

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)  
Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 1 BauNVO Zweckbestimmung:

- SO 1 zentrale Campingplatzanlage
- SO 2 Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen
- SO 3 Campingplatzgebiet
- SO 4 Campingplatzgebiet - Schlafässer

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Zufahrt
- Sichtdreieck Straßeneinmündung von Richtung Campingplatz (Sichtweite beidseitig 200 m)
- Campingstellplatz für Wohnwagen (Bestand mit Nummer)
- Terrasse (Bestand)
- 27 Zeltplatzfläche (Bestand mit Nummer)
- 31 Campingstellplatz für Wohnwagen (Planung mit Nummer)
- Terrasse (Planung)

**4. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Kläranlage

**5. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Mäßig artenreiches Extensivgrünland
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Gehölze zu erhalten; Neophyten (z.B. Essigbäume) sind zu beseitigen und durch heimische Gehölze zu ersetzen
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- 421 Flurgrenze mit Flurnummer
- 5 Maßangabe in m
- Gebäude Bestand mit Hausnummer
- Biotop der amtl. Biotopkartierung Bayern mit Nr.
- Naturschutz- und FFH-Gebiet (nachr. Übernahme)
- Abgrenzung Nutzungsbereiche
- Schlafässer (Planung mit Nummer)
- Sanitäre Einrichtungen (Planung)
- MS 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (nachr. Übernahme)
- NS-Kabel mit Schutzstreifen (nachr. Übernahme)
- Kneippanlage (Bestand)
- Höhenfixpunkt mit Angabe NN-Höhe (Bezugspunkt für Festsetzungen der neuen Geländehöhen)
- Gehölz (Bestand)
- Baum (Bestand)
- Schleppkurve Pkw mit Anhänger (ca. 14,4 m)

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG NR. 24 "SO CAMPINGPLATZ QUENG" M 1:750



## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art und Zweckbestimmung der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)**  
SO 1: Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung "Zentrale Campingplatzanlage" Im Sondergebiet "Zentrale Campingplatzanlage" (SO 1) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:  
- Rezeption und Verwaltung  
- Verkaufseinrichtungen für Campingplatzartikel auf max. 50 m<sup>2</sup>  
- Mehrzweckraum  
- Sanitäranlagen  
- Lagerräume für Geräte, Campingplatzbedarfartikel und Materialien zur Unterhaltung des Campingplatzes  
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile sowie Standplätze für Wohnmobile  
- Stellplätze für die Nutzer des Campingplatzes  
- Betriebsleiterwohnung  
- Befestigte Zufahrtswege

SO 2: Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung "Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen" Im Sondergebiet "Campingplatz Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen" (SO 2) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:  
- Sanitäranlagen (z.B. Toiletten, Duschen, Fäkalient Entsorgung)  
- Pflege- und Versorgungsstation (z.B. Waschmaschine, Trinkwasserentnahme)  
- Müll- und Wertstoffbehälter  
- Kneippanlage  
- Überdachter Freisitz  
- Stellplätze für Nutzer des Campingplatzes  
- Befestigte Zufahrtswege

SO 3: Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" Im Sondergebiet "Campingplatzgebiet" (SO 3) sind folgende Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen zulässig:  
- Standplätze, die zum Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen, Wohnmobilen und Zellen dienen  
- Stellplätze für die Nutzer des Campingplatzes  
- Terrassen mit einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup>  
- Terrassierung bis max. 2 m zulässig  
- Kleinkläranlage  
- Befestigte Zufahrtswege

SO 4: Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet - Schlafässer" Im Sondergebiet "Campingplatzgebiet - Schlafässer" (SO 4) ist folgende Nutzung zulässig:  
- Dauerhafte, immobile Holzschlafässer  
- Terrassen mit einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup>  
- Stellplätze für die Nutzer der Holzschlafässer  
- Befestigte Zufahrtswege

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**  
Die max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl) in SO 1 beträgt: 0,8  
Die max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl) in SO 2 beträgt: 0,8  
Die max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl) in SO 3 beträgt: 0,5  
Die max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl) in SO 4 beträgt: 0,5

**3. Bauliche Gestaltung**  
Wandhöhe:  
SO 1: max. 8,00 m zulässig; bezieht sich auf Höhenfixpunkt 1 - 5; die Planung bezieht sich auf den Höhenfixpunkt 2  
SO 2: max. 4,00 m zulässig; Bestand bezieht sich auf Höhenfixpunkt 6; die Planung bezieht sich auf Höhenfixpunkt 8  
SO 4: max. 4,00 m zulässig; die unteren sechs Schlafässer beziehen sich auf Höhenfixpunkt 8; die oberen 3 Schlafässer beziehen sich auf den Höhenfixpunkt 9  
Die Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenfixpunkt und wird gemessen ab dem jeweiligen Höhenfixpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Gestaltung und Proportionen  
Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken. Die ortsübliche Bauweise und die Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.  
Dachform und Dachneigung  
Für das Sondergebiet (SO) werden Satteldächer (SD) festgesetzt.

**4. Baugrenze**  
Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

**6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Zu jedem Stand- und Abstellplatz innerhalb des Sondergebiets SO 3 und 4 sind innerhalb der überbaubaren Flächen jeweils eine Terrasse bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> sowie einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.

**7. Solaranlagen**  
Auf Gebäuden mit geeigneten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von der Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.

**8. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtshöhe von je max. 1 m<sup>2</sup>.

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**  
Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich geplanter Campingstellplätze, Zeltplätze, sanitäre Einrichtungen sowie Schlafässer sind bis maximal 2 m zugelassen. Höheren Sprünge sind landschaftlich durch Böschungen oder Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind mit Naturstein auszubilden.

**10. Wasserwirtschaft**  
Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes, auf eigenem Grund breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern. Im Bereich des Anschlusses der Zufahrtsstraße an die Kreisstraße A016 ist eine Entwässerungsrinne anzulegen. Der Campingplatzbetreiber hat sicherzustellen, dass im Abflussbereich keine Zelte aufgestellt werden.

**11. Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO nach der jeweils gültigen Fassung, sowie sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

**12. Befestigung von Flächen**  
Pkw-Stellplätze und Standflächen für Wohnwagen sowie die Zufahrtswege sind wasserdurchlässig herzustellen.

**13. Abwasserbeseitigung**  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Kleinkläranlage.

**14. Grünordnerische Festsetzungen**  
**14.1 Allgemeines**  
Die Pflanzen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.  
**14.2 Pflanzbindung und Anpflanzungen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB  
**14.3 Pflegemaßnahmen**  
Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**14.4 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens**  
Abgetragener Oberboden ist vor Ort in Mieten fachgerecht (DIN 19731 & DIN 18915) zu lagern oder abzutransportieren. Dazu gehören die ausreichende Abtrocknung des Bodens, die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, die maximale Höhe von 2 m bei Ober- bzw. 4 m bei Unterbodensodas sowie eine sofortige Begründung, sofern keine direkte Verwertung durchgeführt wird.

