

Gemeinde Marquartstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

20.10.2022
15.05.2023
23.11.2023

Auftraggeber: Gemeinde Marquartstein

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

für die Arbeitsgemeinschaft:

**THALER THALER
ARCHITEKTEN**

Ziviltechniker GmbH
Malia-Lassnig-Str. 32/18
1100 Wien
Tel. +43 1 526 8142
mail@thalerthaler.at
www.thalerthaler.at

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



**Gemeinde Marquartstein, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Lage und Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	5
2.3	Verkehrerschließung	7
2.4	Technische Infrastruktur	8
2.5	Naturräumliche Belange	10
2.5.1	Boden	10
2.5.2	Wasser	12
2.5.3	Klima und Luft	16
2.5.4	Arten und Lebensgemeinschaften	16
2.5.5	Landschaft- und Ortsbild	18
2.5.6	Mensch	19
2.5.7	Kultur- und Sachgüter	19
2.6	Geltendes Planungsrecht	20
3	Übergeordnete Planungen	22
3.1	Ziele der Raumordnung	22
3.2	Flächennutzungsplan	23
3.3	Sonstige Planwerke	24
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	27
4	Ziele der Planung und Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
4.1	Planungsziele	28
4.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	33
4.3	Bürgerbeteiligung	35
5	Begründung der Festsetzungen	36
5.1	Art der baulichen Nutzung	36
5.2	Maß der baulichen Nutzung	40
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	42
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	44
5.5	Verkehrsflächen	49
5.6	Grünordnung	49
5.7	Artenschutz	50
5.8	Sonstige Festsetzungen	51
6	Auswirkungen des Bebauungsplans	56
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz	56
6.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	58

6.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	60
6.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung.....	60
6.5	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	61
6.6	Städtebauliche Auswirkungen.....	61

ANLAGEN

- Anlage 1: Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neugestaltung der Ortsmitte von Marquartstein, Landkreis Traunstein, Steil Landschaftsplanung v. 21.12.2021
- Anlage 2: Geotechnischer Bericht zur Neugestaltung Ortsmitte Marquartstein, GeoPlan GmbH v. 14.02.2022
- Anlage 3: Verkehrstechnische Untersuchung, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, 24.05.2022
- Anlage 4: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB v. 05.08.2022
- Anlage 5: Überflutungsnachweis, HLS-Tec Piendl Planungsgesellschaft mbH v. 25.10.2022

**Gemeinde Marquartstein, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Im Ortszentrum von Marquartstein soll auf der Brache des ehemaligen Schrobenhauser Areal eine neue Ortsmitte geschaffen werden. Die zentralen Entwicklungsflächen befinden sich im Eigentum der Lebensraum Tiroler Achen GmbH & Co. KG, die angrenzenden Flächen der Gemeinde Marquartstein.

Die Entwicklung des Areals wurde durch einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet. Für die Umsetzung des Siegerentwurfes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Vorhaben wird über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Teil des Bebauungsplanes definiert.

Planungsziel ist die Errichtung von fünf Gebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Innerhalb der Gebäude sollen die Nutzungen Wohnen (anteilig mit gefördertem Wohnraum), Arztpraxen, Apotheke sowie eine angepasste gewerbliche Nutzung (z. B. Café) situiert werden. Auch eine öffentliche Nutzung, z. B. Bibliothek, soll den Mix ergänzen.

Die Gebäudenutzungen werden umspielt durch qualitätvolle öffentliche Freiräume (Marktplatz) und halböffentliche Freiräume (Quartiersplatz).

Im Zuge der Planumsetzung soll die Staudacher Straße für den Durchgangsverkehr geschlossen und die Verkehrsführung umorganisiert werden, sodass diese in das Freiraumkonzept einbezogen werden kann.

Durch die Vermeidung von geschlossenen Randverbauungen entstehen sowohl Blickachsen und Sichtbeziehungen als auch gut zugeordnete Außenräume. Es wird ein Ensemble erzeugt, welches sowohl für den umfließenden Ortsraum als auch für den Binnenraum einen Mehrwert erzeugt.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	erfüllt (ja/nein)
<i>Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)</i>	ja
Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zentrale Entwicklungsfläche im Innenbereich. Das Planungsziel stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.	
<i>Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind</i>	ja

<p>Erläuterung: Das festgesetzte Mischgebiet hat eine Fläche von ca. 5.860 m². Die maximal zulässige Grundfläche liegt damit zwangsläufig unter 20.000 m². Weitere Bebauungspläne, die im räumlichen Zusammenhang aufgestellt werden, existieren nicht.</p>	
<p><i>Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.</i></p>	nein
<p>Erläuterung: Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im Mischgebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Städtebauliche Planungen im Außenbereich mit UVP-Pflicht sind nicht einschlägig, da die Grundflächenschwelle von 20.000 m² nicht überschritten wird und die Planung nicht im Außenbereich liegt.</p>	
<p><i>Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).</i></p>	nein
<p>Erläuterung: Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Mettenhamer Filz, Süssener und Lanzinger Moos mit Extensivwiesen) befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m in südwestlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes ausgeschlossen werden.</p>	
<p><i>Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</i></p>	nein
<p>Erläuterung: Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet. Im Mischgebiet sind keine Nutzungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.</p>	

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Marquartstein und wird durch die vorhandene Bebauung im Quartier zwischen Staudacher Straße, Schlechinger Straße und Bahnhofstraße begrenzt.

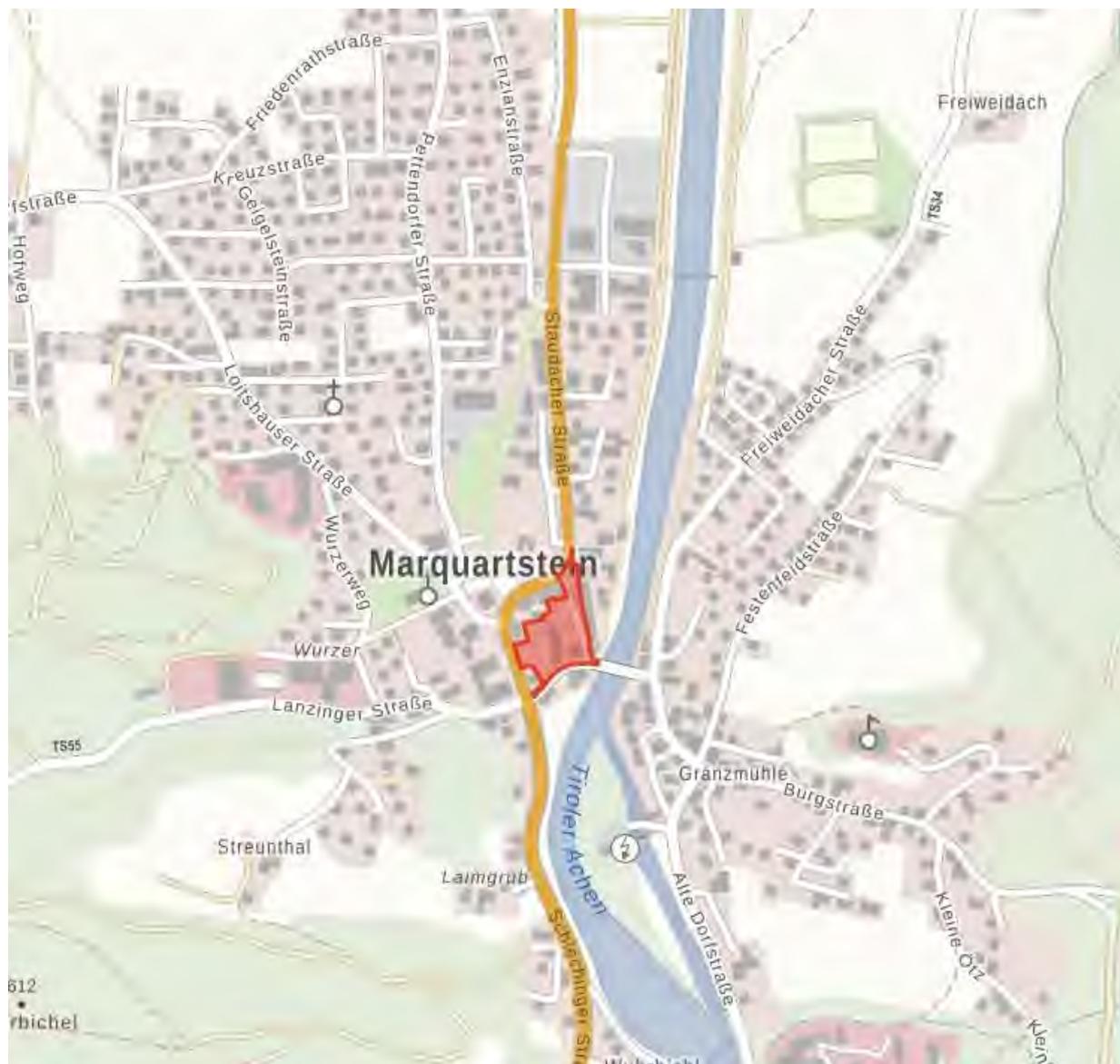


Abb. 1: Lage Plangebiet (in Rot), Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlasPlus, abgerufen am 01.02.2022)

Das Vorhabengebiet (s. Abb. 2) umfasst die Grundstücke der Gemeinde und Gemarkung Marquartstein Fl.Nr. 352, 352/1, 352/2 (Teilfläche), 357, 358, 358/1, 360, 361, 362 und 362/1.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden einzelne Flächen außerhalb des Vorhabengebietes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. Abb. 3) einbezogen. Die einbezogenen Grundstücke sind dem Vorhabengebiet flächenmäßig untergeordnet und stellen eine sachnotwendige Ergänzung zu diesem dar.

Der Bebauungsplan umfasst zusätzlich die Grundstücke der Gemeinde und Gemarkung Marquartstein Fl.Nrn. 291 (Teilfläche), 292 (Teilfläche), 293 (Teilfläche), 294 (Teilfläche), 356/1 (Teilfläche), 359, und 478 (Teilfläche).



Abb. 2: Luftbild mit Vorhabengebiet (in Blau) (Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 04.10.2022)



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan (in Rot) (Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 01.02.2022)

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden für die Planung nicht in Anspruch genommen.

Planungsgrundlage ist dabei eine Vermessung durch die Geosys-Eber Ingenieure, München v. 21.10.2021. Das Plangebiet weist einen Geländesprung auf: Die Flächen an der Staudacher Straße liegen bei ca. 543,0 m ü. NHN bis 543,5 m ü. NHN. Die westliche Entwicklungsfläche liegt auf ca. 546,0 m ü. NHN und damit ca. 2,5 m – 3,0 m höher als die Staudacher Straße. In Richtung Bahnhofstraße im Westen fällt das Plangebiet wieder auf ca. 545,0 m ü. NHN ab.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich inmitten einer vorhandenen, gemischt genutzten heterogenen Bebauung. Die Bestandsgebäude im Umgriff des Plangebietes wurden für die Entwurfsaufgabe des städtebaulichen Wettbewerbs wie folgt beschrieben:

Östlich der Staudacher Straße befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude, größtenteils in geschlossener Bauweise. Die Erdgeschosse werden als Läden genutzt. Besonders dominant wirkt das dreigeschossige ehemalige Hotel Gustapfel (Staudacher Straße 6).

Südlich der Schlechinger Straße stehen zwei Wohngebäude. Das östliche davon weist ortstypische, historische baukulturelle Merkmale wie eine unverputzte Natursteinfassade, ein Holzverschaltes Obergeschoss und ein flach geneigtes Pfettendach mit Überstand auf. Damit bildet es einen markanten Abschluss der Staudacher Straße an der denkmalgeschützten Bogenbrücke über die Tiroler Achen.

Westlich der Bahnhofstraße stehen das Rathaus, eine Kirche, ein Gasthof sowie ein größeres Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie und Läden.

Nördlich der Bahnhofstraße befindet sich ein bewaldeter Hügel, auf dem das denkmalgeschützte ehemalige Forstamt steht.

Der überwiegende Anteil an Gebäuden im Ort ist ein- oder zweigeschossig zzgl. Dach, vereinzelt dreigeschossig. Es herrschen Satteldächer vor, teilweise gibt es auch Walmdächern.

Im südlichen Teil der Staudacher Straße bilden die Gebäude in geschlossener Bauweise eine Raumkante. Besonders der Gustapfel-Bau sticht durch seine prägnante Fassade und Höhe heraus. Durch den Abbruch eines Gebäudes gegenüber dem Gustapfel-Bau entstand eine deutliche Lücke in der Gebäudeabfolge, wodurch die räumliche Fassung der südlichen Staudacher Straße verloren gegangen ist.

Die Bahnhofstraße hatte westlich des Planungsgebietes nie eine geschlossene Häuserfront. Die einzelstehenden Gebäude vermitteln wenig räumliche Wirkung. Die Bahnhofstraße wirkt auf der Seite zur Tiroler Achen hin eher wie eine Rückseite der südlichen Staudacher Straße.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnhofstraße zwischen dem prägnanten Forstamthügel und annähernd geschlossener Bauweise. An dieser Stelle bildet die Staudacher Straße 8 mit einem Café einen räumlichen Abschluss des Straßenraums Richtung Osten.

In der Region und in Marquartstein herrscht traditionell das ruhige, mit Ziegel gedeckte Sattel- oder Walmdach vor, oft mit Dachüberstand. Die Dachlandschaft ist besonders von den Anhöhen und Bergen sichtbar und regionstypisch für das Landschaftsbild.

