

Gemeinde Marklkofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Aunkofen“

Änderung mit Deckblatt Nr. 3 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

14.04.2026

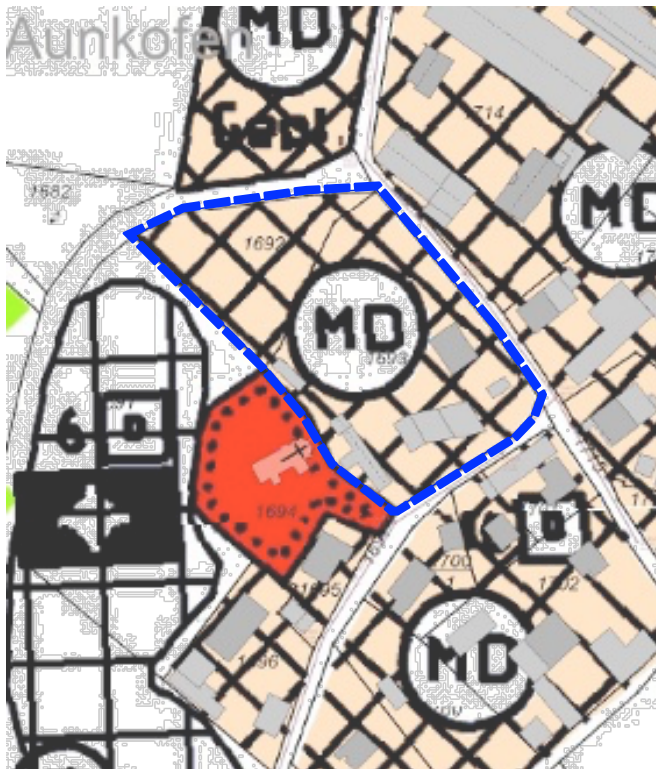
1. Planungsanlass

Mit der Bebauungsplanänderung sollen gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplans ortsverträgliche Nachverdichtungspotenziale in Aunkofen genutzt werden und Wohnbauflächen für den konkreten Bedarf aus dem Ort geschaffen werden. Für zwei Parzellen sollen bestehende Baurechte angepasst bzw. erweitert werden und für eine weitere Parzelle soll Baurecht neu geschaffen werden anstelle der bisherigen Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft (Baumschule).

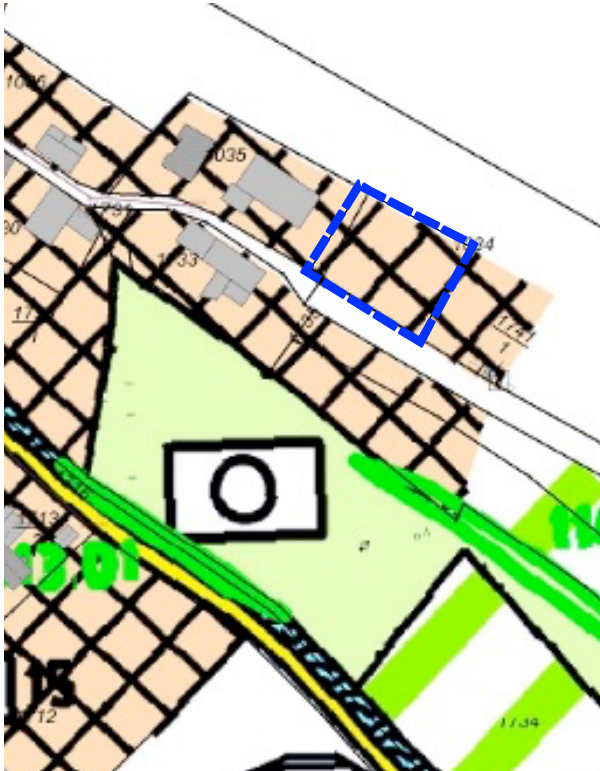
2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 05.02.2013 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 08.02.2013 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit Deckblatt Nr. 2 geändert, das mit Bekanntmachung vom 06.10.2022 in Kraft getreten ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt die Geltungsbereiche als Dorfgebiete dar. Die betroffenen Parzellen befinden sich in der Gemarkung Reith.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, M 1 : 2.500 (Gebiet Geltungsbereich 1)



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000 (Gebiet Geltungsbereich 2)

3. Verfahrenswahl

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden neue Baurechte für Wohnnutzungen mit einer maximalen Gesamtgrundfläche weit unter 20.000 qm geschaffen. 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. Dies gilt auch für die Ausweisung von Baurecht zu Wohnzwecken auf Fl.Nr. 1692 anstelle der bislang vorliegenden Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft (Baumschule), insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzesänderungen zugunsten des Wohnungsbaus (vgl. § 246e BauGB).