**14.5 Bodenverdichtung**  
Die Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten (Befahren mit schwerem Gerät) ist auf ein nötiges Mindestmaß zu reduzieren. Bei Verdichtungen im Bereich der herzustellenden Grünflächen ist der Boden vor Umsetzung der Maßnahmen zu lockern.

**14.6 Ausgleichsfläche**  
Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT: G212)  
Innerhalb des Geltungsbereichs ist im Nordosten auf einer Fläche von ca. 1.087 m<sup>2</sup> im Anschluss an den bestehenden Gehölzbestand und das angrenzende FFH-Gebiet ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland gem. BNT G212 zu entwickeln. Die Wiesenfläche ist mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 einzusäen und 2-mal jährlich zu mähen. Eine Düngung der Fläche und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Schnitthöhe soll mind. 10 cm betragen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. erfolgen. Das Mahdgut soll nach Möglichkeit einige Tage auf der Fläche verbleiben, bevor es abtransportiert wird.

**14.7 Pflanzliste**  
Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):  
Corylus avellana  
Crataegus spp.  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rhamnus frangula  
Rosa canina  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus  
Hasel  
Weißdorn  
Pfaffenhüchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Hundsrose  
Trauben-Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball

Es dürfen ausschließlich autochthone Arten gepflanzt und autochthones Saatgut verwendet werden. § 40 Abs. 1 BNatSchG ist dabei zu berücksichtigen.

Auswahlliste zu autochthonen Bäumen (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm):  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Prunus padus  
Pyrus pyraeaster  
Quercus robur  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Gewöhnliche Esche  
Vogelkirsche  
Traubenkirsche  
Wildbirne  
Stiel-Eiche  
Salweide  
Eberesche

**14.8 Unzulässige Pflanzenarten:**  
Landschaftsfremde Pflanzarten mit bizarren Wuchsformen und auffälligem Laub- und Nadelabwurf wie Edelkastanien und -fichten, Zypressen, Thuja, usw. sowie Trauer- und Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Darüber hinaus sind Formhecken jeglicher Art unzulässig.

**15. Alllasten und alllastenverdächtige Flächen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Alllasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Alllast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Allötting und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

## III. TEXTLICHE HINWEISE

**1. Grenzabstände**  
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:  
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Zu landwirtschaftl. Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Absatzes des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) verwiesen.

**2. Brandschutz**  
Für die ausreichende Bereitstellung einer Löschwasserversorgung ist eigenverantwortlich die Betreiberfamilie zuständig. Das Löschwasser ist aus dem Markter Badesee zu beziehen. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Die Feuerwehrzufahrt ist nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

**3. Baustellenzufahrt**  
Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

**4. Angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung**  
Mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dämpfen.

**5. Bodendenkmäler**  
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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund 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 der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**6. Hochwasser / Starkniederschläge**  
Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden oder Personenschäden auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z. B. Eingangstüren) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

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

**8. Baumschutz auf Baustellen**  
Während der Bauarbeiten sind alle Bestandsgehölze zu schützen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind gemäß DIN 18920 ("Baumschutz auf Baustellen") vor mechanischen Eingriffen und Verdichtung zu bewahren. Es ist sicherzustellen, dass keine baulichen Maßnahmen in die Wurzelzone eingreifen. Der Stamm- und Wurzelbereich der Bäume ist durch geeignete Schutzvorrichtungen wie Baumschutzzäune oder -bänder abzusichern.

**9. Perfluoroctansäure (PFOA)**  
Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird hiermit darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Erdaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können. Die aktuellen Regelungen des Landkreises Allötting zur PFOA-Problematik sind einzuhalten.

## III. TEXTLICHE HINWEISE

**10. Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen**  
Aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) ist ein Abstand von 2,5 m zu Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Marktall Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

**11. Flächenversiegelung**  
Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

**12. Freiflächengestaltungsplan**  
Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG NR. 24 "SO CAMPINGPLATZ QUENG"

GEMEINDE: MARKT AM INN  
LANDKREIS: ALLÖTTING  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Markt am Inn hat in der Sitzung vom 25.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 24 "SO Campingplatz Queng" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2025 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 in der Fassung vom 25.03.2025 hat in der Zeit vom 31.03.2025 bis 05.05.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 in der Fassung vom 25.03.2025 hat in der Zeit vom 31.03.2025 bis 05.05.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 in der Fassung vom 24.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2025 bis 05.08.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2025 bis 18.08.2025 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Markt am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.09.2025 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 24 "SO Campingplatz Queng" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung beschlossen.

Markt, den ..... (Siegel)

Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt, den..... (Siegel)

Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 24 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 24 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. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 24 "SO Campingplatz Queng" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde die Bekanntmachung hingewiesen.

Markt, den..... (Siegel)

Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister

PLANSTAND:

Vorentwurf: 25.03.2025  
Entwurf: 24.06.2025  
Einführung: 30.09.2025  
Ausfertigung: .....

Land Schöffl Raas  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
Innstraße 77 Tägging a. Inn  
Tel.: 08631 3028450  
Mail: info@landschaffraum.de

Bearbeitung:  
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin  
Laura Eberl, B. Sc. Geographie

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 24

## „SO Campingplatz Queng“

### Begründung

Gemeinde Markt am Inn  
Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk Oberbayern



Fassung vom 30.09.2025

Planung:



Innstraße 77  
84513 Töging am Inn  
Tel.: 08631 3028450  
Mail: [info@landschafftraum.de](mailto:info@landschafftraum.de)  
Web: [www.landschafftraum.de](http://www.landschafftraum.de)

Bearbeitung:

Laura Eberl, B. Sc. Geographie

Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

A handwritten signature in black ink that reads 'B. Schötz'.