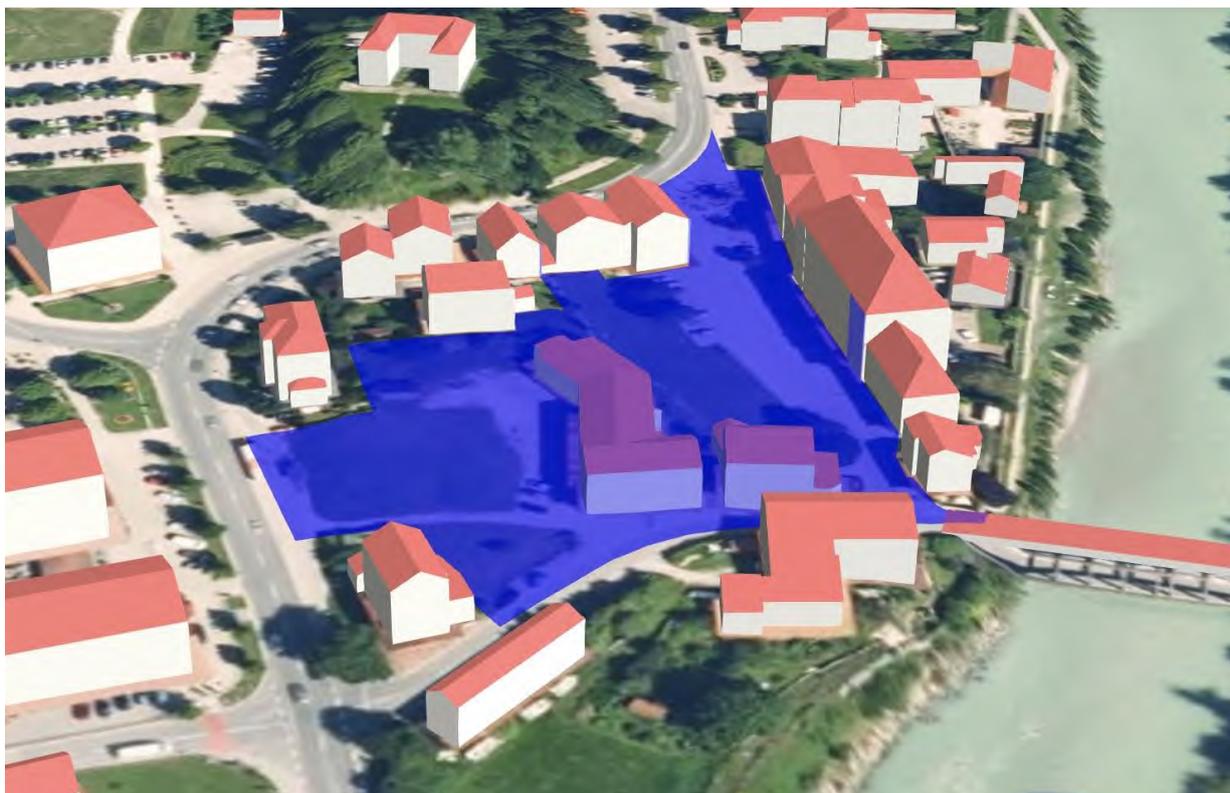


Abb. 4: Blick auf das Plangebiet (in Blau) von Süden aus – im Hintergrund mit Rathaus und ehem. Forsthaus; rechts im Bild: denkmalgeschützte Bogenbrücke über die Tiroler Achen (Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 01.02.2022)

2.3 Verkehrserschließung

Das Areal ist von Westen (Bahnhofstraße), Süden (Schlechinger Straße) und Osten (Staudacher Straße) zugänglich. Während die Bahnhofstraße als Bundesstraße 305 und Hauptdurchgangsstraße durch den Ort läuft und stark verkehrsbelastet ist, sind Staudacher- und Schlechinger Straße weniger stark befahren.

Die südliche Staudacher Straße ist Teil des Planungsgebietes. Im Norden mündet sie in die als B 305 durch Marquartstein verlaufende Bahnhofstraße/Staudacher Straße, im Süden in die Schlechinger Straße bzw. die als Bogenbrücke über die Tiroler Achen führende Alte Dorfstraße. Die Staudacher Straße ist in diesem Bereich verkehrsberuhigt. Sie stellt die Einkaufsstraße des Ortes dar. Der Bereich ist gepflastert, wobei die Fahrbahn abgegrenzt ist. Im nordöstlichen Bereich befinden sich ein Brunnen und eine Baumreihe aus kleineren Linden. Beidseitig der Fahrbahn gibt es Längs- bzw. Senkrechtparkplätze. Die Straße wird als Abkürzung von der Staudacher Straße (B 305) zur Schlechinger Straße genutzt.

Die Schlechinger Straße ist Teil des Planungsgebietes. Sie zweigt von der Bahnhofstraße ab, führt zur Brücke über die Tiroler Achen und verbindet West- und Ost-Marquartstein. Sie ist vor allem zu Schul-Bring- und -Holzeiten von und zum Gymnasium im Süden des Ortes stark frequentiert. Am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Schlechinger Straße kommt es zu diesen Zeiten zu Stau.

Die Staudacher und die Bahnhofstraße sind die Hauptdurchgangsstraßen im Ort und haben eine stark trennende Wirkung. Derzeit findet der Umbau der Durchgangsstraßen statt, wobei zwei von drei Bauabschnitten zwischenzeitlich abgeschlossen sind.

Um sicherzustellen, dass die durch die Planung entstehenden Mehrverkehre über das bestehende Straßennetz mit ausreichender Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können, erfolgt eine gutachterliche Überprüfung der Verkehrssituation. Die Ergebnisse sind dem Kap. 6.3 zu entnehmen.

An der Bahnhofstraße und am Rathaus befinden sich Bushaltestellen für Schul- und Linienbusse, u. a. mit Anbindung an die Bahnhöfe in Prien und Übersee. Einen Bahnhof für den Schienenverkehr hat Marquartstein nicht mehr. Das ÖPNV-Netz ist insgesamt stark ausbaufähig.

2.4 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Kanalanschluss

In der Bahnhofstraße und Staudacher Straße befindet sich ein Niederschlagswasserkanal. In der Schlechinger Straße, Teilen der Bahnhofstraße sowie Teilen der Staudacher Straße befindet sich zudem ein Schmutzwasserkanal. Das Trennsystem wird in der nördlichen Bahnhofstraße durch einen Mischwasserkanal ergänzt.

Hausanschlüsse sind im Plangebiet zum Teil bereits vorhanden – müssen aber im Zuge der Planumsetzung an die geplante Bebauung abgepasst werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Detailplanung zur Entwässerung ist jeweils zur Bauvorlage zu erarbeiten. Das detaillierte Entwässerungskonzept ist mit der Gemeinde Marquartstein und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen. Eine Grobplanung liegt bereits auf Ebene des Bebauungsplans vor. Das Dachwasser wird dabei in Rigolen innerhalb des Plangebietes, außerhalb der Tiefgaragenflächen zurückgehalten und anschließend in den Untergrund versickert. Die Rigolen sollen einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal erhalten.

Die Rigolen sind dabei so dimensioniert, dass auch der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (s. Anlage) erbracht wird.



Abb. 5: Lage der Rigolen (in blau) gemäß derzeitigem Stand Entwässerungskonzept, HLS-Tec Piendl Planungsgesellschaft mbH v. 25.10.2022

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben. Die Hausanschlüsse müssen im Zuge der Planumsetzung an die geplante Bebauung angepasst werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Bedarfssteigerungen zu rechnen. Etwaig erforderliche Bedarfssteigerungen sind frühzeitig mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen. Trinkwasserversorger ist die Gemeinde Marquartstein.

Die Löschwasserversorgung ist zudem mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Der Strombedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung (Restmüll, Biomüll) wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen. Papiermüll wird privatwirtschaftlich im Holsystem entsorgt.

Ein Wertstoffhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden – es ist der Wertstoffhof Achental in Grassau zur Wertstoffentsorgung zu benutzen. Für kleinere Abgabemengen befindet sich eine Wertstoffinsel (Altglas, Altpapier, Altkleider) beim Haus für Wasser und Musik (Windeckstraße 2) in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 450 m in Richtung Norden.

Fernwärme

In Marquartstein ist im Bereich des Gewerbegebietes am Damm der Tiroler Ache die Errichtung eines Heizwerkes vorgesehen, mit einer Leitungstrasse bis in das Ortszentrum. Die geplanten Gebäude werden an die Fernwärme angeschlossen.

Breitbandversorgung

Das Plangebiet ist mit einer Bandbreite von mind. 30 Mbit/s (Download) und 2 Mbit/s (Upload) versorgt.

2.5 Naturräumliche Belange

Auch bei der Planaufstellung im Innenbereich gem. § 13 a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Kapitel 6.5 zu entnehmen.

2.5.1 Boden

Das Plangebiet ist hinsichtlich Geologie und Bodenverhältnisse zweigeteilt.

Im westlichen Bereich dominiert die geologische Einheit des holozänen Flussschotters mit dem bestimmenden Gestein Kies (wechselnd sandig, steinig). Als Bodentyp ist die Braunerde vorherrschend, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus Lehm (Talsediment).

Der östliche Bereich wird von der Nähe zur Tiroler Achen geprägt. Daher ist als geologische Einheit Auenablagerung zu finden mit dem vorherrschenden Gestein Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Als Bodentyp ist fast ausschließlich Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis schluffkies (Auensedimente) anzutreffen (*BayernAtlas/Umwelt*). Seltene Böden (z.B. Moorböden) liegen nicht innerhalb des Plangebietes.

Es wird nachfolgend die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich anhand der Bodenschätzung (*abgerufen am 16.12.2021 BayernAtlas – plus*) bewertet.

Da es sich großflächig um bereits bebaute Bereiche handelt, ist das konkrete Plangebiet nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt. Südlich unmittelbar angrenzend befindet sich jedoch eine Fläche, die in der Bodenschätzung Beachtung findet und für die Bewertung herangezogen werden kann.

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehm(L)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe(I)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) - Wasserstufe (2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	65
Acker-/ Grünlandzahl	58

Gemäß des Leitfadens „das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2003 ergibt sich folgende Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen.

Standortpotential	Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen	Wertklasse 5 (sehr hoch)
Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 4 (hoch)

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **sehr hohe Gesamtbewertung** (Wertklasse 5) des südlich angrenzenden Standortes.

Eine Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion kann aufgrund des fehlenden Gefälles und nicht vorhandener offenen Bodenflächen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Allerdings sind in der Karte zu den Georisiken (*BayernAtlas/Naturgefahren*) angrenzende Bereiche als Ablagerungsbereiche von Sturzprozessen ausgewiesen.



Abb. 6: Georisiken im Umfeld des Plangebietes; Quelle: BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16.12.2021

Eine Belastung der Böden durch Reifenabrieb, Korrosion, Frostschutzmittel, Tropfverluste von Ölen und Treibstoffen sowie Streusalz im Winter ist in den Randbereichen der, das Plangebiet

umgrenzenden Straßen (Bahnhofstrasse, Schlechinger Straße, Staudacher Straße) zu erwarten. Im Bereich der versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen kann von einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion) ausgegangen werden. Dies betrifft große Teile des Plangebietes.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (*ABuDIS*) sind keine Eintragungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet zu finden.

Vorranggebiete für Bodenschätze befinden sich nicht im Plangebiet und der näheren Umgebung.

2.5.2 Wasser

Die Tiroler Achen als Fließgewässer 1. Ordnung fließt unmittelbar in etwa 60 m Entfernung östlich am Plangebiet vorbei. Gemäß Gewässerstrukturkartierung von 2017 wird dieser Abschnitt mit 5 (stark verändert) in der Gesamtbewertung bewertet (*BayernAtlas/Umwelt*). Stillgewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich der Planung oder der näheren Umgebung.

Abb. 7 zeigt die Beeinflussung der Ortschaft durch die Tiroler Achen. Die grünen Bereiche sind als wassersensible Bereiche ausgewiesen. Hier ist eine Beeinflussung durch Oberflächenwasser anzunehmen. Auch das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich.

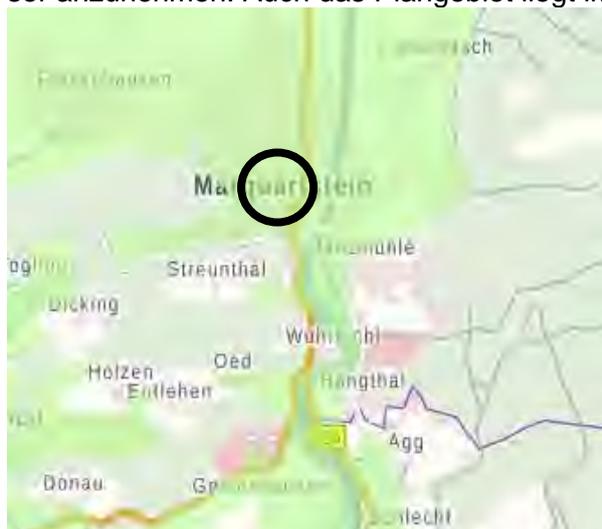


Abb. 7: Wassersensibler Bereich im Ortsgebiet, *BayernAtlas/Umwelt*, abgerufen am 16.12.2021

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von gesetzlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Etwa 500 m südlich erstrecken sich ausgedehnte Überschwemmungsgebiete der Tiroler Achen (s. Abb. 8).



Abb. 8: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen, BayernAtlas/Umwelt, abgerufen am 16.12.2021

Abb. 9 stellt die Hochwassergefahrenflächen dar. Am Projektgebiet angrenzend befinden sich Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges (HQ_{häufig}) und eine hundertjähriges (HQ₁₀₀) Hochwasser.

Die Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind. Das Plangebiet befindet sich demnach eindeutig in der Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (*BayernAtlas/Umwelt*).



Abb. 9: von links nach rechts: Hochwassergefahrenflächen für ein HQ_{häufig}, ein HQ₁₀₀ und ein HQ_{extrem}; BayernAtlas/Umwelt, abgerufen am 16.12.2021

Die Wassertiefen für ein Extremhochwasser sind in Abb. 10 dargestellt. An der Staudacher Straße können Wassertiefen von größer als 1,0 – 2,0 m auftreten. Hier ist die Personenflusicherheit nicht mehr gegeben. Bei den hellblauen Flächen können immer noch Wassertiefen von bis zu 0,5 m auftreten, bei denen normale Fahrzeuge nicht mehr fahren können.