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

4. Begründung der ergänzten Festsetzungen

Gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanung haben sich für insgesamt drei Parzellen neue Erfordernisse ergeben: Für Geltungsbereich 1, Parzelle 28 (Fl.Nr.1693) bestehen kurz- und mittelfristige Bedarfe für die Errichtung von drei Wohngebäuden, um Nachfolgenerationen am Ort halten zu können (Wohnhäuser Kinder; evtl. Austragshaus Eltern). Für Geltungsbereich 1, Parzelle 29 (Fl.Nr.1692) besteht kurzfristiger Bedarf für die

Errichtung eines Wohngebäudes für Nachkommen einer ortsansässigen Familie (bzw. eines Gewerbebetriebes). Geltungsbereich 2, Parzelle 9 (Fl.Nr.1034, Tfl.) soll kurzfristig entsprechend vorhandenem Bedarf entwickelt werden. Nach Bauherrenwunsch soll jedoch das Wohngebäude statt giebel- traufständig ausgeführt werden. Dem stehen keine städtebauliche oder Nachbarschaftsbelange entgegen.

Die Nachverdichtung in Geltungsbereich 1 in Orientierung an der Bestandsstruktur und den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ist städtebaulich und ökologisch sinnvoll.

Die entsprechend den neuen Festsetzungen ermöglichten Baukörper fügen sich in die vorhandene, gewachsene Dorfstruktur der näheren Umgebung ein. Die ergänzende Festsetzung von Firstrichtungen in Geltungsbereich 1 sichert eine der Geländesituation angepasste Bebauung. Ergänzende Festsetzungen zu Pflanzgeboten auf Privatgrund (Parzelle 29) dienen der Eingrünung des neuen Siedlungsrandes.

Nachbarschaftsbelange werden durch die neuen Baurechte nicht negativ tangiert. Eingriffe durch neue Baurechte auf Fl.Nr. 1692 werden durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche Ö4, die zugleich eine Aufwertung des Siedlungsrandes bedingt, kompensiert.

Die Neuausweisung und Erweiterung von bestehenden Baurechten im Geltungsbereich Nr. 1 befinden sich in der näheren Umgebung des Baudenkmals D-2-79-126-25, Kath. Filialkirche St. Leonhard. Durch die Übernahme der bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der festgesetzten Eingrünung der neuen Ortsrandlage werden die Belange des Denkmalschutzes nicht negativ beeinträchtigt. Die Änderungen durch Deckblatt Nr. 3 entsprechen der ursprünglichen Zielsetzung einer behutsamen Ergänzung der Siedlung durch lockere Einzelhausbebauung.

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zu Bodendenkmälern enthalten. In den Planzeichnungen der Deckblattänderung wurden diese zusätzlich lagegenau dargestellt. Dabei handelt es sich um:

- D-2-7441-0015, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7441-0189, Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Leonhard in Aunkofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Der Hinweis zu den Bodendenkmälern des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird durch einen neuen Hinweis entsprechend den Anforderungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ersetzt, der die generelle Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG klarstellt.

Immissionsschutz: Für die überplanten Parzellen 28 und 29 ergeben sich gemäß eines Gutachtens zum rechtskräftigen Bebauungsplan (Hooock Farny vom 04.02.2013 – MRK-2454-01), dessen Prämissen nach wie vor Gültigkeit besitzen, Überschreitungen der Geruchsmissions-Richtlinie für ein Dorfgebiet von bis zu 20 %. Aus der Überplanung ergeben sich jedoch weder Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebs mit Rinderhaltung in der Nachbarschaft, noch eine rechtliche

Handhabe gegen das genehmigte Immissionsgeschehen und die ortsüblichen Geruchsemissionen dieses Betriebes. Diesbezüglich besteht zwischen der einschlägigen Fachbehörde, dem betroffenen Landwirt und den ortsansässigen Bauwerbern Einvernehmen.