.....  
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Bauaufstellung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Übersichtskarte .....	5
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung .....	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>6</b>
2.1	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	6
2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	6
<b>3</b>	<b>Planung und Gegebenheiten .....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und derzeitige Nutzung .....	6
3.2	Gelände.....	6
3.3	Grundwasser .....	6
3.4	Oberflächengewässer und Starkniederschläge.....	6
3.4.1	Oberflächengewässer .....	6
3.4.2	Starkniederschläge.....	6
3.5	Erschließung .....	9
3.5.1	Verkehr .....	9
3.5.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser .....	9
3.5.3	Telekommunikation.....	9
3.5.4	Stromversorgung.....	10
3.5.5	Abfallentsorgung.....	10
3.6	Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH .....	10
3.7	Immissionsschutz .....	10
3.8	Brandschutz und Löschwasserversorgung .....	10
3.9	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	10
<b>4</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>10</b>
4.1	Art der Bauung.....	10
4.2	Stellplätze.....	10
4.3	Mehrzweckraum .....	11
4.4	Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
4.5	Sturzfluten / wild abfließendes Wasser .....	11
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
5.1	Einleitung .....	12
5.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	12
5.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	12
5.1.3	Inhalt und Ziele des Bauaufstellungsplans .....	13
5.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	14

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
5.2.1 Schutzgut Mensch .....	14
5.2.2 Schutzgut Arten und Biotope .....	15
5.2.3 Schutzgut Boden .....	16
5.2.4 Schutzgut Wasser .....	16
5.2.5 Schutzgut Klima und Luft .....	17
5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	17
5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
5.3 Wechsel- und Summationswirkungen .....	18
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	19
5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	19
5.5.2 Eingriffsermittlung .....	19
5.5.3 Ausgleichsberechnung.....	20
5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	22
5.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	22
5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	22
5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22
<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>24</b>

# 1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

## 1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im Norden des Ortes Markt nördlich des Inns. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 beinhaltet die Fl.-Nr. 421 der Gemarkung Markt und hat eine Gesamtgröße von ca. 14.376 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Markt am Inn hat am 28.01.2025 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 24 „SO Campingplatz Queng“ aufzustellen.

Anlass der Planung ist die Absicht der Betreiberfamilie, auf dem Planungsgebiet den bereits bestehenden Campingplatz in Richtung Osten/ Südosten zu erweitern.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Vorhabenbereich als Sondergebiet Erholung und Wochenendplatzgebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet für Erholung gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO sollen neue Parzellen für Wohnwägen, Zeltplätze sowie für sog. Schlaffässer im Sinne der Erweiterung des bestehenden Campingplatzes geschaffen werden.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

Auf die Ziele der Raumordnung wird in Kapitel 2 des Flächennutzungsplans verwiesen.

### **2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist gemäß Anlage 1 zum UVPG nicht notwendig, da dieser Campingplatz nicht ganzjährig betrieben wird, sondern nur von ca. Mitte April bis ca. Mitte Oktober.

## **3 Planung und Gegebenheiten**

### **3.1 Lage und derzeitige Nutzung**

Die Vorhabenfläche befindet sich nördlich des Ortes Marktl. Sie wird im Süden durch angrenzende Kreisstraße AÖ 16 begrenzt. Richtung Osten wird die Fläche durch das Naturschutzgebiet „Innleite bei Marktl mit Dachwand“ (NSG-00272.01) und das Flora-Fauna-Habitat „Inn und Untere Alz“ (7742-371) begrenzt. Richtung Norden grenzt die Fläche des Geltungsbereichs an ein Biotop „Nasswiese südwestlich Queng“ (7742-1028).

### **3.2 Gelände**

Das Planungsgebiet weist aufgrund der Topographie einen Höhenunterschied von etwa 8 m (von 373 m NHN auf 365 m NHN) von Nordwesten in Richtung Südosten auf. Von Osten in Richtung Westen fällt das Gelände des Geltungsbereichs von 376 m NHN auf 363 m NHN. Folglich weist das Planungsgebiet in diesem Bereich einen Höhenunterschied von etwa 13 m auf.

### **3.3 Grundwasser**

Im Planungsbereich liegen derzeit keine Erkenntnisse über Grundwasserabstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

### **3.4 Oberflächengewässer und Starkniederschläge**

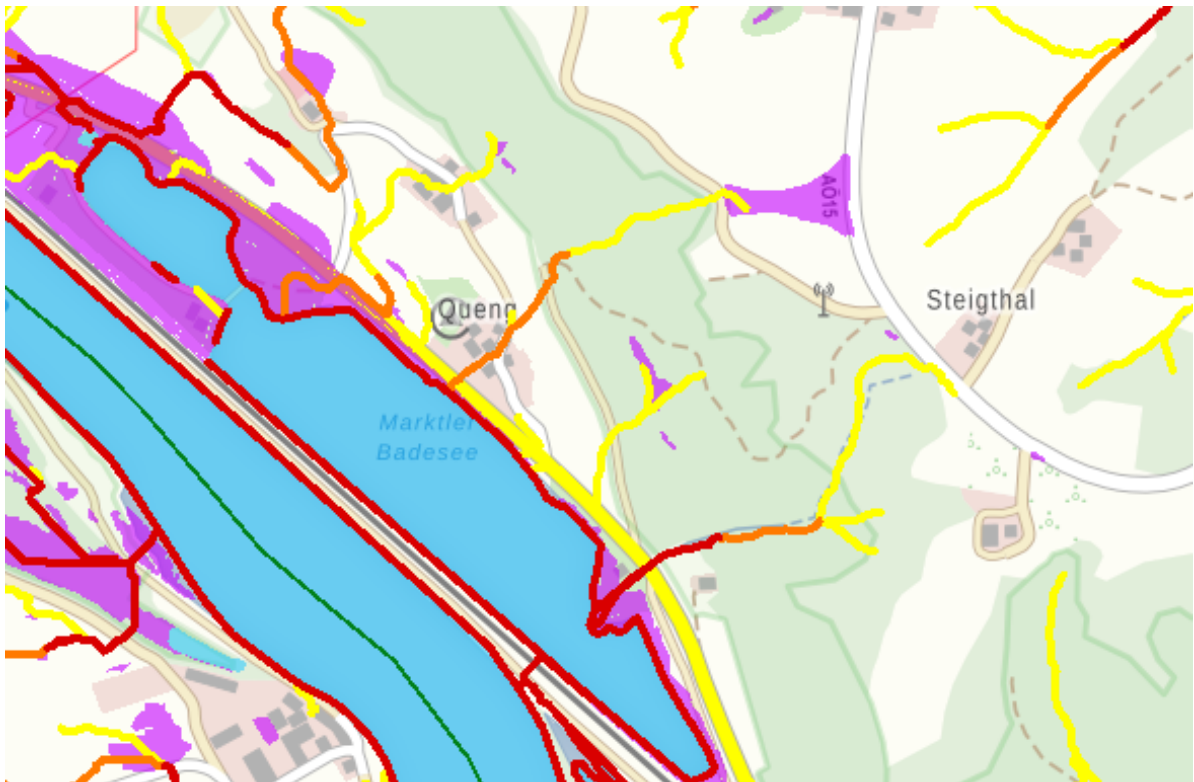
#### **3.4.1 Oberflächengewässer**

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebiets breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern.

