

Gemeinde Marklkofen
Bebauungsplan
„Steinberg-Loh“

**Änderung im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB durch Deckblatt Nr. 1**

Begründung

Verfahrensstand

Vorentwurf

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstraße 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

23.05.2017

Inhalt

1	Planungsrechtliche Gegebenheiten	3
1	Veranlassung, Begründung der Änderung	3
2	Planungsziele	3
3	Rahmenbedingungen und Vorgaben	3
3.1	Lage im Raum	3
3.2	Naturräumliche Situation	4
3.3	Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation	4
3.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.5	Schutzgebiete und geschützte Objekte	6
3.6	Weitere Vorgaben	6
4	Begründung einzelner Festsetzungen	7
5	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung	7
6	Flächenbilanz	8

1 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan „Steinberg-Loh“ wurde am 07.02.1974 vom Gemeinderat Marklkofen als Satzung beschlossen und am 17.07.1974 ortsüblich bekannt gemacht.

1 Veranlassung, Begründung der Änderung

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist den gesamten Geltungsbereich als WA aus. Insgesamt wurde Baurecht für 10 Einzelhäuser geschaffen. Davon wurden mittlerweile sechs Wohnhäuser mit Nebengebäuden realisiert. Während der Bauarbeiten an einem Kanalschacht traten auf einer Länge von 55 m Hangrutschungen auf. Die daraufhin veranlassten Untersuchungen und gutachterlichen Stellungnahmen dokumentieren ein hohes Hangrutschrisiko für das Gesamtgebiet. Die Gemeinde Marklkofen beabsichtigt nach Abwägung der hohen Risiken für Neubauten, Bestandsgebäude sowie die Umgebung eine weitere Bebauung des Geländes auszuschließen. Mehrere Einzelbauanfragen wurden unter Verweis auf die gutachterlichen Aussagen bereits abgelehnt. Nunmehr soll mit der Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren eindeutige Rechtssicherheit geschaffen werden.

2 Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit der Bebauungsplanänderung folgende Entwicklungsziele:

- Sicherung der Bestandsgebäude und Erschließungsflächen
- Verhinderung weiterer Bebauung und Versiegelung – sowohl auf den bisher bereits baulich genutzten Parzellen als auch auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken
- Optimierung der unbebauten Parzellen als Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Marklkofen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Dingolfing-Landau. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist die Gemeinde Marklkofen zusammen mit dem Markt Frontenhausen als Kleinzentrum eingestuft. Der Ortsteil Steinberg befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebiets nördlich des Vilstals. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Nordwestrand von Steinberg und wird durch die Buchenstraße im Norden und die Lohstraße im Süden begrenzt. Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich: Fl.Nr. 204 (Tfl.), 205, 205/1, 205/2, 205/3, 205/4, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 206 (Tfl.), alle Gemarkung Steinberg.

3.2 Naturräumliche Situation

Naturraum	060-A Isar-Inn-Hügelland
Geländegestalt	stark geneigte, südwestexponierte Hanglange
Geologischer Untergrund	Obere Süßwassermolasse, kiesführend, älterer Teil - Ton, Schluff, Mergel, Sand, Kies
Böden	Braunerde
Wasser	keine Oberflächengewässer Grundwasserflurabstand: keine Messungen vorhanden

3.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

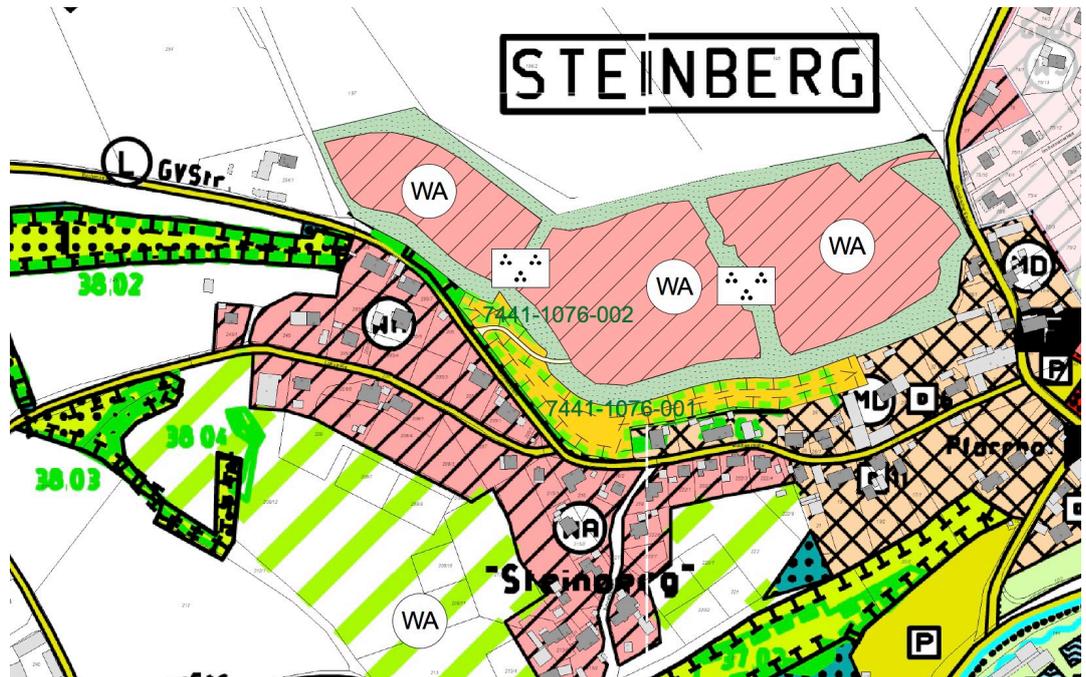
Bebaute Parzellen	WA, Einzelhausbebauung
Unbebaute Parzellen (W)	Feldgehölz
Unbebaute Parzellen (Mitte)	Grünlandbrache