Gemäß Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2019 entspricht das HQ_{extrem} einem 1000-jährlichen Hochwasserereignis, dessen Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb der kommenden 50 Jahre bei 5 % liegt.

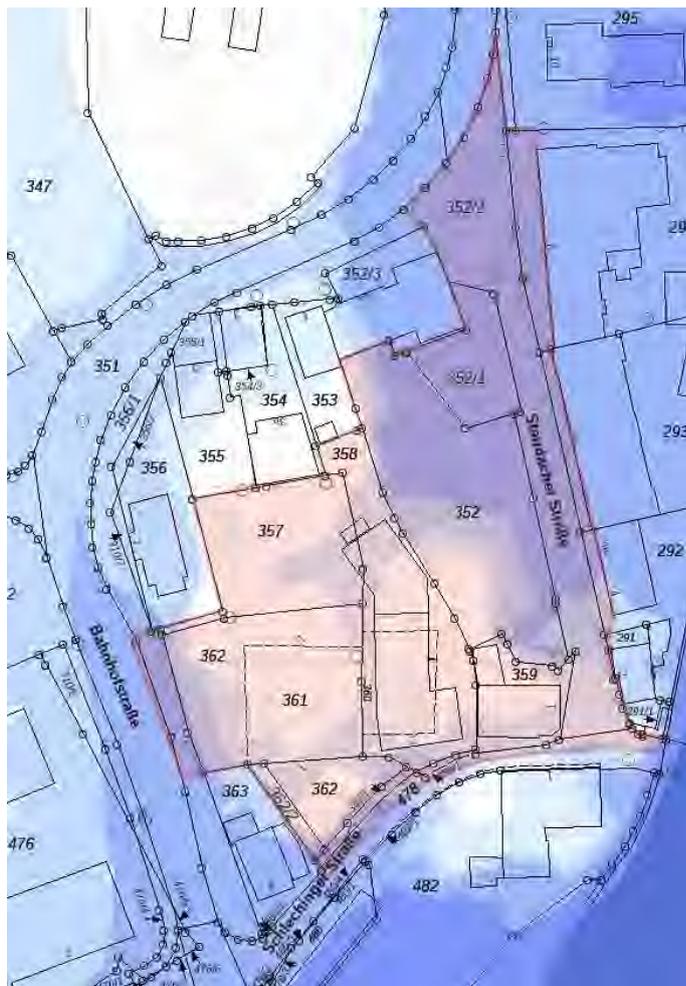


Abb. 10: Wassertiefen für ein HQ_{extrem} im Plangebiet (in Rot), BayernAtlasPlus, abgerufen am 01.02.2022

Ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist etwa 600 m südlich des Projektgebietes an der Tiroler Achen ausgewiesen (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

Das Projektgebiet befindet sich auch nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Um Marquartstein liegen jedoch einige Trinkwasserschutzgebiete (s. Abb. 11).

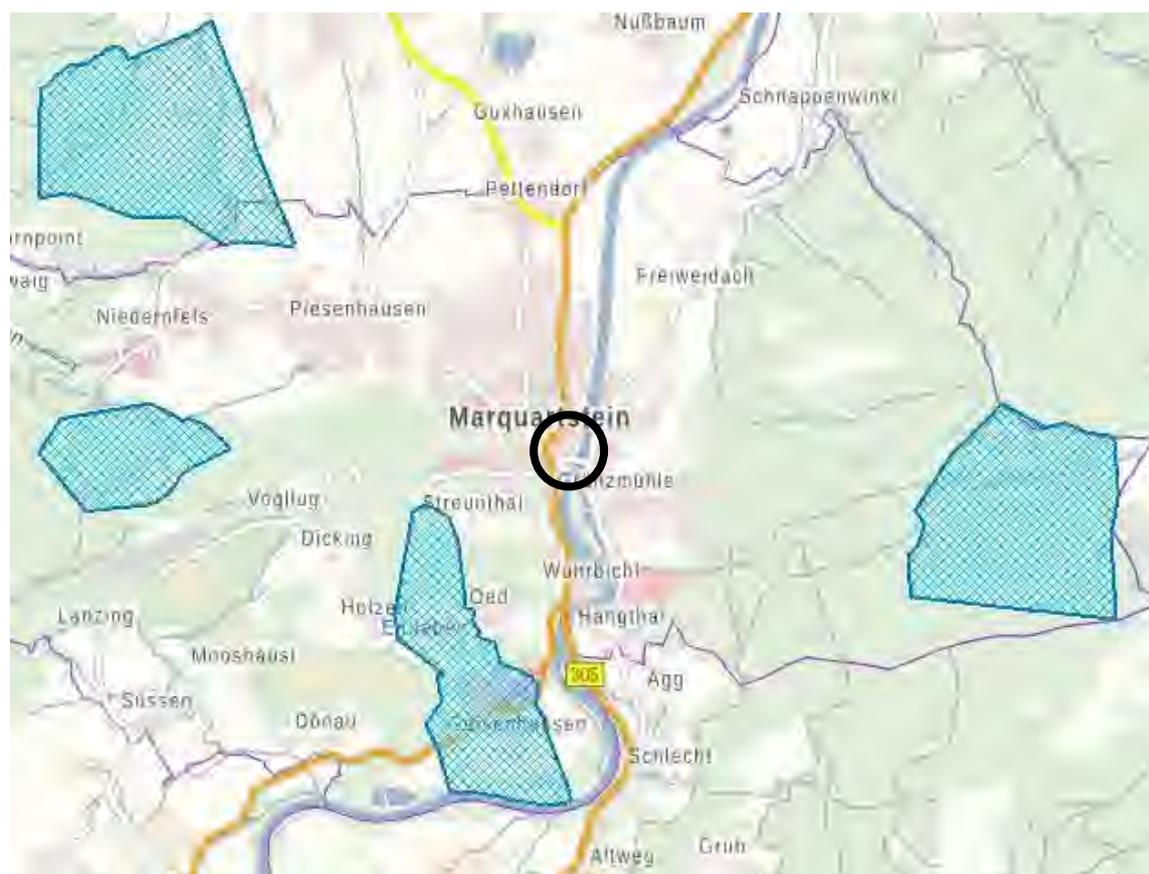


Abb. 11: Trinkwasserschutzgebiete im Ortsumfeld, BayernAtlas/Umwelt, abgerufen am 16.12.2021

Ein Vorranggebiet für Wasserversorgung ist etwa 1,5 km südwestlich ausgewiesen (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

Zum Bebauungsplan wurde eine geotechnische Untersuchung durch die GeoPlan GmbH, Rosenheim erarbeitet (s. Anlage). Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in einer der acht Bohrungen ein Grundwasserspiegel bei einer Tiefe von 3,54 m unter GOK (= 539,50 m NN) eingemessen werden. Es konnte kein seitlicher Schichtwasserzutritt bei den weiteren Bohrungen festgestellt werden. Es wurde zudem ein Versuchsbrunnen gebohrt. Die Bohrung für den Versuchsbrunnen erreicht eine Tiefe von 11,0 m. Der Wasserpegel wurde bei 5,96 m u. GOK (= 539,27 m NN) eingemessen. Die beiden Wasserspiegel wurden somit ungefähr auf der gleichen absoluten Höhe (539,27 m NN bis 539,50 m NN) eingemessen, was auf ausgespiegelte Wasserverhältnisse und einen zusammenhängenden Grundwasserleiter schließen lässt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Grundwasserspiegel bei Mittelwasserverhältnissen in etwa auf einer Höhe von 539,50 m NN befindet.

Bei Mittelwasserständen bindet die Tiefgarage bei den derzeit geplanten 0,00 – Bezugshöhen bei Einbindetiefen von ca. 4,0 m u. GOK somit nicht ins Grundwasser ein.

Im Hochwasserfall kann das Wasser aufgrund der Lage in einer Hochwassergefahrenfläche und im wassersensiblen Bereich dennoch auf eine Höhe von 542,80 m NN ansteigen. Es sind daher die Angaben aus dem Geotechnischen Bericht zu Auftriebssicherheit und zur Bauwerkstrockenhaltung zu beachten.

2.5.3 Klima und Luft

Die Luftqualität ist für Marquartstein von besonderer Bedeutung, da es sich um einen Luftkurort handelt.

Ein klimatisch bedeutsames Element stellt die unmittelbar angrenzende Tiroler Achen dar, die die Kaltluft von den Bergen in das Flachland und die besiedelten Bereiche transportiert.

Die Ufergehölze am Fluss sind wichtige Frischluftproduzenten. Neben einzelnen z.T. sehr großen und alten Gehölzen im direkten Plangebiet stellt auch der unmittelbar nördlich angrenzende zusammenhängende Gehölzbestand um das ehemalige Forsthaus eine wichtige Komponente für die Frischluftproduktion und Verbesserung des Mikroklimas im besiedelten Bereich von Marquartstein dar.

Es sind weiterhin größere zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Projektgebietes vorhanden, die für die Kaltluftproduktion von Bedeutung sind.

Die Siedlungs- und Verkehrsflächen sind klimatisch ohne positive Bedeutung. Sie fungieren als Wärmeinseln, da auf den versiegelten Bereichen mit einer verstärkten Aufheizung zu rechnen ist.

Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind durch den angrenzenden Straßenverkehr zu vermuten, da das Projektgebiet von drei Straßen (Bahnhofstrasse, Schlechinger Straße, Staudacher Straße) umschlossen wird.

Die Bahnhofstraße (B 305) wird gemäß Straßenverkehrszählung (SVZ 2015) zwischen Grasnau/ Staudach und Marquartstein mit 10.756 Kfz täglich befahren. Die turnusmäßige Straßenverkehrszählung konnte 2020 pandemiebedingt nicht durchgeführt werden. Für die Verkehrsuntersuchung wurden Verkehrszahlen erhoben. 2022 wurde an der B305 ein Wert von bis zu 12.250 Fahrzeugen erhoben. Diese können bis 2035 (auch ohne gegenständliche Planung = Prognosenullfall) auf bis zu 13.110 Kfz ansteigen.

Das hohe Verkehrsaufkommen ist vorrangig den drei Schulen des Ortes (Grundschule, Realschule, Gymnasium) und der Anfahrt zu Wander- und Skigebieten geschuldet.

2.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Um das Potential für Arten und Lebensgemeinschaften zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung Steil eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt (s. Anlage). Hier wird das Plangebiet wie folgt beschrieben (gekürzt):

Das Plangebiet selbst umfasst einen leerstehenden Gebäudekomplex, der ehemals Hotel- und Gewerbeflächen sowie Garagen beherbergt hat. Westlich davon befinden sich teils asphaltierte, teils geschotterte Flächen, die zum Zeitpunkt der Begehung als Parkplatz und als Baustellen-einrichtungsfäche genutzt wurden, sowie eine Rasenfläche. Nördlich des Gebäudekomplexes schließt sich ein Obstgarten an mit u. a. mehreren alten Apfelbäumen, Gehölzbeständen und Schnitthecken

Auf der Ostseite des Gebäudes befindet sich ebenfalls ein schmaler Gartenstreifen mit Gehölzen. Diese Gartenfläche ist durch eine ca. ein bis zwei Meter hohe Trockenmauer von der darunterliegenden Rasenfläche getrennt, an die sich wiederum ein Parkplatz mit zwei Rosskastanien anschließt.

Durch das Büro Steil wurden folgende Potentiale geschützter Arten ermittelt – genauere Angaben sind dem Bericht in der Anlage zu entnehmen):

Im Plangebiet befindet sich eine Rosskastanie, die über etwas abstehende Rinde im Stammbereich verfügt. Diese könnte von Fledermäusen, insbesondere als Sommerquartier, genutzt werden, in milden Witterungsphasen lassen sich Fledermäuse jedoch auch im Winter in solchen Quartiertypen nicht gänzlich ausschließen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Gebietsbegehung an den Gehölzen im Plangebiet keine für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen (z. B. Baumhöhlen, Spechtlöcher, Stammrisse oder Rindenspalten) gefunden.

Allerdings weist der Gebäudekomplex eine große Anzahl an potenziellen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse auf: sowohl an der Außenfassade (z. B. Windbretter, Fensterläden, Rolladenkästen, Holzverschalungen, Spalten im Dachgebälk und Zwischendachbereich) als auch im Dachbereich. Hier scheinen u. a. Einflugmöglichkeiten in den Dachboden über zahlreiche Lüftungsöffnungen und über die Firstziegel gegeben zu sein. Darüber hinaus weist auch die Gartenhütte Spaltenquartierpotential und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse auf. Spuren einer Besiedelung durch Fledermäuse konnten im Rahmen der Gebietsbegehung im Plangebiet zwar nicht festgestellt werden, dennoch sollte vor dem Abriss des Gebäudekomplexes und vor der Fällung der Rosskastanie darauf geachtet werden, diese vorab auf eine Besiedelung durch Fledermäuse zu untersuchen.

*Bei der Gebietsbegehung der Gutachter wurden Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten am Gebäudekomplex gefunden. Auch war ein männlicher Haussperling (*Passer domesticus*) anwesend, der im Garten innerhalb des Plangebietes nach Nahrung suchte. Vor einem Abriss sollte der Gebäudekomplex daher auf eine Besiedelung durch Gebäudebrüter untersucht werden. Der Gehölzbestand im Plangebiet bietet keine geeigneten Baumhöhlen für höhlenbrütende Vogelarten, in Verbindung mit der umgebenden Landschaft jedoch ein potenzielles Bruthabitat für freibrütende Vogelarten. Da es sich insgesamt jedoch um einen relativ kleinen Gehölzbestand handelt, gehen wir davon aus, dass ein möglicherweise betroffenes (freibrütendes) Brutpaar in der näheren Umgebung ein Ersatzhabitat finden könnte.*

Eingriffe in Habitate prüfungsrelevanter Reptilien-, Amphibien-, Schmetterlings- oder Gefäßpflanzenarten sind derzeit nicht zu erwarten. Für Reptilien ist das Plangebiet, das an allen Seiten von Straßen umgeben ist, zu verinselt, für Amphibien fehlen geeignete Laichgewässer. Auch sind keine geeigneten Habitate oder Standortbedingungen für Schmetterlinge oder seltene Pflanzenarten vorhanden. Daher können im Hinblick auf diese Artengruppen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden.