#### **3.4.2 Starkniederschläge**

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge an Häufigkeit und Intensität zu. Diese können flächendeckend überall auftreten. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm auftreten.

Gemäß der Karte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt ist ein Bereich mittig des Geltungsbereichs ein Bereich eingezeichnet, welcher bei Starkregen potentiell durch einen erhöhten Abfluss betroffen ist (siehe Abb. 2).



**Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“.** Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt. Stand 2023. Ohne Maßstab.

Sollten tatsächlich Sturzfluten im Bereich des Campingplatzes auftreten, verlaufen diese Fließwege westlich entlang des Weges und nicht über die geplante Zeltwiese (siehe Abb. 3 und Abb. 4). Außerdem wird bei der Höhenbetrachtung deutlich, dass eine Höhendifferenz von etwa 0,3 m zwischen geplanter Zeltwiese (Messpunkt 3), Weg (Messpunkt 2) und Fließweg wild abfließenden Wassers (Messpunkt 1) vorliegt (siehe Abb. 5). Dabei befindet sich die Zeltwiese auf einer Höhe von etwa 375,5 m ü. NN (Messpunkt 3), der Weg auf einer Höhe von etwa 375,4 m ü. NN (Messpunkt 2) und der Fließweg auf einer Höhe von etwa 375,2 m ü. NN (Messpunkt 1). Das aus der Richtung des Waldes kommende Oberflächenwasser fließt anschließend über die Verkehrsfläche des Campingplatzes und versickert schließlich im Bereich der Obstwiese. Somit kann eine Personengefährdung im Bereich der Zeltwiese durch wild abfließendes Wasser ausgeschlossen werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Luftbild. Rosa: Fließweg wild abfließenden Wassers. Ohne Maßstab.



Abbildung 4: Blick in Richtung des Waldes (links: Fließweg wild abfließenden Wassers (orange); rechts: Ausgleichfläche und geplante Zeltwiese). Quelle: Eigene Aufnahme vom 13.11.2024.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Luftbild mit Höhenmessung der Messpunkte 1 bis 3.** Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 27.05.2025

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

### 3.5 Erschließung

#### 3.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebiets erfolgt über die bereits bestehende Kreisstraße AÖ 16 sowie über die bereits bestehende private Zufahrt im Südosten des Planungsgebiets. Für die Erweiterung des Campingplatzes in Richtung Osten und Südosten erfolgt die Erschließung über eine geplante Zuwegung von Nordwesten in Richtung Südosten innerhalb des Geltungsbereichs.

#### 3.5.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich wurde bereits in der Vergangenheit an das örtliche Energieversorgungsnetz und an das vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Es verfügt über eine eigene Kleinkläranlage zur Abwasserbeseitigung, welche für die Campingplatzenerweiterung mit einem Einwohnergleichwert von 50 EW genügend Kapazität aufweist. Die Kleinkläranlage besitzt darüber hinaus noch eine Pufferkapazität von insgesamt 180 m<sup>3</sup>. Das gereinigte, überschüssige Wasser wird am Waldrand über eine Verrieselungsanlage versickert.

#### 3.5.3 Telekommunikation

Das Planungsgebiet wurde bereits an die Telekommunikationsversorgung angeschlossen.

### **3.5.4 Stromversorgung**

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits an das bestehende Stromleitungsnetz angeschlossen.

### **3.5.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting.

### **3.6 Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH**

Das Planungsgebiet wird von einer 20 kv Hochspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH gekreuzt. Diese Leitung ist beidseitig in einem insgesamt 10 m breiten Schutzstreifen von Gebäuden sowie von Baumpflanzungen freizuhalten.

### **3.7 Immissionsschutz**

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entschädigungslos zu dulden.

### **3.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Für die ausreichende Bereitstellung einer Löschwasserversorgung ist eigenverantwortlich die Betreiberfamilie zuständig. Das Löschwasser ist aus dem Marktler Badesee zu beziehen. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist zusätzlich nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

### **3.9 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Art der Bebauung**

Vorgesehen sind Campingwagenstellplätze mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup>, sowie Flächen für sog. Holzschlaffässer im Süden des Geltungsbereichs mit einer jeweiligen Größe von 24 m<sup>2</sup>. Des Weiteren sind Zeltplatzflächen mit einer Größe von 36 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung einer sanitären Anlage im Südosten des Geltungsbereiches geplant.

Für die Erweiterung des Campingplatzes erfolgt die Erschließung aus Richtung der bereits bestehenden Verkehrsfläche über eine geplante Zuwegung von Nordwesten in Richtung Südosten innerhalb des Geltungsbereichs.

### **4.2 Stellplätze**

Die Stellplätze für Campingfahrzeuge sowie Pkw-Parkplätze und die geplanten Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### **4.3 Mehrzweckraum**

Die Betreiberfamilie möchte im Bestandsgebäude „Rezeption und Verwaltung“ einen Mehrzweckraum schaffen, um den Campingplatzgästen einen Aufenthaltsraum für die Freizeitgestaltung zur Verfügung zu stellen.

#### **4.4 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit wie möglich auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser des bestehenden Campingplatzes versickert zu einem großen Teil innerhalb des Obstgartens. Das überschüssige Wasser wird über den Straßenseitengraben abgeführt und danach in ein Stillgewässer westlich des Parkplatzes Badensee Marktl eingeführt.

#### **4.5 Sturzfluten / wild abfließendes Wasser**

Das festgesetzte Sondergebiet für Erholung liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Somit ist das Vorhaben vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis am Inn geschützt. Allerdings können Starkniederschläge flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Der Eigentümer muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen, generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG).

#### **5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Unteres Inntal“ (Nr. 054) im Bereich der Inn-Isar-Schotterplatten. Das Planungsgebiet, das derzeit zum Teil bereits als Sondergebiet Campingplatz als auch durch Grünlandnutzung genutzt wird, grenzt im Norden sowie Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. In etwa 50 m westlicher Entfernung des Planungsgebietes befindet sich der Marktler Badeseesee. Im Süden wird die Vorhabenfläche durch die Kreisstraße AÖ 16 begrenzt. Abbildung 6 zeigt den Umgriff des Planungsgebietes im Luftbild.



Abbildung 6: Umgriff des Planungsgebietes im Luftbild (rot). Biotopkartierung Flachland (rosa). FFH-Gebiet (braun schraffiert). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: Bayern-Atlas, Zugriff am 02.06.2025.

### 5.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes geschaffen werden, um Parzellen für Campingfahrzeuge, Zelt- und Parkplätze sowie für sog. Holzschlaffässer auszuweisen. Umfang und Art der baulichen Nutzung ist Kap. 3 zu entnehmen.

