

Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung hat der Markt Markt am Inn am 30.09.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Marktberg wird gemäß der im beigefügten Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 In-Kraft-Treten







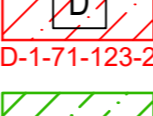


Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt am Inn, den _____

Benedikt Dittmann, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung Gassen nach § 35 Abs. 6 BauGB |
| 2.0 | HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | |
| 2.1 |  | Flurstücksgrenze mit Grenzstein |
| 2.2 |  | Flurnummer |
| 2.3 |  | vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
| 2.4 |  | vorhandene sonstige Bauwerke |
| 2.5 |  | Höhenschichtlinien |
| 2.6 |  | kartiertes Baudenkmal D-1-71-123-20 "Bauernhaus" (Quelle BayernAtlas 2025), es gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG |
| 2.7 |  | kartiertes Biotop (Quelle BayernAtlas 2025) |
| 2.8 |  | Feuerwehr |

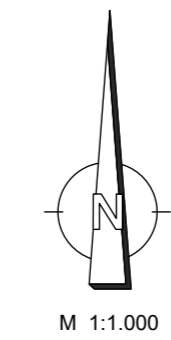
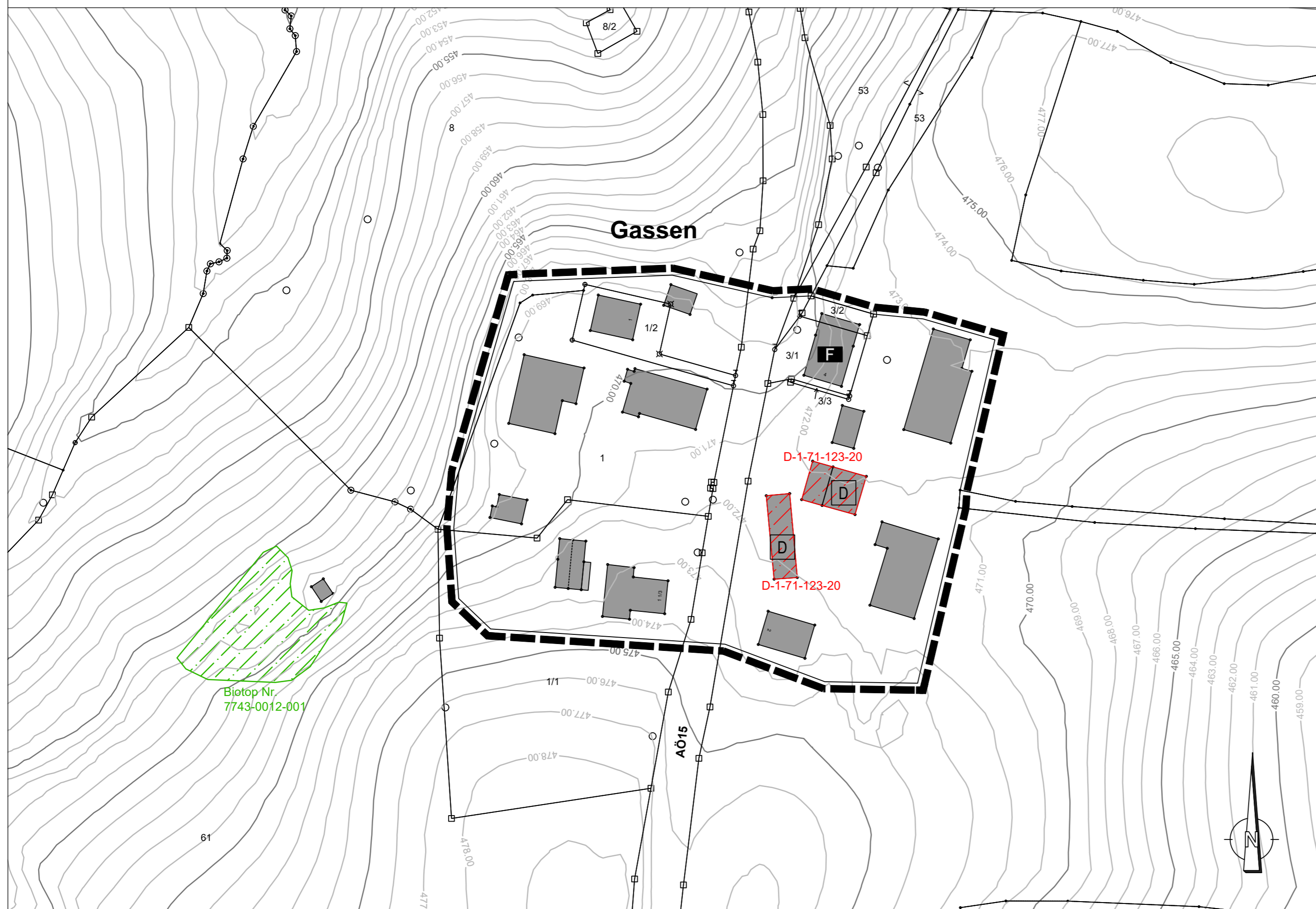
III. HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ

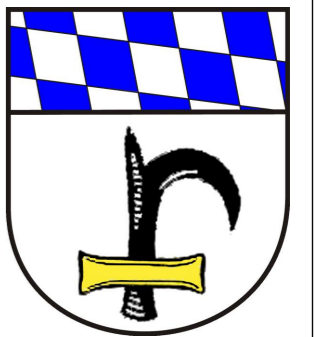
Innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Anwesen Gassen 2 das kartierte Baudenkmal D-1-71-123-20, ein denkmalgeschütztes Bauernhaus und ein Nebengebäude („Bauernhaus, Obergeschloß-Blockbau mit traufseitigem Schrot, Flachsattel-dach, Anfang 19. Jh.; westlich Hütte, mit Pultdach, wohl 19. Jh.“). Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sind bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in dessen Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 BayDSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000 Außenbereichssatzung Gassen



Außenbereichssatzung Gassen



Markt Markt am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler
Flurkarte des Vermessungsamtes
vom 2021

Koordinatensystem: UTM32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf
die Untergrundverhältnisse und
die Bodenbeschaffenheit können
weder aus den amtlichen Karten,
aus der Grundkarte noch aus den
Zeichnungen und Text abgeleitet
werden

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

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

Entwurfsbearbeitung: 29.07.2025, 30.09.2025
Entwurfsverfasser:

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b
94547 Iggenbach 84571 Reischach
+49 9903 20 141-0 +49 8670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM
KESSLER
KELLHUBER

Verfahrensvermerke zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Gassen

- Der Marktgemeinderat von Markt am Inn hat am 28.01.2025 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der „Außenbereichssatzung Gassen“ einzuleiten.
- Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs vom 29.07.2025 in der Zeit vom 05.08.2025 bis 08.09.2025; bekannt gemacht durch Aushang an den Amtstafeln des Marktes Markt am Inn am 05.08.2025 und Veröffentlichung im Internet (§ 34 Abs. 6 Satz 1 u. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom 29.07.2025 in der Zeit vom 05.08.2025 bis 08.09.2025 (§ 34 Abs. 6 Satz 1 u. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Der Marktgemeinderat von Markt am Inn hat mit Beschluss vom 30.09.2025 die „Außenbereichssatzung Gassen“ samt Begründung in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bestätigung des Aufstellungsverfahrens und Ausfertigung:
Markt am Inn, (S)
.....
(Benedikt Dittmann, 1. Bürgermeister)
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am Die „Außenbereichssatzung Gassen“ ist damit in Kraft getreten. (§ 34 Abs. 6 Satz 2 u. § 10 Abs. 3 BauGB)
Markt am Inn, (S)
.....
(Benedikt Dittmann, 1. Bürgermeister)

Die Satzung mit Begründung wird beim Markt Markt am Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde hingewiesen.