Die östlich und westlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Waldgebiete sind von naturschutzfachlicher Wertigkeit, auch weil sie Bereiche mit Naturwäldern beinhalten und großflächig Waldgebiete mit Funktionen ausgewiesen sind, wie z.B. Lawinen-, Bodenschutz- oder Erholungswald (*Waldfunktionskartierung*).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes. Es sind von der Planung keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete oder Biosphärenreservate betroffen (*BayernAtlas/Umwelt*).

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Mettenhamer Filz, Süssener und Lanzinger Moos mit Extensivwiesen“ (8240-371) mit dem integrierten Naturschutzgebiet „Süssener und Lanzinger Moos“ in etwa 850 m südwestlicher Entfernung außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens (s. Abb. 12).

Das konkrete Plangebiet berührt keine biotopkartierten Flächen. Es befinden sich jedoch einige in der unmittelbaren Umgebung wie Abb. 12 verdeutlicht.

Als biotopkartierte Flächen liegen die Gewässerbegleitgehölze der Tiroler Achen (8240-0011) unmittelbar östlich des Plangebietes und auf der anderen Flussseite. Die „Auwaldreste und Gewässerbegleitgehölze an der Tiroler Achen zwischen Zollamt und Marquartstein“ (A8240-0247) befinden sich etwa 100 m südlich des Plangebietes. Als weitere biotopkartierte Fläche der näheren Umgebung wäre noch der „Burgberg in Marquartstein“ (A8240-0033) mit seinem Schlucht- und Schuttwald zu nennen.



Abb. 12: FFH-Gebiet und amtlich kartierte Biotope im Planungsumfeld, BayernAtlas/Umwelt, abgerufen am 16.12.2021

2.5.5 Landschaft- und Ortsbild

Marquartstein liegt landschaftlich reizvoll eingebettet im Tal der Tiroler Achen zwischen Hochgern (1744 m) und Hochplatte (1587 m), großflächig umgeben von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Das Projektgebiet befindet sich an der Grenze der Naturraum-Einheiten „Inn-Chiemsee-Hügelland“ im Norden und „Chiemgauer Alpen“ im Süden. Die Brücke über die Tiroler Achen bildet die Grenze der Naturraum-Einheiten.

Die östlich und westlich gelegenen Waldgebiete sind u.a. als Erholungswald (*Waldfunktionskarte*) ausgewiesen und locken jährlich viele Touristen und Einheimische zum Wandern.

Das konkrete Plangebiet ist mit ausgewiesenen örtlichen Wanderwegen erschlossen (Bahnhofstraße, Schlechinger Straße). Der Fernwanderweg „Via alpina“ umschließt das Projektgebiet. Auch ein ausgewiesener Mountainbike Weg verläuft über Bahnhofstraße und Schlechinger Straße entlang des Planbereiches.

Das Ortsbild ist geprägt von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Dazwischen befinden sich Grünflächen und einige auch recht große und alte Bäume. Herauszuheben für das Ortsbild ist die Staudacher Straße als eigentliches Ortszentrum mit historischen Gebäuden (ehemaliges Hotel Gustafel), Marktplatz und Brunnen.

Vorbelastungen für das Schutzgut hinsichtlich Erholungsqualität bestehen vorrangig durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße (B 305).

2.5.6 Mensch

Das Plangebiet befindet sich mitten im Ortskern von Marquartstein und ist geprägt von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Neben Wohnen haben sich verschiedene Gewerbeeinheiten angesiedelt, wie z.B. Buchhandlung, Ärzte und Psychologen sowie ein Imbiss. Zwischen den Gebäuden sind größere Grünflächen, z.T. mit einzelnen Gehölzen zu finden. Die Staudacher Straße fungiert in diesem Streckenabschnitt als Marktplatz.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch entstehen hauptsächlich durch Lärmemissionen. Relevant ist Anlagenlärm aus gewerblicher Nutzung sowie Verkehrslärm. Um die Vereinbarkeit mit dem Schutzgut Mensch zu überprüfen wurde zum Bebauungsplan ein Schallschutzgutachten erarbeitet (s. Anlage). Die Ergebnisse sind dem Kapitel 5.8 – Immissionsschutz zu entnehmen.

Da das Projektgebiet innerhalb der Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser liegt, ist die Gefahr der Überflutung nicht auszuschließen.

2.5.7 Kultur- und Sachgüter

Funde im Achenal aus der Bronzezeit um 800 v. Chr. Belegen menschliche Aktivitäten in der Gegend. Die Historie Marquartsteins reicht bis in das 10. Jahrhundert zurück. 1075 erbaute Marquart II. die Burg Marquartstein. Er nannte die Burg "Marchwartstain". Mit ihr hatte er einen guten Überblick über das ganze Achenal, das damals "Grassauerthal" hieß. Mit dem Bau dieser Burg beginnt die eigentliche Geschichte des Ortes Marquartstein (*Ortschronik von Marquartstein*).

Im konkreten Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler ausgewiesen. Es befinden sich jedoch mehrere Baudenkmäler (pink) und ein größeres Bodendenkmal (rot) in unmittelbarer Umgebung, wie Abb. 13 zeigt.



Abb. 13: Bau- und Bodendenkmäler im Planungsumfeld, BayernAtlas/Denkmaldaten, abgerufen am 16.12.2021

Weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler aus der Frühgeschichte oder dem Mittelalter sind nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet zu vermuten.

Insbesondere bei den tiefgreifenden Bodeneingriffen, die für die Tiefgarage notwendig sind, ist mit dem Aufdecken von entsprechenden Befunden zu rechnen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

Die Brücke über die Tiroler Achen unmittelbar östlich des Plangebietes wurde 1911/12 als Eisenbeton-Bogenkonstruktion mit abgehängter Fahrbahn gebaut und ist heute ein Baudenkmal. Auch das nördlich gelegene Forstamt, ein klassizistischer Putzbau mit zwei Seitenflügeln und schiefergedecktem Walmdach sowie Rundbogenfenster mit Rahmungen aus dem Jahre 1823/24 zählt zu den Baudenkmalern des Ortes.

Ebenso steht die katholische Pfarrkirche Heilig Blut, ein Saalbau mit seitlichem Turm und eingezogenem polygonalem Chor aus dem Jahre 1935/36, westlich des Plangebietes gelegen, unter Denkmalschutz.

Der Bereich der zuvor genannten Burg Marquartstein östlich des Projektgebietes auf der anderen Flussseite ist als größeres Bodendenkmal ausgewiesen. Es handelt sich um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Burg Marquartstein und ihrer Vorgängerbauten mit ehem. Burgkapelle St. Bartholomäus.

2.6 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortszentrum“, der am 22.03.1991 Rechtskraft erlangt hat.

Der Bebauungsplan hat zwischenzeitlich mehrere Änderungen und Erweiterungen erfahren:

- Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 356 (1994):
Die Baugrenzen für das Gebäude Bahnhofstraße 7 wurden erweitert.
- Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 352/3 (1995):
Die Baugrenzen wurden für die heutige Buchhandlung Mengedoht angepasst.
- Bebauungsplan „Neues Rathaus“ (1998):
Mit dieser, gemäß Begründung Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ortszentrum“ wurde die neue Rathausplanung (Architekturwettbewerb) bauplanungsrechtlich festgeschrieben.
- 1. Erweiterung (2005):
Die erste Erweiterung hat die mit Bäumen bestandene Grünfläche im Bereich des ehemaligen Forsthauses einschließlich des Gebäudebestandes sowie den öffentlichen Parkplatz an der Staudacher Straße mit Fußweg in das Ortszentrum festgeschrieben.
- Änderung für Grundstücke Fl.Nr. 352 und 352/1 (2007):
Die Ortsmitte sollte durch erweiterte Nutzungen und vergrößerte Baurechte belebt werden.
- Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 295 (2012):
Mit der Änderung sollte Baurecht für eine Seniorenwohnanlage geschaffen werden.



Abb. 14: Bebauungsplan "Ortszentrum" mit Änderungen / Erweiterungen

Aufgrund der durchgeführten Änderungen und Erweiterungen (Gesamtplan mit überlagerten Änderungsbereichen s. Abb. 14) ist das ursprüngliche Planungsziel des Urbebauungsplans nicht mehr abschließend erkennbar.

Eine Reihe von Grundsätzen – insbesondere für den Geltungsbereich gegenständlichen Bebauungsplans - ist jedoch noch ablesbar:

- Festsetzung eines Mischgebietes ohne weitere Einschränkung;

- Nutzungszahlen GRZ und GFZ gemäß der (damaligen) Obergrenze des § 17 BauNVO; die Planbegründung führt dazu aus, dass bereits durch den Baubestand in Teilbereichen die Obergrenzen überschritten sind;
- Offene Bauweise (mit Ausnahme der Gebäude östlich der Staudacher Straße);
- Baugrenzen als Baufenster, die eine enge Bebauung zulassen auch unter Verkürzung der Abstandsflächen;
- Eine höhengestaffelte Bebauung zwischen I und IV Vollgeschossen mit zulässigen Wandhöhen von bis zu 12,7 m;
- Ausführung der Staudacher Straße als verkehrsberuhigte Zone mit gemischter Nutzung (gehen, fahren, parken, einkaufen, sitzen);
- Fußwegeverbindung von der Schlechinger Straße zur Bahnhofstraße;
- Fußwegeverbindung von der Staudacher Straße zur Bahnhofstraße – dieses Planungsziel wurde mit der Bebauungsplanänderung von 2007 aufgegeben;
- Private Grünflächen mit Pflanzgeboten in Ergänzung zu den Baukörpern;

Insgesamt lässt sich feststellen, dass bereits im Urbebauungsplan die Belebung der Ortsmitte durch gemischte Nutzung bei einer vergleichsweise dichten Bebauung vorgesehen war.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020)

Die Gemeinde Marquartstein ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Die nächsten zentralen Orte sind das Oberzentrum Traunstein und das Mittelzentrum Prien a. Chiemsee.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 G)

Weitere Ziele des LEP sind:

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 G)

Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan Südostoberbayern ist Marquartstein als Grundzentrum eingestuft.

Im Regionalplan der Region 18 sind u. a. folgende Ziele definiert:

- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. (BII 3.1Z)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (BII 3.2Z)

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 15: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde, rechtskräftig seit 26.04.1988

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Darüber hinaus sind der Baumbestand sowie die Fußwegeverbindung von der Staudacher Straße zur Bahnhofstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3 Sonstige Planwerke

Vorliegende Planung wurde durch eine Reihe von planerischen Überlegungen vorbereitet:

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (2011)

Im ISEK wurde unter Beteiligung von Gemeinde, unterschiedlichen Fachbüros und Bürgern die gemeindlichen Defizite und Potentiale erörtert und darauf aufbauend Ziele für die städtebauliche Entwicklung definiert und in Maßnahmen übersetzt.

Für das Plangebiet wurde festgestellt, dass der Bereich nicht als Ortsmitte wahrnehmbar ist und noch Entwicklungspotentiale bestehen.

Das städtebauliche Strukturkonzept (Abb. 16) definiert darauf aufbauend folgende Ziele, die durch verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden sollen:

- **Marktplatz**
 - Durchfahrt erschweren
 - Begehbarkeit verbessern
 - Gestaltung / Möblierung verbessern
 - Etablierung einer Außengastronomie
- Entwicklung neuer Bebauung (Handel)
- Errichtung einer Tiefgarage



Abb. 16: Auszug städtebauliches Strukturkonzept

Feinuntersuchung Ortsmitte (2019)

Als Weiterentwicklung des ISEK wurde 2019 eine Feinuntersuchung zur Ortsmitte durch die Hummel | Kraus GbR erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich vom Fortsamthügel entlang der Bundesstraße entlang bis zur Chiemgau-Klinik. Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf dem innerörtlichen Bereich um das Rathaus.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans wird als zentrale „Entwicklungsfläche Ortsmitte“ definiert.

Bei der Überplanung sind gemäß Feinuntersuchung folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- ortsverträgliche Dichte und Kubatur
- Orientierung der öffentlichen Einrichtungen (Bibliothek etc.) eher zur südlichen Staudacher Straße, kommerzielle Angebote, die auch auf den Durchgangsverkehr angewiesen sind, eher zur Bahnhofstraße
- öffentliche Wegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und südliche Staudacher Straße
- Erhalt der zentralen Bushaltestelle mit ausreichend große Wartefläche und Witterungsschutz
- Schaffung von Raumkanten, die der Ortsmittenbildung zuträglich sind
- Ausbildung eines Platzraum in der südlichen Staudacher Straße
- den Ort belebende maßvolle Laden- und Geschäftsflächen, die auch realistisch zu füllen sind
- qualitätsvolles vielfältiges Wohnen in allen Preis- und Mietlagen
- besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Erdgeschosszonen (öffentliche und private Bereiche)
- Berücksichtigung der Emissionen der Bahnhofstraße
- Unterbringung der notwendigen Stellplätze unter Ausnutzung der Topografie (Parkdeck/Tiefgarage)
- Reduzierung der Stellplätze in der südlichen Staudacher Straße zu Gunsten für mehr Raum- und Aufenthaltsqualität
- Qualität sowohl im Städtebau als auch im Hochbau (Architektur) durch ein konkurrierendes Verfahren unter Planern
- Einbindung der Eigentümer

Diese Überlegungen sind auch in die Entwicklung der Zielvorstellungen eingeflossen (s. Abb. 17). Auch in den Maßnahmenkatalog sind diese Ziele dann entsprechend eingeflossen.