Mit Hilfe von spezifischen Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie nur möglich gehalten bzw. in notwendigem Umfang ausgeglichen werden. Hierzu wird im vorliegenden Fall insbesondere bei der Erweiterung des Campingplatzes auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Park- und Stellplätzen für Besucher des Campingplatzes sowie für Wohnwagen geachtet.

### 5.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung und den Wassergesetzen wurden die Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung berücksichtigt.

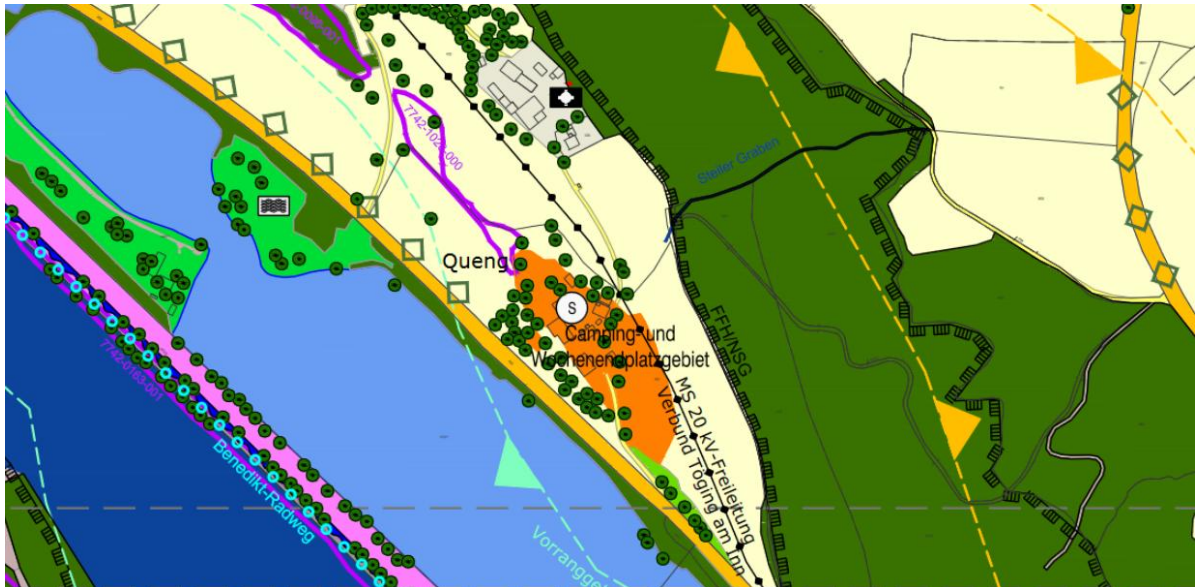


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marktl am Inn. Ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Es wird auf das Deckblatt im Bereich „Campingplatz Queng“ zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

## 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 5.2.1 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Kreisstraße AÖ 16, welche das Planungsgebiet vom Marktler Badensee trennt.

#### Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des bereits bestehenden Campingplatzes mit Parzellen für Wohnwägen, Zeltplatzparzellen, Parzellen für sog. Schlaffässer, Terrassen, ein sanitäres Gebäude sowie Straßenverkehrsflächen sind baubedingte Erhöhungen von Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen in der Umgebung während der Bauphase zu erwarten. Des Weiteren ist mit einem minimal erhöhten Verkehrsaufkommen während dem Bau zu rechnen. Weitere vorhabenbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

Daher kann zusammenfassend gesagt werden, dass im Hinblick auf das Schutzgut Mensch insgesamt **geringe negative Beeinträchtigungen** zu erwarten sind.

### 5.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

#### Beschreibung:

Das Vorhaben befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (SSYMANK zit. nach FIS-Natur) und darin in der Naturraum-Einheit 054 „Unteres Inntal“ (MEYNEN/SCHMITHÜSEN et al. zit. nach FIS-Natur). Bei der Naturraum-Untereinheit handelt es sich laut ABSP Altötting um die „Innaue – Salzachmündung“ (054-A).

Bei der potenziellen natürlichen Vegetation handelt es sich um einen Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald. Diese würde sich, bei Ausbleiben des direkten Einflusses des Menschen, als höchstentwickelbare Vegetation im Bereich des Vorhabens etablieren.

Das Planungsgebiet umfasst bereits Bestand in Form des Campingplatzes. Im Osten, in welche Richtung der Campingplatz hauptsächlich erweitert wird, umfasst der Geltungsbereich Intensivgrünland. Aufgrund der Kulissenwirkung durch den angrenzenden Hochwald sind keine Bodenbrüter (Kiebitz, Feldlärche) zu erwarten.

Im Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand ein gesetzlich geschütztes Biotop „Nasswiese südwestlich Queng“ (Biotop-Nr. 7741-1028“. In etwa 180 m nordwestlicher Entfernung befindet sich das Biotop „Feldgehölz nordwestlich Queng“ (Biotop-Nr: 7742-0096).

In etwa 40 m östlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Innleite bei Marktl mit Dachlwand“ (NSG-Nummer: 00272.01). Hierbei handelt es sich um eine Fläche von insgesamt 205 ha. Charakteristisch für das NSG „Innleite bei Marktl mit Dachlwand“ ist, dass „[a]n der Dachlwand [...] das sanftwellige tertiäre Hügelland etwa 100 m steil, teilweise sogar senkrecht zum Inn [abfällt].“ (Quelle: Landratsamt Altötting).

In gleicher Entfernung (ebenfalls 40 m) befindet sich das Flora-Fauna-Habitatgebiet „Inn und Untere Alz“ (FFH-Nummer: 7742-371). Wertbestimmend im Bereich der Waldränder oberhalb Queng dürfte das Vorkommen der Spanischen Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) sein. Als Erhaltungsziel ist festgelegt: Erhalt eines reich strukturierten, großflächigen Verbundsystems aus blütenreichen, sonnenexponierten Saumstrukturen in Kombination mit schattigen Elementen wie Gehölzen, Waldrändern, Säumen, Hohl- und Waldwegen, Schluchten, Steinbrüchen etc. Erhalt blütenreicher Offenlandstrukturen mit Gehölzen auf Sekundärstandorten als Vernetzungselemente.

Ev. kommt auch das Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings zum Tragen. Hierbei ist die Etablierung des Großen Wiesenknopfes in Kombination mit den Wirtsameisen von Bedeutung.