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

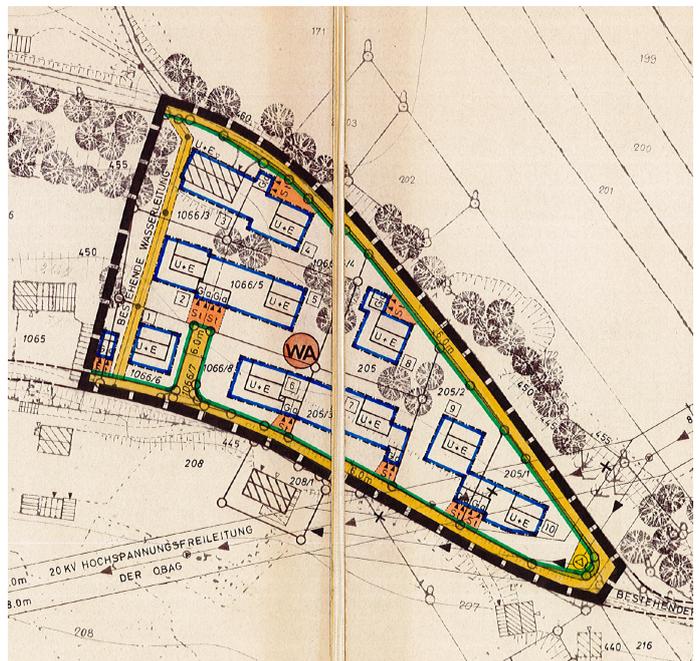
Nordosten	Hangwald (kartierter Biotop)
Südwesten	WA, Einzelhausbebauung
Westen	Hangwald, Einzelanwesen

3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

rechtsgültiger Flächennutzungsplan	Allgemeines Wohngebiet (WA)
rechtsgültiger Bebauungsplan	Allgemeines Wohngebiet (WA)



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



rechtsgültiger Bebauungsplan

3.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden
Boden-/Baudenkmäler	im Geltungsbereich nicht vorhanden; westlich angrenzend (Fl.Nr. 1065) denkmalgeschütztes Bauernhaus (AZ D-2-79-126-42)
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

3.6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung	keine erfassten Biotope im Geltungsbereich
------------------	--

4 Begründung einzelner Festsetzungen

zu A3.4 Baugrenzen und zu A15.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund des hohen Hangrutschrisikos wird eine weitere Bebauung und Versiegelung sowohl der bereits bebauten Parzelle, als auch der derzeit noch nicht bebauten Grundstücke ausgeschlossen.

Grundlage ist die gutachterliche Stellungnahme von Professor Dr.-Ing. Rudolf Floss vom 04.03.1982. Das Gutachten basiert auf einer Beurteilung der Geländeverhältnisse, Aufschlussbohrungen, Rammsondierungen, geodätischen Messungen sowie Laboruntersuchungen.

Als wichtigste Ursache für den progressiven Hangabtrieb benennt das Gutachten die intensive Wasserführung in der kiesigen Deckschicht, die eine Aufweichung des bindigen, meist ausgeprägt plastischen, tonigen Untergrunds bedingt. Das Gelände sei deshalb für eine Bebauung von vorneherein schlecht geeignet. Eine Sanierung bzw. Stabilisierung des Hanges sei aufgrund der großen Ausdehnung der in Bewegung befindlichen Schichten schwierig und v.a. kostenaufwändig. Eine Freigabe der Bebauung von Einzelgrundstücken sei unzweckmäßig und gefährlich. Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

zu B0.8.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Erhaltung des Gehölzbestandes auf Fl.Nr. 205/9 dient der Hangstabilisierung und der Sicherung des naturschutzfachlichen Wertes

zu B0.8.2 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Festsetzung für die Entwicklung einer Ökokontofläche auf Fl.Nr. 205 (Tfl.), 205/3 und 205/4 dienen der Hangstabilisierung und Optimierung des naturschutzfachlichen Wertes. Die Aufwertungsmaßnahmen können als Kompensationsmaßnahmen anderen Bebauungsplänen zugeordnet werden. Für die Gesamtfläche kann ein Aufwertungsfaktor von 0,5 angesetzt werden.

Alle anderen Festsetzungen weichen nicht vom ursprünglichen Bebauungsplan ab.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan geänderten Festsetzungen generieren keine Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG.

6 Flächenbilanz

Nettobaufläche (Bestand)	6.161 qm
davon als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt	3.616 qm
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	915 qm
Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	2.751 qm
Erschließung incl. Straßenbegleitgrün	1.756 qm
Sondernutzungen (Carport Bestand, Trafostation)	117 qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	11.700 qm