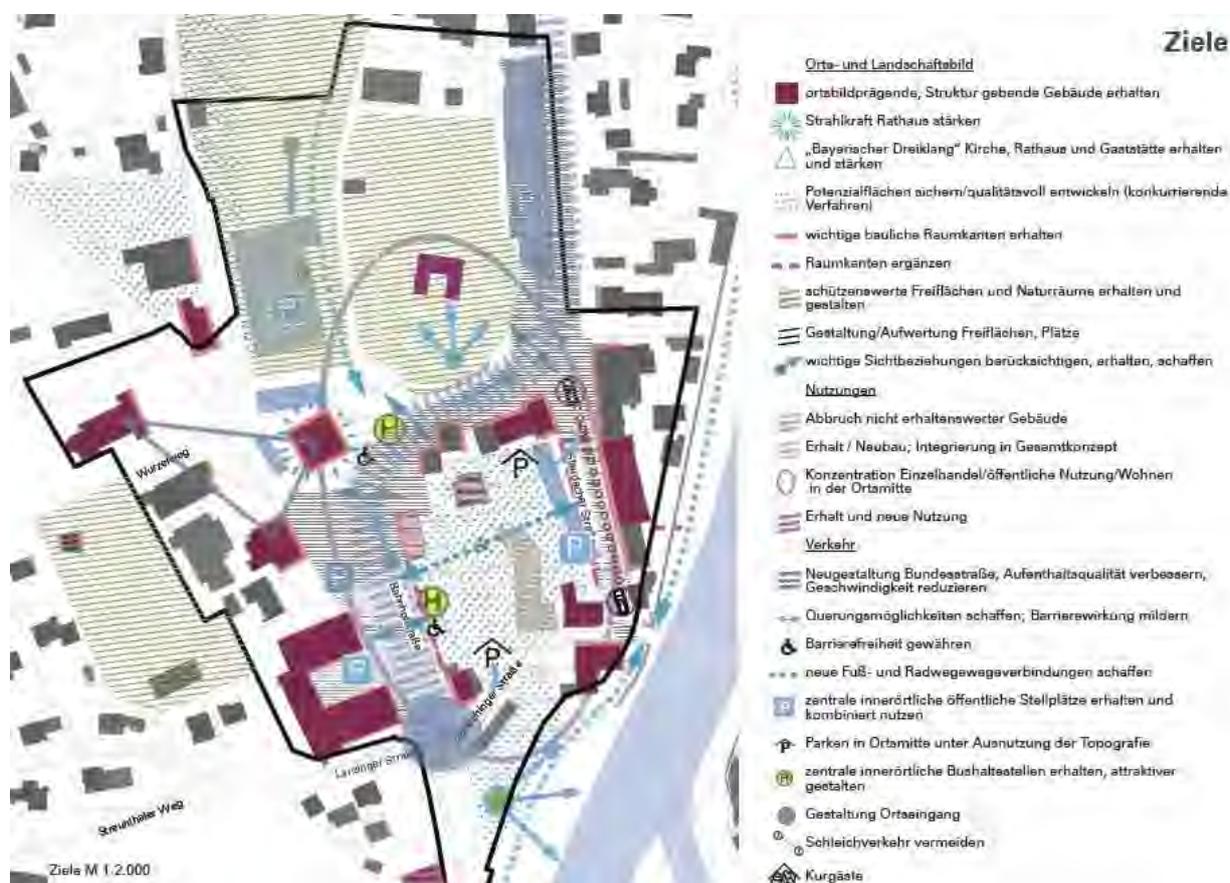


Abb. 17: Auszug Feinuntersuchung, Zielkarte, Hummel | Kraus GbR

Wirtschaftsgeographisches Strukturgutachten (2019)

Ergänzend zur Feinuntersuchung erfolgte 2019 (Aktualisierung) die Erarbeitung eines wirtschaftsgeographischen Strukturgutachtens (Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner). Neben dem allgemeinen Strukturwandel im Einkaufsverhalten (Konkurrenz Onlinehandel) ist Marquartstein im Geltungsbereich durch die Schließung des Fachgeschäfts „Schrobenhauser – Mode und Wohnen“ beeinflusst.

Hinsichtlich des Einzelhandels wird der Geltungsbereich dem Mikrostandort „neuer Dorfkern“ zugeordnet. Im „neuen Dorfkern“ (der über den Geltungsbereich hinaus geht) sind wichtige Einrichtungen verortet, wie Einzelhandelsbetriebe, kopplungsrelevante Dienstleistungen, Arztpraxen, Banken und Tagesgastronomie. Des Weiteren liegen das Rathaus von Marquartstein sowie die öffentliche Bibliothek in der Ortsmitte. Der so genannte „Bayerische Dreiklang“, Rathaus, Wirtshaus, Kirche ist hier noch in Reinform vorzufinden.

Aus einzelhandelsgeographischer Sicht werden im Gutachten folgende städtebauliche Ziele für den Ortskern formuliert:

- Erhalt und Stärkung einer fußläufigen Erreichbarkeit durch ein dichtes Netz kurzer und direkter Wege für den nicht motorisierten Verkehr
- Erhalt und Stärkung wichtiger Sichtbeziehungen zwischen den Funktionsräumen Nahversorgung, Rathaus, Bahnhofstraße, Staudacher Straße, Schrobenhauser Areal
- Reduktion des oberirdischen Stellplatzangebotes auf ein Minimum zu Gunsten einer hohen Aufenthaltsqualität
- Bündelung öffentlicher und privater Stellplätze in gemeinsam genutzten Parkgaragen
- Stärkung und Diversifizierung der Wohnfunktion in der Ortsmitte zur Erhöhung des lokalen Kaufkraftpotenzials
- Vermeidung der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Ortsmitte / des Sanierungsgebietes ggf. durch den Einsatz bauplanungsrechtlicher Instrumente (Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches und Aufstellung einer ortsspezifischen Sortimentsliste)

Entwurfsaufgabe zum städtebaulichen Wettbewerb „Neugestaltung Ortsmitte“ (2020)

Vorbereitet durch das ISEK und gemäß der Empfehlung der Feinuntersuchung wurde die Entwicklung der „neuen Ortsmitte“ über einen städtebaulichen Wettbewerb überplant.

Die Entwurfsaufgabe zum Wettbewerb wurde durch die Gemeinde Marquartstein in Zusammenarbeit mit der Hummel | Kraus GbR in Abstimmung mit dem Landratsamt, Kreisbaumeister entwickelt. Die dort gemeinsam festgelegten Ziele spannen auch den Rahmen gegenständlicher Bauleitplanung, der das Wettbewerbsergebnis zugrunde liegt.

Folgende Inhalte wurden dem Wettbewerb als Aufgabe zugrunde gelegt:

- Angemessene Dichte für die Ortsmitte mit einer Geschossfläche von mind. 6.000 m²
- Qualitätsvolle Räume und Gebäude ohne „Rückseiten“
- Aufgreifen und zeitgemäße Weiterentwicklung der Dachlandschaft
- Wohnnutzung (davon 20 % geförderter Wohnraum EOF), untergeordnet ergänzt durch kundenorientierte gewerbliche Nutzungen
- Aufwertung der Freianlagen mit entsprechender Gestaltung
- Abstandsflächen von 0,4 H zu den Grundstücken außerhalb des Plangebietes; Ausnahmen zur Erreichung einer typischen Dichte zu den Straßen, zur südlichen Grundstücksgrenze von Flurnr. 356 und zur nördlichen Grundstücksgrenze von Flurnr. 363 – hier Einhaltung der Abstandsflächen nicht erforderlich; Die Abstandsflächen der angrenzenden Gebäude müssen nicht berücksichtigt werden. Innerhalb des Planungsgebietes

können die Abstandsflächen unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterschritten werden.

- attraktive öffentliche, möglichst barrierefreie Durchwegung des Planungsgebietes für Fußgänger und möglichst auch für Radfahrer;
- Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage, ergänzt durch öffentliche Stellplätze in der Staudacher Straße
- Barrierefreiheit von Gebäuden und Freianlagen
- Berücksichtigung der Fernwärmeversorgung des Gebietes.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt insbesondere der Bebauungsplan „Bruckfeld“ an, der am 19.02.1965 Rechtskraft erlangt hat. Dieser Bebauungsplan überplant den Großteil des Siedlungsgebiets von Marquartstein westlich der Tiroler Achen und hat weit über 100 Änderungen erfahren. Besondere Auswirkungen auf gegenständlichen Bebauungsplan resultieren nicht.



Abb. 18: Bebauungsplan "Bruckfeld" mit Eintragung des Plangebietes (roter Kreis)

4 ZIELE DER PLANUNG UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLE- GUNGEN

4.1 Planungsziele

Die Planungsziele wurden bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs festgelegt:

- die ortsverträgliche und qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung einer Ortsmitte für Marquartstein mit einer angemessenen Dichte, Architektur und Nutzung,
- ein Beitrag zu einer zeitgemäßen Weiterentwicklung des Ortes unter Berücksichtigung der Baukultur und damit angemessene Nutzungsverteilung insbesondere in den Erdgeschosszonen,
- Lösungen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und deren Erschließung,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
- die Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen,
- der Umgang mit den Emissionen der Bahnhofstraße

Die Umsetzung der Planungsziele wurde durch das Siegerbüro ThalerThaler Architekten Wien wie folgt beschrieben:

Ensemble und Platzsequenzen

Eine der Hauptqualitäten beim Areal der Ortsmitte ist die leicht erhöhte verbindende und zentrale Lage. In einem durch den Verkehr stark belasteten Umfeld wird durch die Implementierung einer ensemblebildenden Platzsequenz aus dem scheinbaren Nachteil ein Mehrwert. Die klare Adressierung der einzelnen Bausteine des Gesamtensembles führt zu einer eindeutigen Erkennbarkeit und Identität. Die Platzfolge aus Marktplatz, Quartierplatz und Vorplatz ist das Instrument für die Bildung eines gemeinsamen Ensembles. Die Platzräume sind den jeweiligen Anforderungen/Aufgaben zugeordnet. Der Marktplatz an der Staudacher Straße bildet den sozialen und gesellschaftlichen Raum für Versammlungen und Veranstaltungen. Durch seine Lage und die Verlegung der Parkplätze erzeugt er eine verkehrsfreie Fläche für ortskernbelebende und aufwertende Nutzungen. Die begleitende Wohnbebauung mit witterungsgeschützter Laubenfassade mit Bibliothek im Erdgeschoss und der Stadtloggia im Obergeschoss (Laubenerschließung) bildet den geeigneten Platzrücken für ein störungsfreies Leben in der Ortsmitte.

Der markante Baustein mit Kaffeehaus an der Arenastiege begrenzt den Marktplatz im Süden und zioniert einen zusätzlichen südlichen Garten für das Café. Das zum Marktplatz und Garten durchgesteckte Lokal ermöglicht die Mitnutzung der Erdgeschosszonen am Markt als Gastgarten.

Die Marktarena verbindet als kommunikatives Element den Marktplatz mit dem Quartiersplatz.

Der Quartiersplatz ist dem ruhigen Wohnen zugeordnet. Gesäumt wird dieser Quartiersplatz von den Außenräumen der EG-Wohnungen, die als klar definierte Raumschicht den Gebäuden zugeordnet werden. Über den Quartiersplatz werden die Gebäude erschlossen. Ein den Bewohnerinnen zugeordneter Freibereich ergänzt das Wohnumfeld.

Im Anschluss an den Quartiersplatz gelangt man zum Vorplatz an der Bahnhofstraße. Dieser Vorplatz als großzügiger Wartebereich für die ÖV-Benutzer angelegt, die Erdgeschosszone wird von Apotheke mit vorgelagerter Sitzbank und der am Eck liegenden Apotheke gebildet. Das Vordach, der Fahrradparkplatz und Sitzmöglichkeiten ermöglichen ein witterungsgeschütztes Verweilen. Gebäudestirnseitig ist eine arkadierte kurze Wegeverbindung zum Quartierplatz vorhanden.

Die Platzsequenzen bilden gemeinsam mit den Baukörpern eine selbstverständliche Einfügung in die vorhandene Ortsstruktur. Durch die Vermeidung von geschlossenen Randverbauungen entstehen sowohl Blickachsen und Sichtbeziehungen als auch gut zugeordnete städtische Außenräume. Die Materialität, die Setzung und die Nutzungen der Stadtbausteine erzeugen ein zentrales Ensemble welches sowohl für den umfließenden Ortskern als auch für den Binnenraum einen Mehrwert erzeugt.

Alle Gebäude bilden dabei eigene, klare Adressen aus. Sie werden öffentlich von Außen erschlossen, und sind privat über den Quartiersplatz zugänglich. Diese Duale Erschließung als Mittel der eindeutigen Trennung zwischen Privat und öffentlich prägt die Gebäude und verhindert das Entstehen von Rückseiten.

So entsteht ein spannungsreiches Ensemble welches im Zusammenspiel der Gebäude, einerseits den zukünftigen Bewohnern einen großzügigen attraktiven Grünraum als Quartiersplatz bietet und andererseits durch die Setzung der Baumassen gut in die bestehende Ortsstruktur einfügt.

Wohnen und Lärm

Das Areal ist durch den Verkehr lärmbelastet, deshalb ist es wichtig, dass eine Bebauungsstruktur entwickelt wird, welche aus dem scheinbaren Widerspruch von Wohnen und Straßenlärm einen räumlichen Mehrwert und eine Wohnqualität erzeugt. Alle Seiten des Areals werden dabei spezifisch behandelt. Gegenüber dem Straßenraum bleibt die Bebauung offen und lässt einen räumlichen Bezug (Durchwegung) zwischen Quartiersplatz und Marktplatz zu.

An der südlichen Schlechingerstraße bildet das Ärztehaus den Straßenraum. Die Dachwohnungen profitieren sowohl von der Aussicht auf die Tiroler Ache und von der ruhigen Lage der Schlafräume zum Quartiersplatz.