#### Auswirkungen:

Durch die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen in Campingplatzparzellen sowie den Bau einer sanitären Einrichtung kommt es zu einem dauerhaften Verlust von

Offenlandlebensräumen im Bereich des Planungsgebietes. Wichtig zu betonen ist, dass die Erweiterung des Campingplatzes jedoch nicht in die unmittelbar angrenzenden Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet) eingreift. Es wird ein Abstand von mind. 40m eingehalten, der Eingriff erfolgt ausschließlich in Intensivgrünlandflächen. Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden daher als **mittel** eingestuft.

### 5.2.3 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Der Untergrund des Geltungsbereiches besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (ÜBK25) „fast ausschließlich [aus] Braunerde aus (kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas, Bodenübersichtskarte, Stand 2023).

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gem. Hydrogeologischer Karte im Vorhabenbereich als gering bis mittel einzustufen.

#### Auswirkungen:

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung teilweise als Sondergebiet für Erholung- und Wochenendplatzgebiet sowie als Flächen der Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad minimal in Teilen des Geltungsbereiches durch das Ausweisen von Campingstellplatzparzellen, Straßenverkehrsflächen, sanitäre Einrichtungen sowie Flächen für sog. Holzschlaffässer. Es kommt zu einem minimalen Eingriff in das natürliche Bodengefüge sowie zu Verlusten des Oberbodens. Dieser ist durch entsprechende Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung für eine geeignete Wiederverwendung zu schützen.

Es ist insgesamt von überwiegend **geringen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

### 5.2.4 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Im Vorhabenbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs. Ebenfalls liegt das Gebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) aus dem Jahr 2023.

#### Auswirkungen:

Überbauung und Versiegelung führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Schaffung von Retentionsräumen im Bereich der Erweiterung des Campingplatzes kann diese Beeinträchtigung vermindert werden.

Die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung hat eine Einstellung des Nitratreintrags zur Folge. Unter Berücksichtigung der geringen Schutzfunktion des Bodens ist dies positiv zu sehen.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen.

### 5.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die Grünlandflächen im Geltungsbereich gelten als Kaltluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des bereits bestehenden Campingplatzes kommt es zu einem minimalen Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten.

Es ist von **geringen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima & Luft auszugehen.

### 5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das strukturreiche Landschaftsbild ist sowohl durch kleinflächige Strukturen wie Gehölze als auch durch intensiv genutzte Grünlandflächen geprägt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 8: Umgriff des Planungsgebietes im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.06.2025.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung bzw. Erweiterung des Campingplatzes wird das Landschaftsbild nur geringfügig verändert. Diese marginale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden, damit ein harmonischer Übergang zu den im Norden und Nordwesten angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen entsteht.

Insgesamt ist vorhabenbedingt von einer **geringen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

### 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind weder in dem Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden. Ein Baudenkmal „Kapelle, 2. Hälfte 19. Jhd.“ (Aktennummer D-1-71-123-30) ist in ca. 228 m Entfernung zum Geltungsbereich vorhanden (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Ein Teil der Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Grünlandzahlen liegen zwischen 20 und 40. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit liegt damit im geringen Bereich.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben geht landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Ertragsfähigkeit dauerhaft verloren. Weitere Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

Es ist von **geringen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- & Sachgüter auszugehen.

### 5.3 Wechsel- und Summationswirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich hat die Überbauung von Boden eine Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate wird in geringem Umfang verringert. Außerdem geht durch die Bodenversiegelung Lebensraum (überwiegend Grünlandstandort) für Tiere und Pflanzen verloren.

### 5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 würde der Bereich der geplanten Campingplatzenerweiterung weiterhin als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt werden.

Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (u. a. Nährstoffeintrag) wären in diesem Fall etwas höher einzustufen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer.

## 5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Bau- und anlagentechnische Maßnahmen

- Bau von Stellplätzen für PKW und Standflächen für Wohnwägen sowie von Erschließungswegen mit wasserdurchlässigen Belägen (siehe BP II.12)
- Anlage von Natursteinmauern als potenzieller Lebensraum für Reptilien (siehe BP II.9)
- Anlage von Heckenstrukturen aus einheimischen Gehölzarten

#### Grünordnerische Maßnahmen

- Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sowie auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. planlicher Festsetzungen

### 5.5.2 Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) herangezogen. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsflächen in Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

$$\text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times \text{Ausgangszustand [WP]} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$$

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzgut Arten & Biotope werden i.d.R. auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft mit abgedeckt. Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt.

Grundsätzlich entspricht nach dem Leitfaden der Geltungsbereich der Eingriffsfläche. Im vorliegenden Fall wurde die Erweiterungsfläche als Eingriffsfläche verwendet.

Die Fläche des Planungsgebietes wird entsprechend der Biotopwertliste gem. BayKompV als Intensivgrünland (G11) eingestuft.

Die GRZ (= Eingriffsfaktor) wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet und beträgt 0,8 für den Nutzungsbereich SO 2 und 0,5 für die Nutzungsbereiche SO 3 und SO 4. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **5.432 Wertpunkten**. Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten & Biotope

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
G11	Intensivgrünland (SO 2)	85	3	0,8	204
G11	Intensivgrünland (SO 3)	2.240	3	0,5	3.360
G11	Intensivgrünland (SO 4)	1.245	3	0,5	1.868
<b>Summe [WP]</b>					<b>5.432</b>



Abbildung 9: Unterteilung der Eingriffsflächen SO 2 (grün), SO 3 (rosa), SO 4 (blau). Ohne Maßstab

### 5.5.3 Ausgleichsberechnung

Da das vereinfachte Verfahren (Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Kapitel 3.2 Vereinfachte Vorgehensweise) nicht angewandt werden kann, ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Daher wird eine interne Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs im Nordosten angelegt.

Auf der bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche von ca. 1.087 m<sup>2</sup> soll im Anschluss an den bestehenden Gehölzbestand und das angrenzende FFH-Gebiet ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland in Anlehnung an BNT G212 entwickelt werden. Die Wiesenflächen sind abzumagern und bei Bedarf mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 anzureichern.