AUßENBEREICHSSATZUNG GASSEN
NACH § 35 ABS. 6 BAUGB

BEGRÜNDUNG
Satzung vom 30.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage	3
2.	Allgemeines / Planungsanlass	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Begründung zur Außenbereichssatzung Gassen	4
5.	Erschließung	5
6.	Wasserversorgung	5
7.	Abwehrender Brandschutz.....	5
8.	Abwasserbeseitigung	6
9.	Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen	6
10.	Stromversorgung.....	7
11.	Telekommunikation	7
12.	Abfallentsorgung	7
13.	Altlasten / PFOA.....	7
14.	Immissionsschutz.....	8
15.	Denkmalschutz.....	9
16.	Umweltbelange	11
17.	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	12
18.	Planunterlagen	13

1. Lage

Die Ortschaft Gassen liegt etwa 2,0 km nördlich des Hauptortes Markt am Inn.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Markt Markt am Inn nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region Südostoberbayern (Regionalplan 18). Im Regionalplan 18 – Südostoberbayern ist Markt am Inn als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft.¹

Die Ortschaft Gassen besteht aus mehreren Anwesen im Außenbereich. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die bestehenden Haupt- und Nebengebäude der gesamten Ortschaft.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz) der Außenbereichssatzung Gassen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

2. Allgemeines / Planungsanlass

In naher Zukunft ist innerhalb der Ortschaft Gassen eine Verdichtung durch Errichtung von Wohngebäuden geplant.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, da die Ortschaft im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist.

Als Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Bauvorhaben dient die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Marktgemeinderat von Markt am Inn hat am 28.01.2025 beschlossen, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB aufzustellen.

¹ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern 2024)

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch kann der Markt Markt am Inn für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan als Außenbereich möglich sind. Ebenso kann sich die Satzung auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Vorraussetzung hierfür ist, dass die Satzung

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schützgüter bestehen.

Die überwiegenden Gebäude in der Ortschaft Gassen werden privat genutzt. In der Ortschaft gibt es keinen Hof, der Vollerwerbslandwirtschaft betreibt, und nur noch zwei Nebenerwerbslandwirte.

Da die überwiegenden Hauptgebäude dem Wohnen dienen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, und die früher überwiegend landwirtschaftliche Prägung des Ortsteils Gassen aktuell nicht mehr gegeben ist. Der neue Geltungsbereich bezieht ausschließlich Flächen ein, die bereits mit Gebäuden bebaut sind.

Ziel ist eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Nachverdichtung im Bereich bereits vorhandener Bebauung. Dies entspricht dem übergeordneten Ziel der Landesplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung auf die von Bebauung überprägten Flächen ist von keiner Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schützgüter auszugehen.

4. Begründung zur Außenbereichssatzung Gassen

Eine behutsame bauliche Fortentwicklung auch von kleineren Ortschaften innerhalb des Zusammenhangs der baulichen Struktur liegt im Planungsinteresse des Marktes Markt am Inn. Gerade auf Grund der bestehenden Sondersituation einer extremen Streubebauung, wie sie im Landkreis Altötting häufig anzutreffen ist, erscheint es notwendig, die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend auszunutzen, um die kleinen Ortschaften lebendig zu erhalten und einem Leerstand bzw. Verfall entgegenzuwirken.

Da in Gassen im Bestand der baulichen Substanz innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist, soll mit der Satzung eine Grundlage für eine mögliche Errichtung von Wohngebäuden, die der dörflichen Struktur entsprechen, geschaffen werden. So soll innerhalb des Geltungsbereichs trotz der fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden.

In Gassen ist der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Möglichkeit der Umnutzung

bestehender Gebäude zu gewerblichen Zwecken nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bleibt erhalten.

Dabei hat der Markt Markt am Inn gem. § 35 Abs. 6 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Der Geltungsbereich der Satzung wurde sehr behutsam ausgewählt und auf die von vorhandener Bebauung geprägter Flächen begrenzt.

Die Bedarfseinrichtungen wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, die Erschließungsstraßen und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden.

Der Markt Markt am Inn ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und nicht immer neue zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen.

Gerade das Ermöglichen einer verträglichen Nachverdichtung auf bestehenden bebauten Flächen in bestehenden Ortsteilen ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5. Erschließung

Verkehr

Die Ortschaft Gassen wird über die Kreisstraße AÖ 15 erschlossen.

Eine Anbauverbotszone, 8 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße AÖ 15, ist einzuhalten. Neue Bauvorhaben sind über die bestehenden Zufahrten zu erschließen. Weitere Zufahrten werden nicht genehmigt.

Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen muss jederzeit möglich sein.

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden.

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien VLärmSchR).

Wirtschaftswege

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Satzung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz des Marktes Markt am Inn.

7. Abwehrender Brandschutz

In der Ortschaft befindet sich ein Feuerwehrgerätehaus mit einem Löschwasserhydranten. Die Löschwasserversorgung kann im Bereich der Satzung durch den bestehenden Hydranten im ausreichenden Maß sichergestellt werden.

Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr werden bei geplanten Baumaßnahmen entsprechend den geltenden Regeln berücksichtigt.

8. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers wird privat auf den jeweiligen Baugrundstücken geregelt (private Kläranlagen).

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig auf den Grundstücken oder über sonstige Sickereinrichtungen versickert.

Bei Neubauten sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Die Oberflächenbefestigung ist zu minimieren.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen wird dringend empfohlen.

9. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung kann durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH als gesichert angesehen werden. Bestehende Leitungstrassen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

12. Abfallentsorgung

Der Ortsteil Gassen wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt. Die Mülltonnen sind an den Abfuhrtagen an der Kreisstraße AÖ 15 bereitzustellen.

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

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

13. Altlasten / PFOA

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe-1-Wertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen

Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde. Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.

14. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Fragen hinsichtlich des Heranrückens von Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauanträge berücksichtigt.

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Bbl. 1:2023-07) sollen folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden:

- Reine Wohngebiete (WR):
Tags: 50 dB; nachts: 40 dB bzw. 35 dB
- Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete:
Tags: 55 dB; nachts: 45 dB bzw. 40 dB
- Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen:
Tags und nachts: 55 dB
- Besondere Wohngebiete (WB):
Tags: 60 dB; nachts: 45 dB bzw. 40
- **Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU):**
Tags: 60 dB; nachts: 50 dB bzw. 45 dB
- Kerngebiete (MK):
Tags: 63 dB bzw. 60 dB; nachts: 53 dB bzw. 45 dB
- Gewerbegebiete (GE):
Tags: 65 dB; nachts: 55 dB bzw. 50 dB
- Sonstige Sondergebiete (SO), sowie Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:
Tags: 45 dB bis 65 dB; nachts: 35 dB bis 65 dB

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Bei Außen- und Außenwohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags“.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Hinweise:

- 1) 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://wpapp.webyte.de/#/einfuehrung>) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

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

Zudem wird auf etwaige Immissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Lärm, Staub und Geruch hingewiesen.

15. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.² Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 BayDSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen gem. BayernAtlas im Anwesen Gassen 2 die kartierten Baudenkmäler D-1-71-123-20, ein denkmalgeschütztes Bauernhaus und ein Nebengebäude („*Bauernhaus, Obergeschoß-Blockbau mit traufseitigem Schrot, Flachsatteldach, Anfang 19. Jh.; westlich Hütte, mit Pultdach, wohl 19. Jh.*“). Somit kann davon ausgegangen werden, dass Baudenkmäler beeinträchtigt werden können.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sind bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in dessen Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

² (BayernAtlas, BayernAtlas 2025)

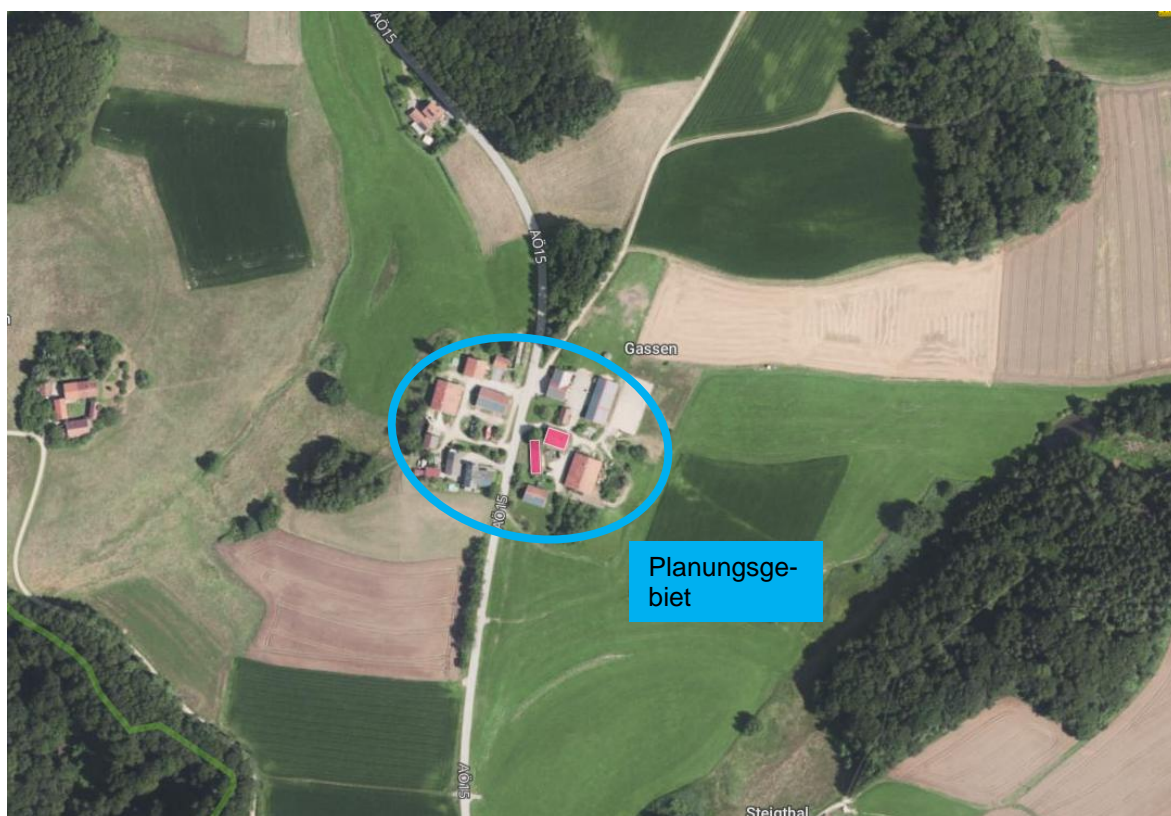


Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Pink: Baudenkmal

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

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Innerhalb der Ortschaft Gassen liegen im Anwesen Gassen 2 die kartierten Baudenkmäler D-1-71-123-20, ein denkmalgeschütztes Bauernhaus und ein Nebengebäude. Diese sind von der Straße frei einsehbar. Daran ändert sich nichts. Von Norden, Osten und Süden sind sie von bestehender Bebauung umgeben.

Ein Eingriff in dieses Baudenkmal ist durch die vorliegende Satzung nicht vorgesehen. Durch die Satzungsausweisung büßen die Baudenkmäler ihren historischen Aussagewert nicht ein. Eine Beeinflussung durch eine mögliche Bebauung innerhalb des Ortes Gassen ist nicht wahrscheinlich. Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die Ausweisung der Satzung zu erwarten.

16. Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich nach Angaben von FINWeb weder in einem NATURA 2000-Gebiet, noch in einem Schutzgebiet gemäß nationalem Recht.³ Das Naturschutzgebiet „Innleite bei Markt mit Dachlwand“ und das FFH-Gebiet „Inn und Untere Alz“ befindet sich ca. 320 m südwestlich der Planungsfläche.

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Amtlich kartierte Biotope und Ökokontoflächen

Amtlich kartierte Biotope und Ökokontoflächen sind auf den Flächen des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Bis auf das kartierte Biotop 7743-0012-001, einem „Feldgehölz südwestlich Gassen“ liegen keine Biotope in näherer Umgebung.

Eine Beeinflussung des Biotops 7743-0012-001 ist auf Grund der Entfernung von ca. 50 m zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

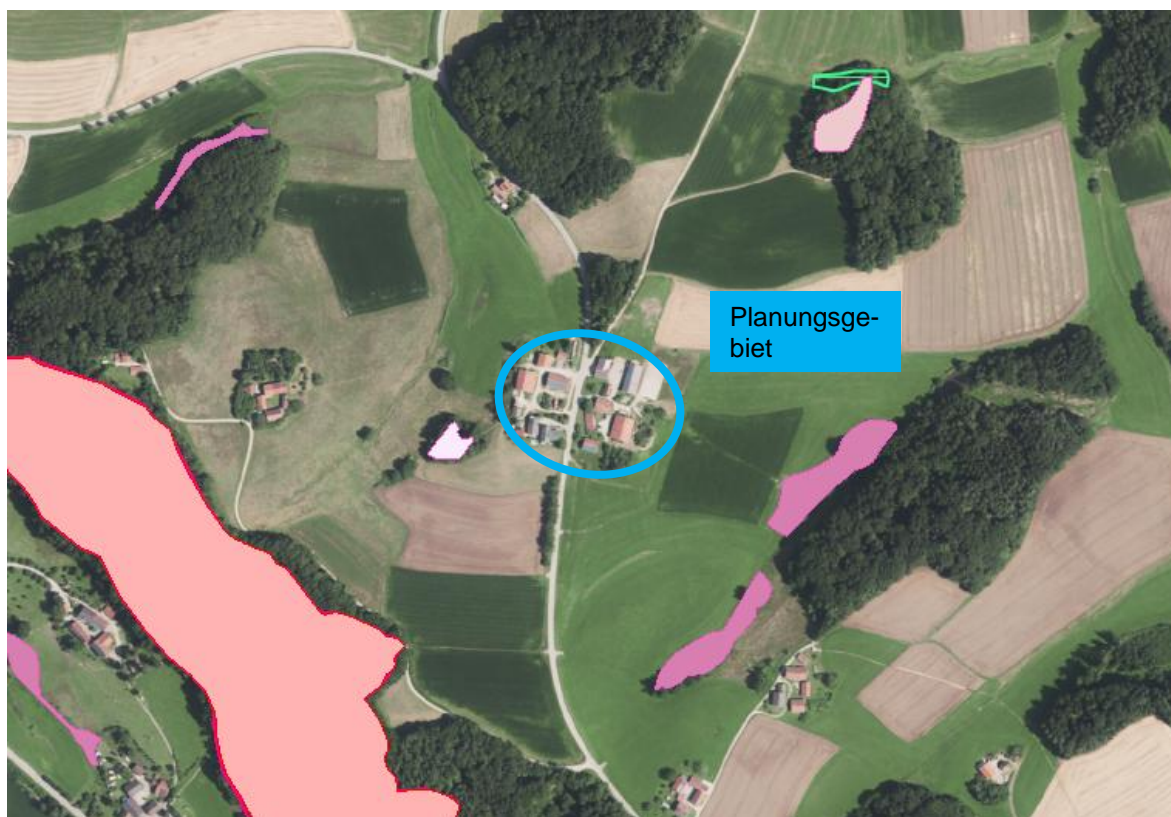


Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete, amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa/Pink:	amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift:	Ökoflächenkataster
Rot:	Naturschutzgebiet „Innleite bei Markt mit Dachlwand“ und FFH-Gebiet „Inn und Untere Alz“

³ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025)

Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern⁴ ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete das Planungsgebiet nicht berühren. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind. Auch liegt die Ortschaft Gassen nicht in einem wassersensiblen Bereich.

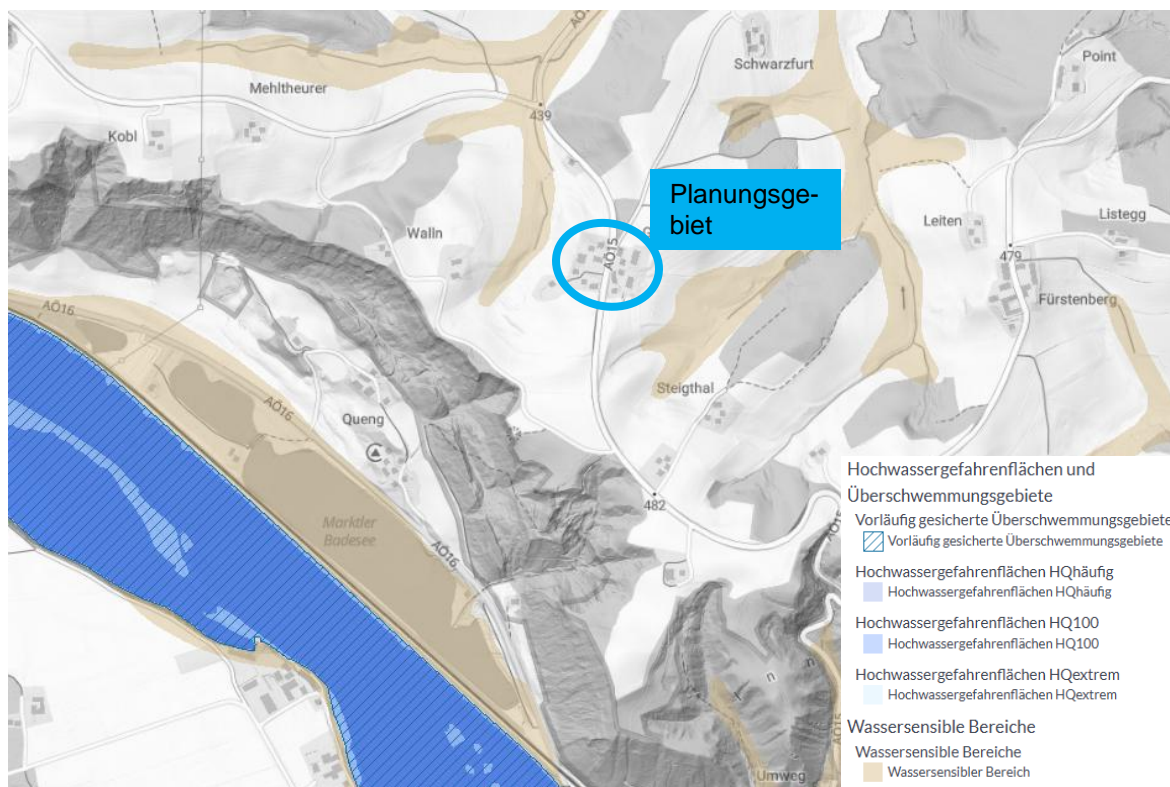


Abb. 4: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete, wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

Auf Punkt 9 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen wird verwiesen.

17. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen des jeweiligen Einzelbuantrages für die im Antrag jeweils betroffene Fläche abzuhandeln. Die Flächen des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung berühren keine nach BNatSchG geschützten Flächen.

⁴ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat 2025)

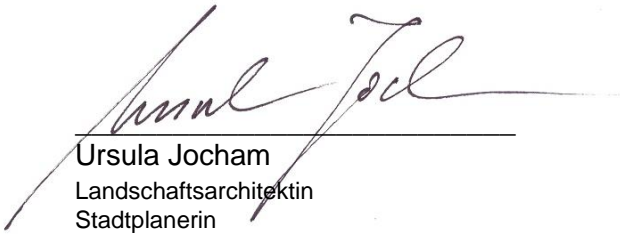
18. Planunterlagen

1) Lageplan Satzung

M: 1:1.000

Entwurfsbearbeitung:
Iggensbach, den 29.07.2025, 30.09.2025

Für den Antragsteller:
Markt am Inn, den __.__.____



Ursula Jocham

Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Jocham Kessler Kellhuber
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH

Benedikt Dittmann
1. Bürgermeister

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. *BayernAtlas*. 2025.
<https://atlas.bayern.de/>.
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. *FINWeb*. 2025.
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm.
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. „Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).“ 25. November 2024.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. *UmweltAtlas Bayern*. 2025.
<https://www.umweltatlas.bayern.de>.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz) der Außenbereichssatzung Gassen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____ 3
- Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____ 10
- Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete, amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich _____ 11
- Abb. 4: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete, wassersensiblen Bereiche; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____ 12