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. Davon abweichend sind jedoch die mit der Neuschaffung von Baurecht auf Fl.Nr. 1692 verbundenen Eingriffe auszugleichen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMWBV 2021). Die Bilanzierung erfolgt im Regelverfahren, da nicht alle Kriterien für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind.

5.1 Eingriffsermittlung

Bestandsbewertung

BNT	Wertpunkte
B51, Weihnachtsbaumkulturen (G11, Intensivgrünland)	3 WP

Die Qualität der übrigen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
WA mit GRZ max. 0,2	0,2

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungsmaßnahmen gem. Leitfaden Anlage 2.2 festgesetzt:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung

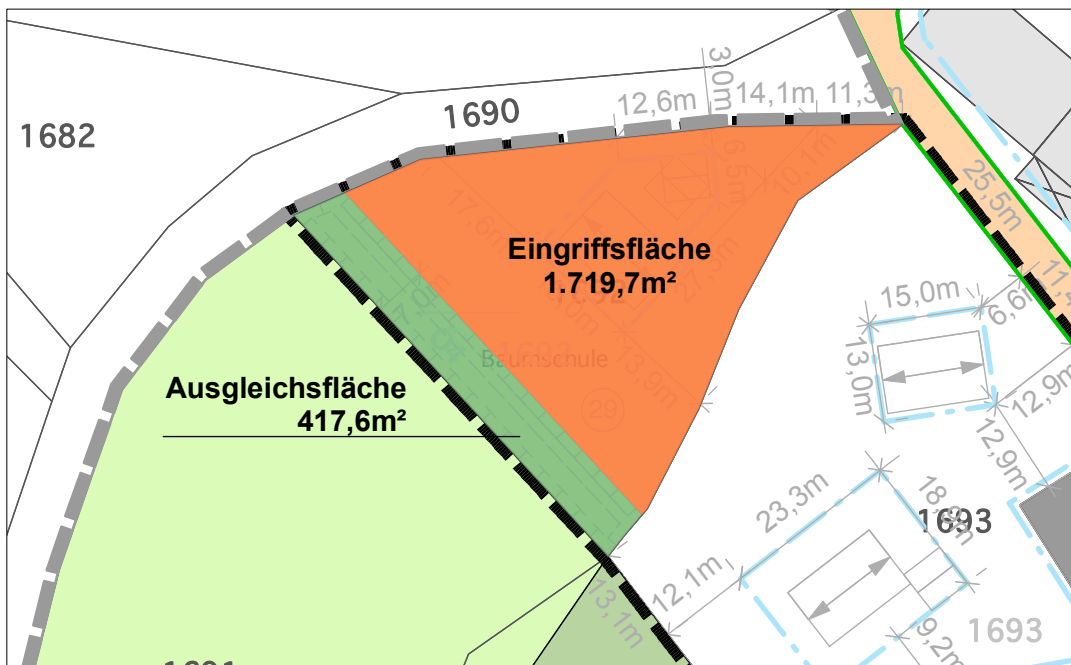
Daraus resultiert in der Summe ein Planungsfaktor von 5%

Eingriff

Eingriffsfläche A		-1.720 qm
Ausgangszustand: geringe Bedeutung (B51/G11)	x 3 WP	
Bewertung Ausgangszustand		-5.160 WP
Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsfaktor	x 0,2	
= Ausgleichsbedarf ohne Vermeidung		-1.032 WP
Planungsfaktor bei Vermeidungsmaßnahmen: 5%	x 0,95	
Kompensationsbedarf gesamt		-929 WP

5.2 Kompensation

Ausgleichsfläche Ö4		
Fläche		418 qm
Ausgangszustand: geringe Bedeutung (B51)	3 WP	
Prognosezustand: B112, mesophiles Gebüsch	10 WP	
Aufwertung (Differenz WP Ausgangs-/Prognosezustand)	x 7 WP	
Kompensationsumfang gesamt		2.926 WP



Eingriff und interne Kompensationsflächen, M 1 : 1.000;
 Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.3 Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 929 WP
Summe Kompensationsumfang	+ 2.926 WP
Bilanz	+ 1.997 WP

Die Eingriffe können demnach mit internen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

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.