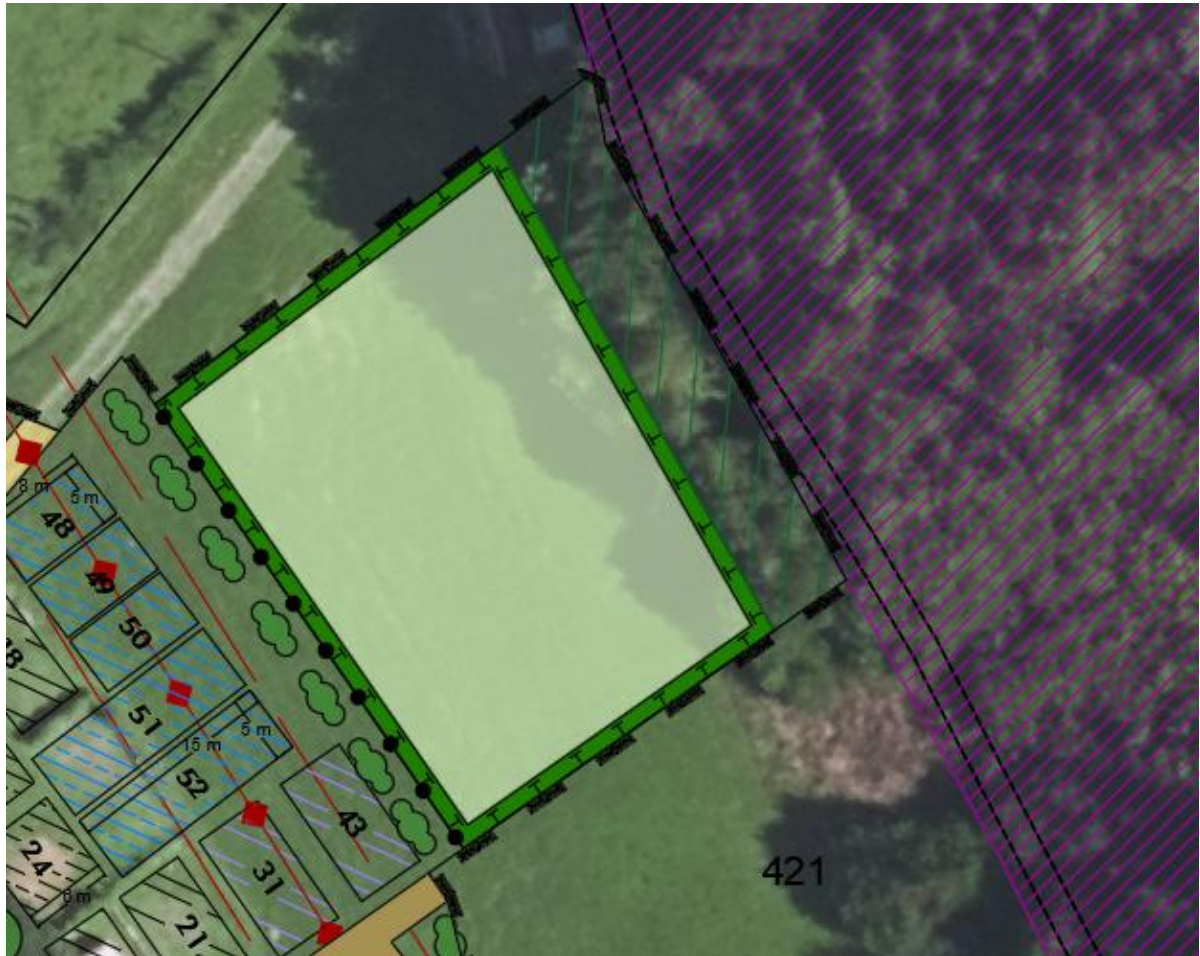


Abbildung 10: Lage der Ausgleichsfläche im Luftbild. Ohne Maßstab

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleichsumfang von **5.435 Wertpunkten** erzielt. Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 2 Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten & Biotope

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten & Biotope									
Maßnahme	BNT Ausgangszustand			BNT Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] <sup>1</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Aufwertung [WP]	Ausgleichsumfang [WP]
	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.087	5	5.435
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>									<b>5.435</b>

<sup>1</sup> Abwertungen um 1 WP bzw. 2 WP infolge vorhandener Vorbelastungen bzw. aufgrund einer Entwicklungsdauer von > 25 Jahren werden mit einem bzw. zwei - markiert; Aufwertungen um 1 WP infolge vorhandener bzw. erwarteter Biotopstatus werden mit einem + versehen

## 5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als eine alternative Planungsmöglichkeit wurde die Erschließung in Richtung Osten betrachtet. Diese erscheint jedoch aufgrund der Topographie (starke Hangneigung) als äußerst schwierig umzusetzen. Des Weiteren würde der Campingplatz sehr nah an das vorhandene Naturschutzgebiet „Innleite bei Markt mit Dachlwand“ sowie dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Inn und Untere Alz“ wachsen. Auch würde sich aufgrund der Topographie ein stärkerer Eingriff in Natur und Landschaft ergeben.

## 5.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ mit einer Beurteilung der Auswirkungen in drei Stufen: gering, mittel und stark.

Als Datengrundlage wurden der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der Bayerische Denkmal-Atlas, der BayernAtlas, das Fin-WEB und der UmweltAtlas Bayern zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen im Rahmen von einer Ortsbegehung sowie eines Ortstermins betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt.

## 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken.

## 5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 führt zu geringen baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind nur während der kurzen Bauphase zu erwarten. Das Schutzgut **Arten und Biotope** wird primär ebenfalls baubedingt beeinträchtigt. Insgesamt ist die Strukturanreicherung positiv zu sehen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten ist nicht zu erwarten. Das Schutzgut **Boden** wird mit max. 50% (GRZ) versiegelt. Die Einstellung des Nährstoffeintrags wirkt sich positiv auf das Schutzgut

**Boden** und **Wasser** aus. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten nur kleinräumig auf Ebene des Mikroklimas auf. Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ergibt sich lediglich der Verlust einer Grünlandfläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	gering
Arten & Biotope	mittel
Boden	gering
Wasser	gering
Klima & Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- & Sachgüter	gering

## Quellenverzeichnis

- BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BAYDSCHG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 14 Gesetz vom 21. April 2023 (GVBl. S. 128) geändert worden ist
- LEITFADEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (2021). <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php>
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien
- RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 zur Angleichung der Berichterstattungspflichten im Bereich der Rechtsvorschriften mit Bezug zur Umwelt und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 166/2006 und (EU) Nr. 995/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2002/49/EG, 2004/35/EG, 2007/2/EG, 2009/147/EG und 2010/63/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, der Verordnungen (EG) Nr. 338/97 und (EG) Nr. 2173/2005 des Rates und der Richtlinie 86/278/EWG des Rates
- VERORDNUNG ÜBER DAS LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist
- VERORDNUNG ÜBER ELEKTROMAGNETISCHE FELDER (26. BImSCHV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266)

## Bücher / pdfs / Broschüren

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) (2012). *Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns – Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:500 000*. Augsburg.

BAYERN (Hrsg.) (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2018). Teil B Kapitel III Forst- und Landwirtschaft. In *Regionalplan Südostoberbayern – Fachliche Festsetzungen*. Altötting.

SCHOBER & PARTNER (1994). Landkreis Altötting – Textband. In BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.), *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern*. Freising.