In den straßenseitig orientierten Baukörpern werden auf einem aktiven Erdgeschoß mit Geschäftsflächen Wohnungen entwickelt. Die Wohnungen orientieren sich immer in den ruhigen Quartiersplatz und werden straßenseitig über die Grundrissorganisation vom Lärm geschützt, erschlossen.

Das geförderte Wohnen am Marktplatz ist als kommunikatives Laubenhaus konzipiert, eine erste Raumschicht, welche als gemeinsamer Außenraum dienende Räume, wie Fahrradparkplätze, Kinderwagenräume, Gemeinschaftsbalkone aufnimmt, bildet neben der Wohnungerschließung eine lärmresistente Zone zum Marktplatz.

Durch diese Maßnahmen erscheinen die Häuser immer mit einem «Gesicht» zur Umgebung und wirken in keiner Richtung als Rückseite, Abschottung oder Trennung.

Die Garageneinfahrt im nördlichen Teil des Laubenhauses und die Ausfahrt im südlichen Ärztehaus ermöglicht es den Marktplatz verkehrsfrei als Begegnungsfläche zu gestalten.

Die städtebaulichen Gestaltungselemente, wie Kubaturen, Sichtbezüge und Dachformen wurden im Rahmen des Wettbewerbsentwurfes schlüssig grafisch hergeleitet (s. Abb. 20, Abb. 21). Der Bebauungsplan nimmt diese Entwurfsvorgaben auf und setzt diese mit nur geringen Spielräumen planerisch fest. Abweichungen vom Siegerentwurf ergeben sich im Rahmen der Weiterentwicklung des Konzeptes und Ausarbeitung der Grundrisse nur in untergeordnetem Maße.



Abb. 19: Schwarzplan - Auszug Wettbewerbsbeitrag, ThalerThaler Architekten

Der Schwarzplan (s. Abb. 19) verdeutlicht, dass das städtebauliche Korn der Umgebungsbebauung durch den Entwurf gut getroffen wurde.

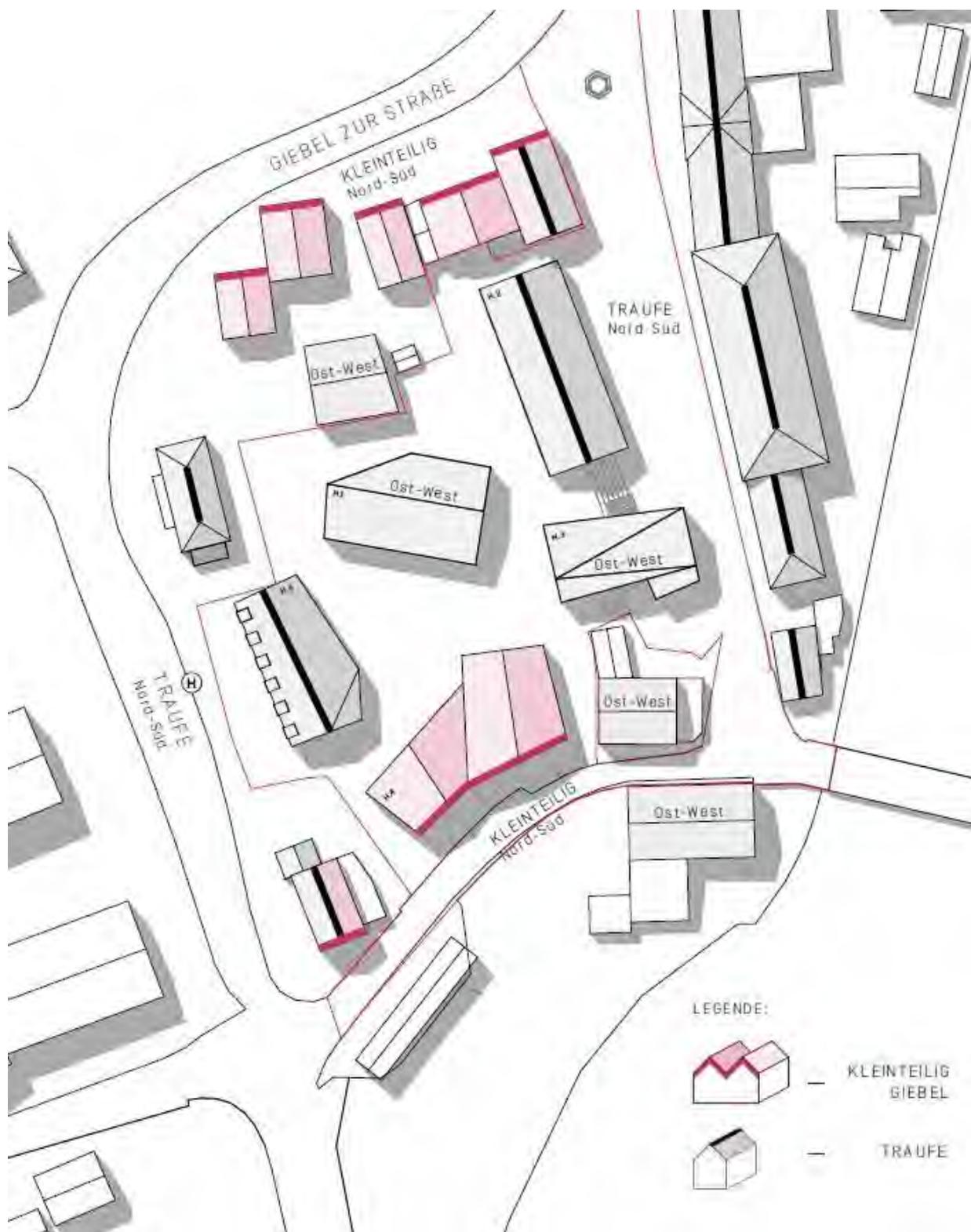


Abb. 20: Konzept Dachformen Einbindung - Auszug Wettbewerbsbeitrag, ThalerThaler Architekten

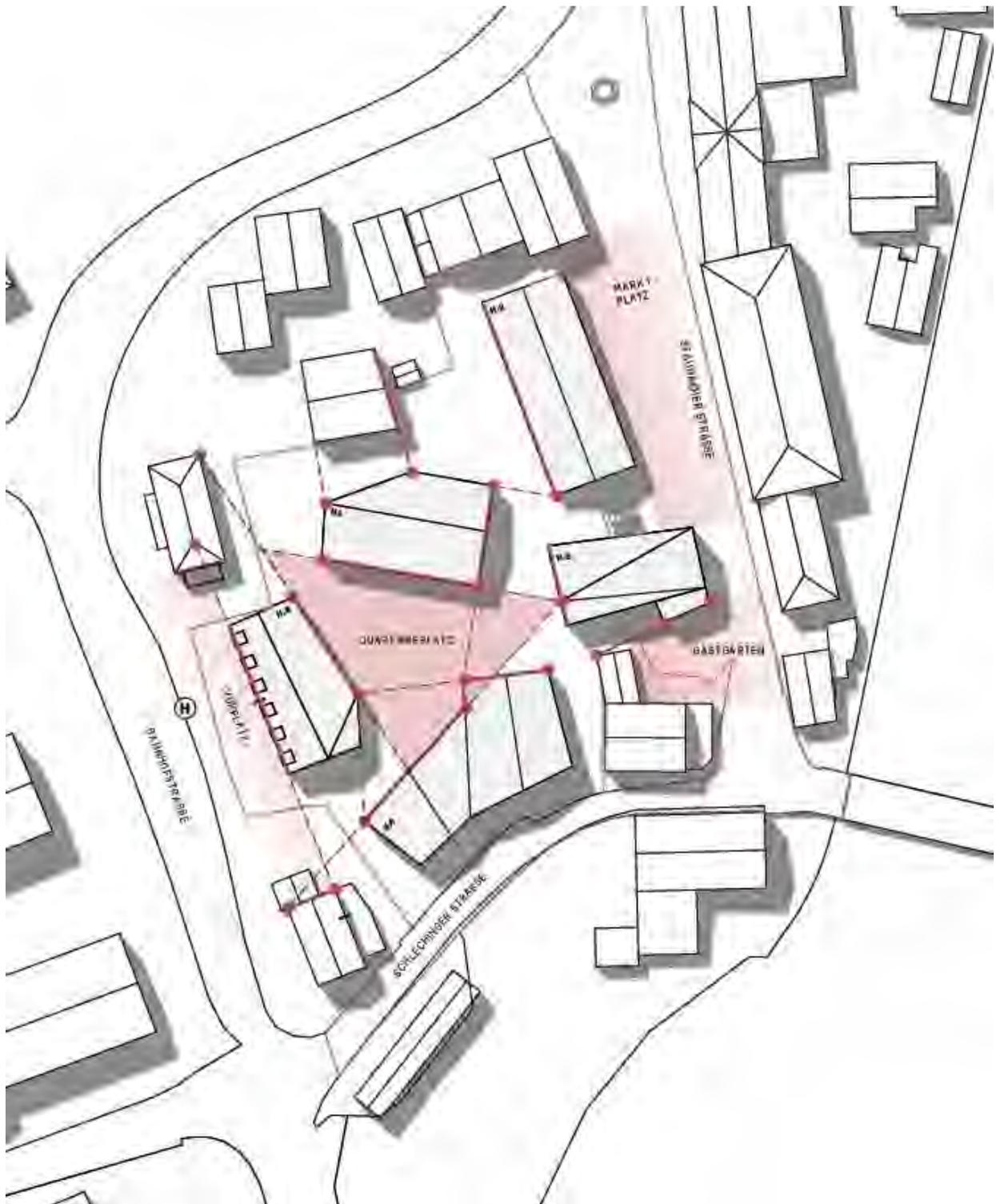


Abb. 21: Plattform und Raumbezüge - Auszug Wettbewerbsbeitrag, ThalerThaler Architekten

4.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Aufgrund der Durchführung eines Wettbewerbes lagen insgesamt fünf unterschiedlicher Lösungen für die gestellte Entwurfsaufgabe vor:



Abb. 22: Alternative Wettbewerbsentwürfe



Abb. 23: Wettbewerbsentwurf ThalerThaler Architekten, 1. Stufe des Wettbewerbs

Zwei der Entwurfsteilnehmer wurden in einer zweiten Stufe aufgefordert, den Entwurf zu überarbeiten. Die Gegenüberstellung des Siegerentwurfes der zweiten Wettbewerbsstufe mit der ersten Wettbewerbsstufe kann der Abb. 24 entnommen werden.

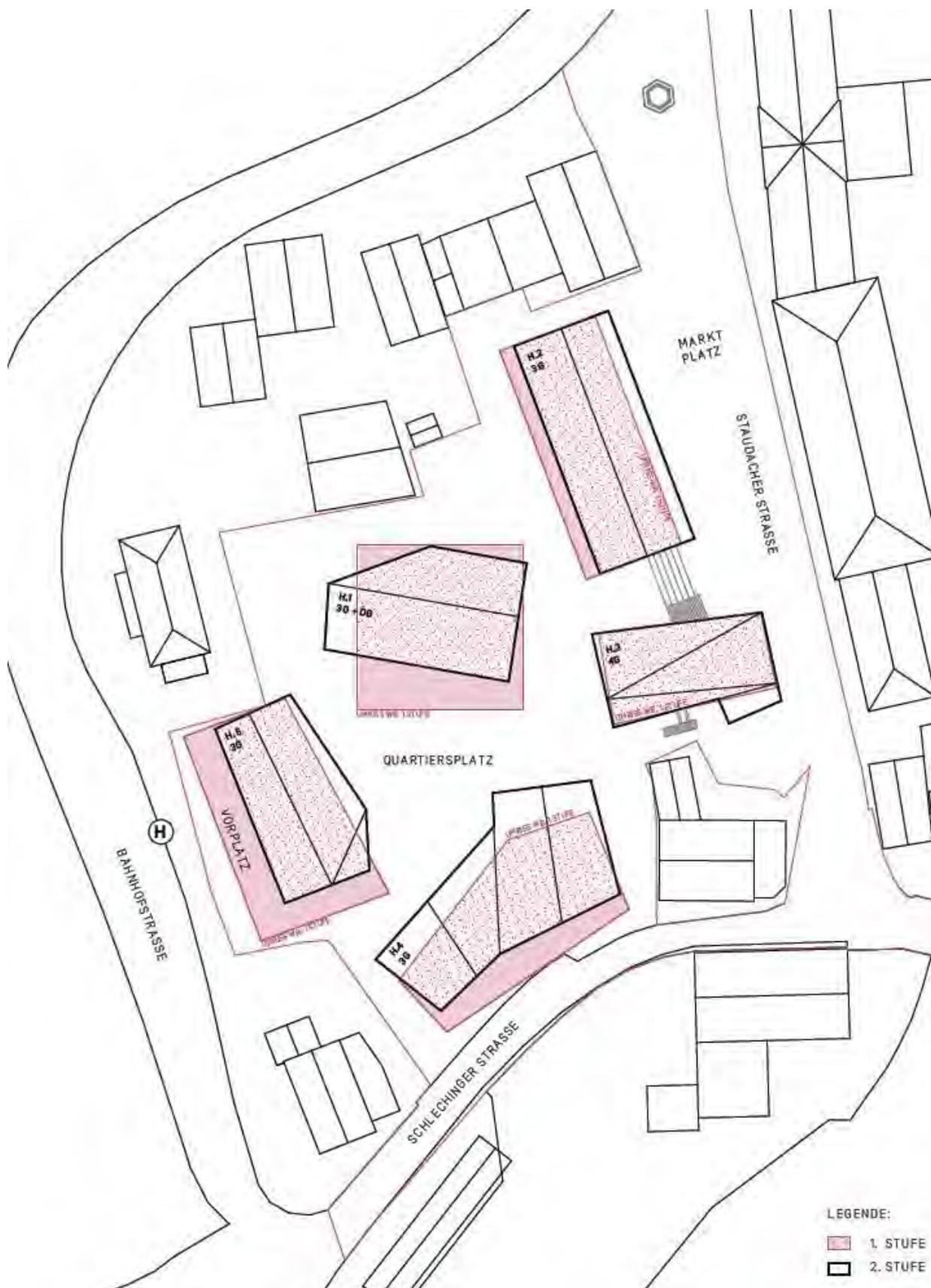


Abb. 24: Gegenüberstellung Wettbewerbsentwurf 1. Stufe und 2. Stufe - Auszug Wettbewerbsbeitrag, ThalerThaler Architekten

In der Detailplanung wurden die Nutzungen innerhalb der Gebäude teilweise noch verlegt.

