

Gemeinde Marklkofen

**Bebauungsplan mit Grünordnung
„GI Ziegelei Girnghuber neu“**

**Änderung mit Deckblatt Nr. 2
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

06.02.2024

1. Planungsanlass

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Nutzungsoptionen für einen örtlichen Gewerbebetrieb verbessert werden, um eine dauerhafte Standortsicherung zu gewährleisten.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 29.03.2012 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 04.04.2012 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit Deckblatt Nr. 1 geändert, der am 12.05.2015 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 30.06.2015 in Kraft getreten ist.

3. Verfahrenswahl

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Baurechte für gewerbliche Nutzung nur geringfügig erweitert. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht berührt. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit bestehen gemäß § 13 BauGB die Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren.

4. Begründung der ergänzten Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung wird ausschließlich das durch Baugrenzen definierte Baufenster für eine gewerblich genutzte Parzelle (derzeit Bauunternehmen) geringfügig vergrößert: Die Baugrenze rückt an der West- und Nordseite unmittelbar an die Flurstücksgrenze, auf der Ost- und Südseite bis auf 3 m an die Flurstücksgrenze heran. Die Erforderlichkeit resultiert für die Verschiebungen an der West- und Nordgrenze aus konkreten betrieblichen Entwicklungsvorhaben (überdachte Lagerplätze und Garagen), die aus Gründen des Betriebsablaufes einen Mindestabstand zu den bestehenden Bauten aufweisen müssen. Gleichzeitig sollen nicht nutzbare und erreichbare Zwischenräume zwischen der geplanten Bebauung und dem angrenzenden Lärmschutzwall mit Bepflanzung (öffentliche Grünfläche) vermieden werden. Gleichzeitig sollen an der Ost- und Südgrenze erweiterte Potenziale bzw. zusätzliche Flexibilität für die mittel- bis langfristige Betriebsentwicklung in Orientierung an Nutzungen im unmittelbaren Umfeld geschaffen werden. Die Funktionalität des festgesetzten und bestehenden Lärmschuttwalls wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Abschirmung von Lärmemissionen wird durch die geplante randständige Bebauung mit geschlossenen Wänden an den Grenzverläufen sogar verbessert. Auch die Funktion des Gehölzbestandes auf dem Lärmschutzwall für die Eingrünung des Gewerbegebiets gegenüber

der benachbarten Wohnnutzung sowie für den Naturhaushalt bleibt im Planfall erhalten. Das neue Baufenster überschneidet sich nicht mit der Schutzzone einer bestehenden Stromleitung.

Alle übrigen planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert gültig.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig war. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da sich an der primär durch eine GRZ definierten zulässigen Nutzungsdichte durch die Änderung der Baugrenzen grundsätzlich nichts ändert. Somit führt die Änderung zu keinem zusätzlichen Ausgleichserfordernis.

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Aufgrund der gegebenen Ausgangssituation (gewerbliche Lagerplätze) kann nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon ausgegangen werden, dass die Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hat. Für zulässige Rückschnittmaßnahmen für den angrenzenden Gehölzbestand auf Gemeindegrund sind jedoch die allgemeinen Verbote des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen (kein Rückschnitt zwischen 01. März und 30. September).

7. Umweltbericht

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