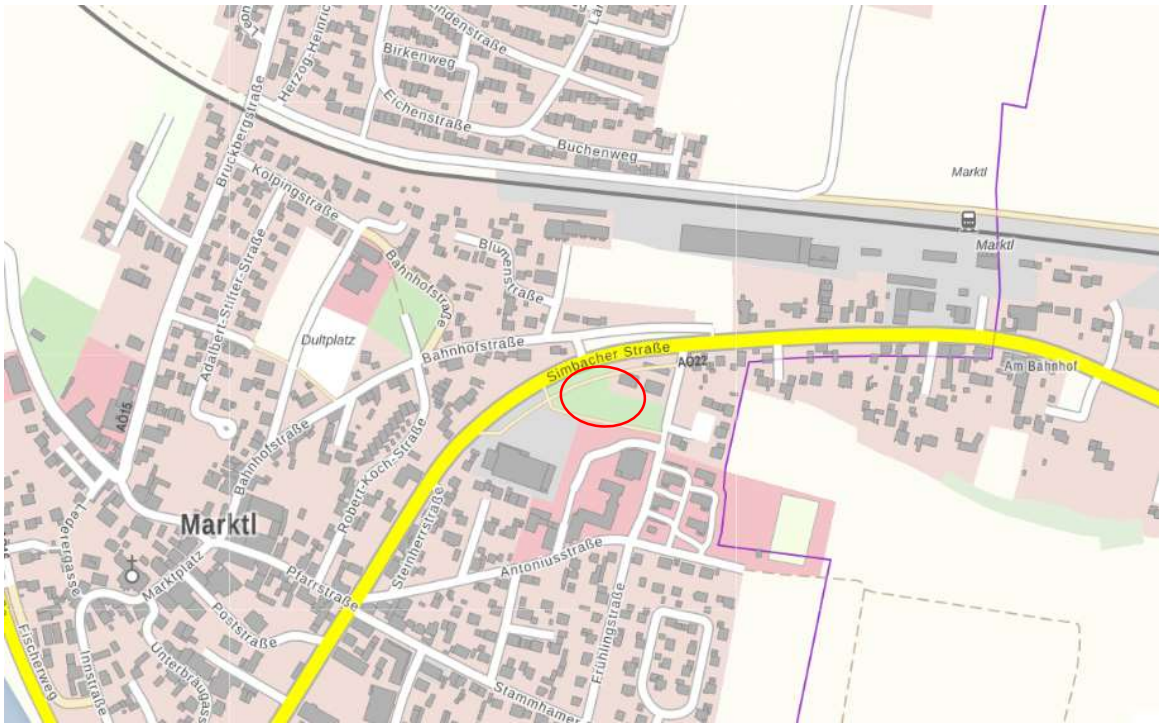



**Abb. 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte**. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 09.04.2024

## 1.2 Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Marktl hat in seiner Sitzung vom 02.07.2024 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 Ortophoto mit Flurkrarte**. 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 Wege der Berichtigung als Mischgebietsfläche angepasst.

## 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 20.09.2008 (Bekanntmachung vom 18.12.2008) 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 Feuerwehrzufahrt 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 Feuerwehrzufahrt 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.