4.3 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerschaft wurde laufend über die Planungen der neuen Ortsmitte informiert. Insbesondere gab es folgende Informationen:

- Oktober 2019: erste Informationsveranstaltung für Anlieger
- August 2020: „Ortsgespräch“ – Infoveranstaltung für Bürger vor Ort
- Bürgerinformation 2020: Information, dass Wettbewerbsbeiträge ausgewertet wurden und eine zweite Wettbewerbsstufe bei zwei Büros abgefragt werden;
- Juni 2021: Gemeinderat Marquartstein bestätigt per Beschluss das Ergebnis der Jury und Auftrag an ThalerThaler Architekten
- Juni 2021: Im Rathaus werden Pläne präsentiert – Bürgern wird per Fragebogen Möglichkeit zu Kritik und Anmerkung gegeben
- Gemeindezeitung Oktober 2021: Information über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage des Siegerentwurfes
- Gemeindezeitung November 2021: Vorstellung der planenden Akteure und Präsentation der Ergebnisse aus der Bürgerbefragung zum Wettbewerb:
 - Es wurden 39 Fragebögen ausgefüllt;
 - Grafische Auswertung der Meinungsumfrage:



- Unter den kritischen Stimmen wurde insbesondere die dichte Bebauung kritisiert.
- Befürwortet wurden die Fußgängerzone an der Staudacher Straße, der Quartiersplatz und die barrierefreie Durchwegung.
- In den Kategorien Anordnung, Form, Größe der Gebäude, Wegeverbindungen und Sichtachsen sowie Gestaltung der Freiflächen überwogen die zustimmenden Antworten jeweils die ablehnenden.

Auch in der Lokalpresse wurde über den Wettbewerb und dessen Ergebnis berichtet.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es fand eine intensive Auseinandersetzung damit statt, welche Art der Nutzung dem geplanten Vorhaben entspricht. Nachfolgend werden die geplanten und über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Nutzungen aufgezeigt:

Gebäude	Geschoss	Nutzung
1 	EG	Wohnen
	1. OG	Wohnen
	2. OG	Wohnen
2 	UG	Bibliothek / Gewerbe Nebenträume Wohnen
	EG	Wohnen
	1. OG	Wohnen
3 	UG	Bäcker/ Café / Gewerbe
	EG	Wohnen
	1. OG	Wohnen
	2. OG	Wohnen

	EG	Arztpraxis / Apotheke (freie Berufe)
	1. OG	Arztpraxis (freie Berufe)
	2. OG	Wohnen
	EG	Eisdiele / Gewerbe
	EG	Wohnen Nebenräume Wohnen
	1. OG	Wohnen
	2. OG	Wohnen

Die Nutzungsmischung des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs entspricht dabei dem kommunalen Entwicklungsziel für das Areal, das bereits in der Entwurfsaufgabe zum Wettbewerb definiert wurde.

Ziel der Gebietsentwicklung ist die Entwicklung einer Ortsmitte für Marquartstein mit angemessener Nutzung. Es soll neben Wohnraum auch eine Geschäftsnutzung entwickelt werden. Insbesondere die Erdgeschosszonen sollen zu einer angemessenen Belebung durch Situierung von kundenorientierten Nutzungen beitragen.

Die BauNVO unterscheidet (grob genähert) in der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete zwischen Wohnen und Gewerbebetrieben (unterschiedlichen Störgrades).

Darüber hinaus gibt es noch freie Berufe nach § 13 BauNVO, die in allen Baugebieten zulässig sind (als Räume oder Gebäude).

Nachfolgend wird nicht zwischen Gewerbebetrieb und freiem Beruf unterschieden. Die derzeit vorgesehenen freien Berufe ähneln in Ihrer Ausführung einer entsprechenden, wohnverträglichen gewerblichen Nutzung. Die geplante Apotheke ist mit einem kleinen Einzelhandelsbetrieb vergleichbar. Das geplante Ärztehaus ähnelt dabei einem Geschäfts- oder Bürobetrieb mit Kundenverkehr. Beide Nutzungen sind also – v.a. aufgrund der Besuchsfrequenz nicht „wohnhähnlich“ und damit nicht der Wohnnutzung zuzuschlagen.

Quantitatives Nutzungsverhältnis

Nutzung	Anteil der Geschossfläche
Wohnen	75 %
gewerbliche Nutzung (einschl. freie Berufe)	25 %
Summe:	100 %

Qualitatives Nutzungsverhältnis

Vorherrschende Nutzung ist das Wohnen. Die gewerblichen Nutzungen sind jedoch überwiegend in den Erdgeschosszonen situiert und prägen daher das Areal optisch und tragen so auch zur Belebung der „neuen“ Ortsmitte bei.

Für die Vorhaben im Geltungsbereich kommen im Wesentlichen nur drei Baugebiete in Frage: Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), urbanes Gebiet (MU). Eingeschränkt kann auch das besondere Wohngebiet (WB) noch in eine Prüfung einbezogen werden.

Darüber hinaus besteht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit kein Baugebiet festzusetzen, sondern die einzelnen zulässigen Nutzungen zu definieren.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Für ein WB fehlt es an der besonderen Eigenart, die das Gebiet aufweisen muss. Darüber hinaus liegt kein überwiegend bebautes Gebiet vor. Das WB scheidet daher aus.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das WA dient vorwiegend dem Wohnen. Dies widerspricht dem gemeindlichen Planungsziel einer belebten Ortsmitte mit entsprechenden Nutzungen.

Im WA sind zudem nur „Räume“ für freie Berufe zulässig. Arztpraxen, die sich über die gesamte Fläche eines Geschosses ausdehnen (bzw. sogar über zwei Geschosse) gehen gemäß Rechtsprechung jedoch über diese Zulässigkeit hinaus. Mit der Festsetzung eines WA lässt sich das kommunale Planungsziel also nicht realisieren.

Urbanes Gebiet (MU)

Für das urbane Gebiet ist neben Wohnen und gewerblicher Nutzung noch eine dritte Nutzungskategorie, nämlich soziale, kulturelle und andere Einrichtungen erforderlich. Mit der Bibliothek wäre eine solche soziale – kulturelle Nutzung geplant. Falls diese Bibliothek im Zuge der Planumsetzung nicht realisiert werden kann, fehlt es an einer erforderlichen Nutzungsart. Die Freiheiten, die das MU insgesamt hinsichtlich der nicht gleichgewichtigen Nutzungsmischung bietet wären dann aufgehoben, da in der Umsetzung darauf geachtet werden muss eine sozial-kulturelle Nutzung zu finden. Um in der späteren Planumsetzung eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit zu erzielen, müssen Unwägbarkeiten hinsichtlich möglicher sozial-kultureller Nutzungen ausgeschlossen werden. Das MU scheidet damit aus.

Kein Baugebiet, sondern zulässige Nutzungen

Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Absatz 1 BauGB und an die Baunutzungsverordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 BauGB). Statt eines Baugebiets nach der BauNVO kann ein „Vorhabengebiet“ auch mit genauer Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen werden.

Wenn das geplante Vorhaben mit einem Baugebietstyp übereinstimmt, sollte die Festsetzung eines Baugebietes erfolgen. Gesonderte Regelungen beispielsweise zur Zulässigkeit von Stellplätzen/Garagen, freien Berufen oder Nebenanlagen sind dann nicht erforderlich.

Für Flächen, die nach § 12 Abs. 4 BauGB arrondierend in das Vorhabengebiet einbezogen werden ist in jedem Fall ein Baugebiet festzusetzen.

Vorteil der Festsetzung der zulässigen Nutzungen ist die Freiheit in der Festlegung der Nutzungen. Es ist z. B. nicht darauf zu achten, dass in der späteren Planumsetzung die Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes gewahrt bleibt.

Nachteil dieser Festsetzung ist, dass eine sehr konkrete Kenntnis der späteren Planumsetzung vorliegen muss, um den Nutzungskatalog ausreichend umfassend zu formulieren. Ein weiterer Nachteil ist, dass gesonderte Regelungen getroffen werden müssen, für die es in Baugebieten bereits Regelungen gibt (z. B. Stellplätze, Nebenanlagen, freie Berufe).

Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerblichen Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander. Dabei müssen beide Hauptnutzungsarten nicht nur qualitativ gleichwertig, sondern auch quantitativ erkennbar vorhanden sein müssen.

Für das Mischungsverhältnis gibt es keine Vorgaben die Gleichberechtigung ist im Einzelfall zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall entspricht sowohl das quantitative als auch das qualitative Nutzungsverhältnis noch der Mischgebietsvorgabe eines gleichberechtigten Miteinanders von Wohnen und Gewerbe – wenn auch das Wohnen als Hauptnutzungsform flächenmäßig dominiert. Mit dem, über den VEP festgelegten Mischungsverhältnis der Geschossflächen von 75 % zu 25 % bewegt sich die Gemeinde auf dem Boden der Rechtsprechung (vgl. BayVGH v. 26. 3. 2018, Az. 1 ZB 16.589; VG München v. 3. 2. 2016, Az. M 9 K 15.2357).

Fazit

Nach Prüfung der einzelnen Baugebietstypen verbleibt eine Abwägung zwischen dem Mischgebiet und der Festsetzung von zulässigen Nutzungen ohne festen Gebietstyp.

Für das Mischgebiet sprechen die Umsetzungsfreiheit im Rahmen der zulässigen Nutzungen, die Anwendbarkeit insbesondere der §§ 12 – 14 BauNVO und nicht zuletzt die klare Möglichkeit zur Einordnung der Schutzwürdigkeit des Gebiets im Rahmen des Immissionsschutzes. Darüber hinaus könnte das Baugebiet im Geltungsbereich insgesamt, also auch für das arrondierend einbezogene Grundstück Fl.Nr. 359 erfolgen.

Für die Festsetzung zulässiger Nutzungen spricht, dass der Nutzungskatalog etwas besser auf das geplante Vorhaben abgestellt werden kann.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile soll ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Auf eine vertikale oder horizontale Gliederung des Mischgebietes wird verzichtet, da dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich ist.

Die geplante Belegung der Erdgeschosszone über gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden 2, 3, 4 und 5 wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Der Ausschluss der Nutzungen im Sinne der Feinsteuerung wird wie folgt begründet:

- Gartenbaubetriebe: Platzbedarf, widerspricht Planungsziel belebter Ortsmitte
- Tankstelle: Störgrad, Verkehrsaufkommen
- Vergnügungsstätte: Trading-down-Effekt, v. a. im Ortszentrum.
- Beherbergungsbetriebe: Erforderlichkeit einer dauerhaften Nutzung, Ausschluss der Gefahr von Nichtnutzung bei fehlender Belegung; keine Vereinbarkeit mit belebtem Dorfzentrum; Betriebe im Umfeld in ausreichender Zahl vorhanden

Keine Einschränkung erfolgt für die grundsätzliche Zulässigkeit von freien Berufen gem. § 13 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GRZ) sowie einer maximalen Wandhöhe. Zusammen mit den Baugrenzen sind die Gebäudekubatur und die Bodenversiegelung damit ausreichend definiert. Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Anzahl von Vollgeschossen besteht nicht.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist für das Mischgebiet im Geltungsbereich mit 0,5 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen eines Mischgebietes gem. § 17 BauNVO noch unterschritten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan galten hier noch die damaligen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung.

Die zulässige Überschreitung der GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist mit 60 %, also bis zu einem Wert von 0,8 festgesetzt. Die Kappungsgrenze der BauNVO wird eingehalten. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die geringfügige Überschreitung der 50%-Regelung der BauNVO um einen Wert von 0,05 wird durch die gemeinsame Tiefgarage erforderlich, an die alle Gebäude im Vorhabengebiet angeschlossen sein sollen. Die Überschreitung weist nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auf.

Berechnungsbeispiel im Vorhabengebiet:

Grundstücksfläche *	5.098 m²
maximal überbaubare Grundfläche Hauptbaukörper (GRZ I = 0,5)	2.549 m ²
zzgl. maximal überbaubare Grundfläche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (60 %ige Überschreitung bis 0,8, GRZ II)	1.529 m ²
Gesamtfläche überbaubar (GRZ I+GRZ II)	4.078 m²

* Die Grundstücksfläche stellt den derzeitigen Stand dar. Die abschließende Grundstücksverschmelzung und -vermessung erfolgt erst nach Abschluss des Bauvorhabens. Die angegebene Grundstücksfläche ist einschließlich eines optionalen Pufferstreifens, der dem Grundstück noch zugeschlagen werden kann.

Das Vorhaben hält die Vorgaben des Bebauungsplanes ein (s. Abb. 25 und Abb. 26).

FLÄCHENAUFSTELLUNG		Bebaute Fläche GRZ II		GRUNDSTÜCKSLÄCHE	
Haus 1	ca. 464,70 m ²	Über- und unterbaut	ca. 3881,10 m ²	LTA (ohne Pufferstreifen)	ca. 4883,70 m ²
Haus 2	ca. 478,60 m ²	Erschließung	ca. 40,90 m ²	LTA (inkl. Pufferstreifen)	ca. 5088,40 m ²
Haus 3	ca. 364,80 m ²	Parkplätze	ca. 35,30 m ²		
Haus 4	ca. 561,20 m ²	Parkplätze, Fahrradstellplatz	ca. 88,70 m ²		
Haus 5	ca. 456,70 m ²	Ausfahrt TG	ca. 15,30 m ²		
SUMME	ca. 2326,00 m²	SUMME	ca. 4061,30 m²		
		GRZ I = 0,5			
		GRZ II = 0,8			

Die GRZ I wurde ohne Pufferstreifen ermittelt.
Die GRZ II wurde inkl. Pufferstreifen ermittelt.