## Internetseiten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o. J. a). *Mittelwerte und Kenntage der Lufttemperatur* [Website]. Zugriff über [https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima\\_in\\_bayern/lufttemperatur/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima_in_bayern/lufttemperatur/index.htm) am 26.03.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o. J. b). *Mittelwerte des Gebietsniederschlags* [Website]. Zugriff über [https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima\\_in\\_bayern/niederschlag/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima_in_bayern/niederschlag/index.htm) am 26.03.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.). *UmweltAtlas Bayern*. In: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>. Augsburg.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (Hrsg.). *BayernAtlas*. In: <https://geportal.bayern.de/bayernatlas/>. München.

LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.). NATURA 2000 Gebietsrecherche online. (o. D.). <https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=7742-371>

LANDRATSAMT ALTÖTTING. *Das NSG „Innleite bei Markt am Inn mit der Dachwand“*. (o. D.). [https://www.lra-aoe.de/media/2093/nsg\\_innleite.pdf](https://www.lra-aoe.de/media/2093/nsg_innleite.pdf)

## Pläne / Karten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2015). *Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 18 Südostoberbayern. Hydrogeologische Karte 1 : 100 000 - Blatt 4: Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung*. Augsburg.

GEMEINDE MARKT AM INN GEMEINDE MARKT AM INN (Hrsg.) (2020). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan*. Markt am Inn.

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2020). *Regionalplan Region Südostoberbayern – Karte 1 Raumstruktur*. Altötting.

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2002). *Regionalplan Region Südostoberbayern – Karte 3a Landschaft und Erholung*. Altötting.

## Software

FIS-Natur Online (FIN-Web) (Version 6.51) [Computer Software]. Zugriff über  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

Rauminformationssystem Bayern (RISBY) (Version 6.51) [Computer Software]. Zugriff über  
<http://risby.bayern.de/>

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 24 „SO Campingplatz Queng“ und Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Campingplatz Queng“**

Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 24 „SO Campingplatz Queng“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Campingplatz Queng“ ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan und der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Verfahrensablauf**

Am 25.03.2025 erfolgte der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 24 „Campingplatz Queng“ sowie der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Regelverfahren. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 24 in der Fassung vom 25.03.2025 sowie zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.03.2025 hat in der Zeit vom 31.03.2025 bis 05.05.2025 stattgefunden. Öffentlich ausgelegt wurden der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 31.03.2025 bis 05.05.2025.

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 24 in der Fassung vom 24.06.2025 sowie des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.06.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.07.2025 bis 05.08.2025 beteiligt. Öffentlich ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 24 sowie der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 16.07.2025 bis 18.08.2025.

Am 30.09.2025 konnte der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 24 „Campingplatz Queng“ in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung beschlossen und die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich „Campingplatz Queng“ in der Fassung vom 30.09.2025 festgestellt werden.

### **2. Ziele des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Anlass der Planung ist die Absicht der Betreiberfamilie des Campingplatzes, auf dem Planungsgebiet den bereits bestehenden Campingplatz in Richtung Osten / Südosten zu erweitern. Es sollen neue Parzellen für Wohnwägen, Zeltplätze sowie für sog. Schlaffässer geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Vorhabenbereich als Sondergebiet Erholung und Wochenendplatzgebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um die Voraussetzung zur Erweiterung des Campingplatzes zu schaffen, wird die Planfläche durch das Deckblatt im Bereich „Campingplatz Queng“ als Sondergebiet für Erholung gem. § 10 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Planung mit einer Gesamtflächengröße von ca. 14.376 m<sup>2</sup> befindet sich auf Fl.-Nr. 421 der Gemarkung Marktl.

Die Planung enthält eine Begründung mit Umweltbericht.

### **3. Berücksichtigung von Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden durch die Erstellung des Umweltberichtes, innerhalb dessen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden, berücksichtigt.

Die Erweiterung des bereits bestehenden Campingplatzes auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen führt zu geringen baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nur während der kurzen Bauphase zu erwarten. Das Schutzgut Arten und Biotope wird primär ebenfalls baubedingt beeinträchtigt. Insgesamt ist die Strukturanreicherung positiv zu sehen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten ist nicht zu erwarten. Das Schutzgut Boden wird in den Nutzungsbereichen SO 1 und SO 2 mit max. 80 % (GRZ) und in den Nutzungsbereichen SO 3 und SO 4 mit max. 50 % (GRZ) versiegelt. Die Einstellung des Nährstoffeintrags wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf Klima und Luft treten nur kleinräumig auf der Ebene des Mikroklimas auf. Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter ist lediglich der Verlust einer Grünlandfläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit zu verzeichnen.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden,
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durchgeführt werden und
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft und erfordert darüber hinaus Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 5.432 Wertpunkten. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches im Nordosten erbracht. Auf der bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche von etwa 1.087 m<sup>2</sup> soll im Anschluss an den bestehenden Gehölzbestand und das angrenzende FFH-Gebiet ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland in Anlehnung an BNT G212 entwickelt werden.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Empfehlungen in die Planung mit aufgenommen und der Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung überarbeitet.

Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 (Grünordnung) weist in seiner Stellungnahme auf entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen hin. Deshalb wurden insgesamt 50 Bäume (Bestand und Ergänzung) im Bebauungsplan festgesetzt, um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen.

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein wurde u.a. auf das Thema Starkniederschläge und potentielle Fließwege bei Starkregen hingewiesen. Im weiteren Verlauf wurden die Angaben zum potentiellen Fließweg bei Starkregen in der Begründung genauer dargelegt und erläutert, dass dieser potentielle Fließweg über einen Wegseitengraben und nicht über die geplante Zeltwiese abläuft.

Die Regierung von Oberbayern bittet in ihrer Stellungnahme um die Abstimmung der vorgesehenen Zweckbestimmung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan mit dem Landratsamt Altötting. Die Zweckbestimmung wurde daraufhin von ursprünglich „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ in „Campingplatzgebiet“ geändert.

Weitere Anregungen und Hinweise eingegangener Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. ergänzt bzw. überarbeitet, führten aber zu keiner wesentlichen Änderung der Bauleitplanung.

#### **5. Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Alternativen des Bebauungsplanes ergaben sich durch verschiedene Ausgestaltungen innerhalb des Geltungsbereiches mit der unterschiedlichen Anordnung der Schlaffässer sowie der Parzellen für Wohnwägen und Zeltplätze.

Die vorgeschlagene Variante führt zu einer bestmöglichen Ausnutzung des Geländes, u.a. im Hinblick auf den Flächenverbrauch.

Die Belange sind behandelt worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 24 „Campingplatz Queng“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Campingplatz Queng“.

MarktI am Inn, den .....

.....  
Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister