

Gemeinde Marklkofen

**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan
„Aichberg Nord II“**

**Änderung mit Deckblatt Nr. 4
Begründung**

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstr. 5
84163 Marklkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

09.04.2024

1. Planungsanlass

Mit der Bebauungsplanänderung sollen bislang aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von der Baurechtschaffung ausgesparte Bereiche eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne einer qualifizierten Nachverdichtung für Wohnnutzung erschlossen werden.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 26.08.1997 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 12.09.1997 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit Deckblatt Nr. 3 geändert, der mit Bekanntmachung vom 07.03.2016 in Kraft getreten ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt den Planungsbereich derzeit noch als durch immissionsschutzrechtliche Abstandserfordernisse bedingte Grünfläche dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000

Der Flächennutzungsplan soll im Nachgang der Bebauungsplanänderung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 entsprechend berichtigt werden.

3. Verfahrenswahl

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden neue Baurechte für Wohnnutzungen mit einer maximalen Gesamtgrundfläche weit unter 20.000 qm geschaffen. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind von bestehender Bebauung umschlossen bzw. grenzen auf drei Seiten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Durch die Planung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplans werden nicht berührt.

Somit bestehen gemäß § 13a BauGB die Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplanänderung i.S. der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

4. Begründung der ergänzten Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung können Flächen, die bislang ausschließlich aus nicht mehr gegebenen immissionsschutzrechtlichen Gründen von Baurechten ausgespart wurden, einer ortsverträglichen Nachverdichtung im Sinne der Ziele des Landesentwicklungsprogramms zur Innenentwicklung verfügbar gemacht werden. Ursächlich für die Aussparung im rechtskräftigen Bebauungsplan war ein landwirtschaftlicher Betrieb ca. 70 m westlich des Geltungsbereichs. Die für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung maßgebliche Rinderhaltung mit entsprechenden Geruchsemissionen wurde bereits 2007 aufgegeben. Ein aktuelles im Rahmen des Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet „An der Liebertsöder Straße“, erstelltes Gutachten bestätigt die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit einer Wohnnutzung im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 (Hooock & Partner, 2020).

Für die kurz- bis mittelfristige Nachverdichtung besteht konkreter Bedarf (Baumöglichkeiten für die Nachfolgeneration, die am Ort gehalten werden soll). Die Nachverdichtung in Orientierung an der Bestandsstruktur und den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ist städtebaulich und ökologisch sinnvoll.

Das Deckblatt setzt insgesamt drei Baufenster für Einzelhausbebauung und die jeweils erforderlichen Nebenanlagen fest. Die zulässigen Baustrukturen fügen sich in den Charakter der Einzelhausbebauung des ursprünglichen Bebauungsplans und der näheren Umgebung ein. Nachbarschutzbelange werden durch die neuen Baurechte nicht negativ tangiert, zumal sich die Entwicklungsflächen derzeit zur Gänze im Eigentum der jeweiligen Anrainer auf der Ostseite befinden.

Ergänzende Festsetzungen zu Pflanzgeboten auf Privatgrund dienen der Eingrünung des Wohngebietes und der Aufwertung des Straßenraums.

Alle textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert gültig.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 und § 1a Abs. 3 BauGB gelten Eingriffe, die im Zuge eines vereinfachten Bebauungsplans der Innenentwicklung (incl. der Einbeziehung von Außenbereichsflächen) zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und führen somit zu keinem Ausgleichserfordernis.

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Aufgrund der gegebenen Ausgangssituation (intensiv genutzte Privatgärten) kann nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon ausgegangen werden, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass generell vor Baubeginn nochmals die artenschutzrechtlichen Belange (v.a. Kontrolle von für Vögel und Fledermäuse geeigneten Strukturen wie Baumhöhlen oder Rindenschollen) zu begutachten sind und ggfs. Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde umzusetzen sind. Zudem sind die allgemeinen Verbote des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.

7. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen.

8. Quellenverzeichnis

Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH, 2020:
Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhalteplanung zur Bauleitplanung auf den
Grundstücken Fl.Nrn. 1/2 und 1/3 der Gemarkung Poxau, Gemeinde Marklkofen; Prognose und
Beurteilung anlagenbezogener Geruchsmissionen, Landshut