Abb. 25: GRZ-Berechnung des derzeitigen Entwurfsstandes, ThalerThaler Architekten



LEGENDE

- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BEBAUTE FLÄCHE GRZ II
- BEBAUTE FLÄCHE GRZ I

Abb. 26: Darstellung der über- und unterbauten Flächen des derzeitigen Entwurfsstandes, ThalerThaler Architekten

Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe ist jeweils innerhalb der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Jeder Wandhöhe wird ein zugehöriger Höhenbezugspunkt als unterer Bezug zugeordnet. Dies ist aufgrund des bewegten Geländes, das für die Planumsetzung noch verändert wird, erforderlich. Der Höhenbezugspunkt entspricht dabei nicht zwingend der Erdgeschossfußbodenhöhe. Damit können auch Ungenauigkeiten im Bereich der Staudacher Straße ausgeschlossen werden (liegt das Erdgeschoss auf Höhe der Staudacher Straße oder auf Höhe des Innenhofes?). Die Wandhöhen orientieren sich eng am Wettbewerbsentwurf und lässt nur geringe Spielräume.

Vorhandenes und geplantes Gelände im Zusammenspiel mit den Gebäudehöhen werden auch über die Schnitte im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, da diese baulichen Anlagen sich unter die Wirkung der Gebäude unterordnen sollen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster definiert und orientieren sich am städtebaulichen Entwurf. Dabei werden zwei unterschiedliche Festsetzungen unterschieden: im Bereich von Engstellen, anliegenden Wegerechten sowie der Arenatreppe liegen die Baugrenzen direkt an der Fassade des städtebaulichen Entwurfs an. In den sonstigen Bereichen lassen die Baugrenzen zum städtebaulichen Entwurf einen Spielraum von 30 cm um kleineren, derzeit noch unbekanntem Adaptionserfordernissen Raum zu geben.

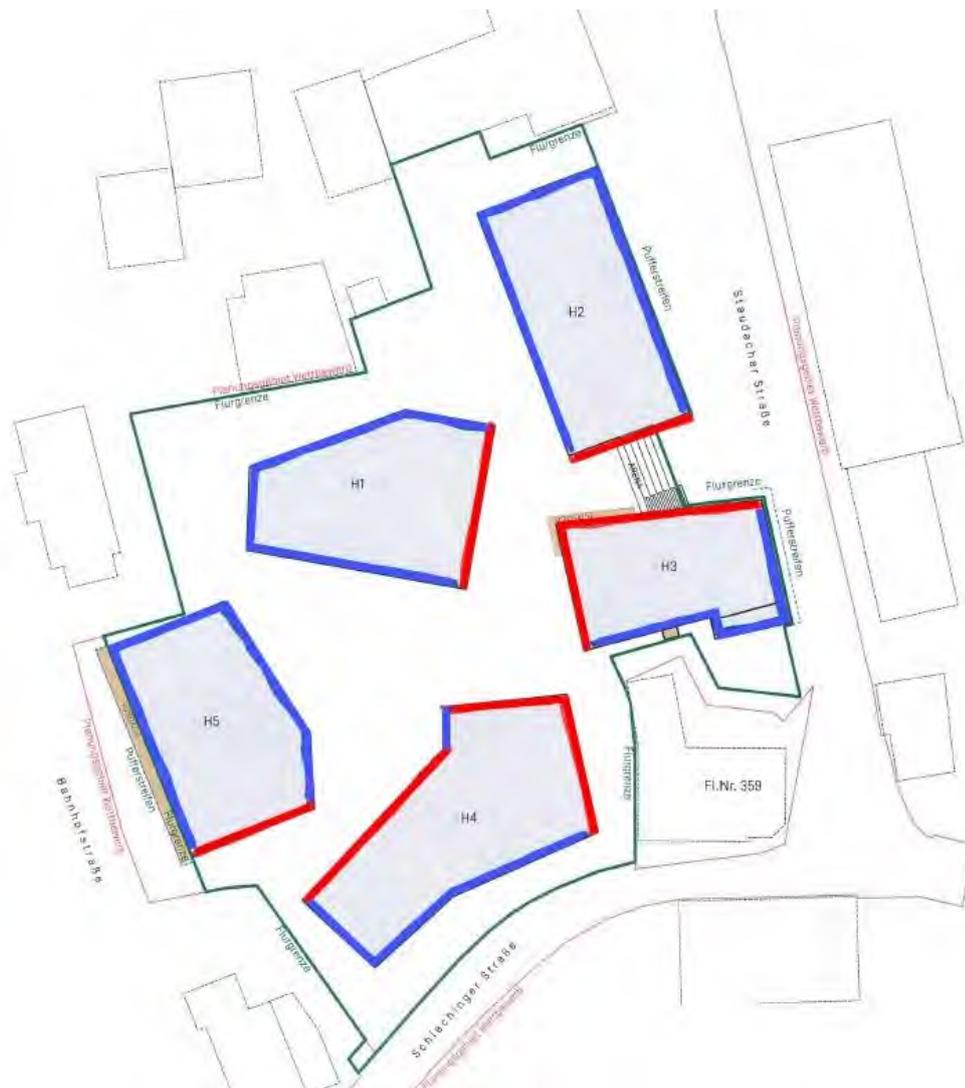


Abb. 27: Systematik der Baugrenzen: rot: hier liegen Baugrenzen direkt an der Fassade an; blau: hier bieten die Baugrenzen einen Spielraum von 30 cm zur Fassade, ThalerThaler Architekten

Für größere Vordächer und Terrassen sowie für brandschutztechnisch erforderliche Anlagen (z. B. Außentreppe als zweiter Rettungsweg, Fluchtbalkon) dürfen die Baugrenzen überschritten werden. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) sind für Balkone Terrassen usw. natürlich einzuhalten.

Auch dürfen die Baugrenzen von Dachüberständen bis 0,9 m sowie Gesimse und Zierglieder überschritten werden.

Auch für Tiefgaragen ist eine bebaubare Fläche festgesetzt. Diese ist ebenfalls ohne größere Spielräume an den zugrundeliegenden Entwurf angelehnt.

Stellplätze sind in der Planzeichnung verortet und nur dort zugelassen, um das Mischgebiet frei von oberirdisch ruhendem Verkehr zu halten. Nebenanlagen sind derzeit nicht geplant.

Aufgrund des Höhenunterschiedes im Plangebiet sind Treppen und Rampen zur wegemäßigen Erschließung im gesamten Mischgebiet (und in der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Marktplatz) zulässig.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht im Wesentlichen auch der Umgebungsbebauung und dient der Einbindung der geplanten Baukörper in den Bestand. Eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes ist so sichergestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches weicht die Bebauung östlich der Staudacher Straße davon ab. Hier liegt eine geschlossene Bauweise vor, die aber im Plangebiet nicht aufgegriffen werden soll.

Der Bebauungsplan ordnet keine gesetzlichen Abstandsflächen an. Diese ergeben sich gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Wandhöhe sind die zulässigen Gebäudeabstände definiert. Mit der Festsetzung ist in Teilbereichen ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen verbunden.

Diese wurden bereits in den Wettbewerbsvorgaben in Abstimmung mit dem Landratsamt festgelegt (s. Abb. 28). Hintergrund war, dass eine ortsmittenadäquate Dichte ermöglicht werden sollte. In der näheren Umgebung sind Grenzbebauungen vorhanden (s. Abb. 29), die auch für den Entwurf der Innenentwicklung aufgegriffen werden sollten.



Abb. 28: Vorgaben hinsichtlich Abstandsflächen aus der Entwurfsaufgabe zum städtebaulichen Wettbewerb



Abb. 29: Gebäudefassaden im näheren Umfeld (in Rot) mit Grenzbebauung bzw. annähernder Grenzbebauung

Gemäß dieser Vorgabe ergeben sich für die nachfolgenden Abstandsflächen abweichende (verkürzte) Tiefen. Die Festsetzung wurde dabei an den Wettbewerbsentwurf angepasst, der die, im Wettbewerb freigestellten Abstandsflächen nicht überall benötigt:

- Grundstück Fl.Nr. 359:
=> Die Abstandsflächenverkürzung ist bereits über den Baubestand, der erhalten werden soll gegeben. V. a. zur Westgrenze verbessert sich die Situation, da das geplante Gebäude einen größeren Abstand zur Fl.Nr. 359 aufweist, als das abzurechnende „Schrobenhauser-Gebäude“. Hier ist keine Abstandsfläche erforderlich, da auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Der Baubestand hat im Westen einen Abstand von nur wenigen Zentimetern zur Grundstücksgrenze. Auch im Norden entspricht der Baubestand im Wesentlichen einer Grenzgarage – auch wenn die Außenwand geringfügig von der Grenze wegdreht.
- Gebäude im Vorhabengebiet Nr. 4: Westgrenze
Die Abstandsflächen des Entwurfes überschreiten die westliche Grundstücksgrenze nur minimal in einem Bereich ohne Bebauung / Baugrenzen. Die Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 363 beträgt dabei weniger als 2 m² und kann vernachlässigt werden. Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen nicht vor.

- Gebäude im Vorhabengebiet Nr.3: (Nord-)Ostgrenze und Südgrenze
Im Osten (bzw. auch anteilig im Norden zur Ausbuchtung der Straßenverkehrsfläche) wird die Straßenmitte der Staudacher Straße geringfügig überschritten. Dies ist erforderlich, um eine Fassung des Marktplatzes in der Staudacher Straße zu erreichen. Zwischen geplantem Gebäude und Baubestand östlich der Staudacher Straße liegt ein Abstand von mehr als 11 m. Belichtung und Besonnung aus Süd(westen) werden dadurch nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit ausgeschlossen werden.
Im Süden kommt die Abstandsfläche auf der geplanten Rampe zu liegen. Die Abstandsflächenverkürzung resultiert hier nur auf dem neuen Grundstückszuschnitt, da die Rampe in öffentlicher Hand liegen soll. Eine Bebaubarkeit der Fläche ist nicht gegeben.
- Gebäude im Vorhabengebiet Nr. 5: Nordgrenze
Die Verkürzung im Norden trägt dem städtebaulichen Ziel der ortsmittenadäquaten Verdichtung Rechnung. Der Abstand zwischen geplantem und bestehendem Gebäude beträgt ca. 8 m. Das geplante und auch vorhandene Gebäude können aufgrund eines Versatzes uneingeschränkt aus Süden und Westen besonnt und belichtet werden. Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen damit nicht vor. Auch für die Westgrenze sind keine Einschränkungen gegeben: geplant ist hier ein Vorplatz zur Bushaltestelle an der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Bebauung.

Generell unbedenklich ist die Verkürzung im Hinblick auf die Durchlüftung des Plangebietes, die durch die offene Bauweise und die starke Durchgrünung gesichert ist.

Die Abstandsflächenverkürzungen zu den Grenzen des Geltungsbereiches wurden auch hinsichtlich des Brandschutzes durch das beteiligte Gutachterbüro Brandschutz Consulting Dipl.-Ing. Rainer Sonntag, München geprüft. Gemäß dieser Prüfung ergeben sich keine brandschutztechnischen Probleme, sofern sichergestellt ist, dass keine Bebauung an der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 356 (außerhalb des Geltungsbereiches) erfolgt. Dies ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan gewährleistet, der für diesen Bereich keine Baugrenzen aufweist (s. Kap. 2.6).

Zudem überlappen sich die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, in Teilbereichen. Durch die geringfügige Überdeckung werden die gesunden Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand nicht eingeschränkt. Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten dabei, dass die Vorgaben gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Auch hinsichtlich des Brandschutzes wurden die Gebäude untereinander durch das Brandschutzbüro Giertlova.Sonntag.Merk.GbR auf Grundlage der Entwurfsplanung geprüft. Das Gutachterbüro kommt dabei zu folgendem Ergebnis: „Die 5 Gebäude auf dem eigenen Grundstück sind untereinander mit mind. 5 m Abstand geplant. Insofern steht jeder Baukörper als Mehrfamilienhaus solitär. Einer Brandweiterleitung ist auf dieser Planungsbasis hinreichend vorgebeugt. Weitere Maßnahmen zu diesem bauplanungsrechtlichen Sachverhalt sind aus brandschutztechnischer Sicht derzeit nicht erforderlich. Die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen für jeden Baukörper werden im Rahmen der Genehmigungsplanung dokumentiert und in der Ausführungsphase ab LPH 5 umgesetzt.“

Die Baugrenzen haben geringere Abstände zueinander als der Gebäudeentwurf (s. Kap. 5.3), da teils Spielräume für kleinere Adaption bereitgehalten werden. In der Genehmigungsplanung sind die 5m-Mindestabstand einzuhalten.

Die Lage von Abstandsflächen nach BayBO, verkürzten Abstandsflächen und Überlappungen kann der Abb. 30 entnommen werden.



Abb. 30: Darstellung der Abstandsflächen 0,4 H nach BayBO (lila) sowie der verkürzten Abstandsflächen (grün) im Vorhabengebiet, ThalerThaler Architekten

5.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist über die öffentlichen Verkehrsflächen von Bahnhofstraße, Schlechinger Straße und Staudacher Straße erschlossen. An der Bahnhofstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

Für die Tiefgarage ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt vorgesehen, die durch Hinweise in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Die Einfahrt erfolgt im Norden der Staudacher Straße, die Ausfahrt auf die Schlechinger Straße. Damit werden die An- und Abfahrtsverkehre entzerrt. Die Tiefgarageneinfahrt im Norden der Staudacher Straße führt dazu, dass diese weitgehend verkehrsfrei gehalten werden kann.

Die Staudacher Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Marktplatz festgesetzt. Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan sollen hier unterschiedliche Nutzungen zulässig sein. Die Straße soll als Aufenthaltsbereich ausgebildet werden. Märkte, Veranstaltungen, Außengastronomiebereiche und untergeordnet auch Stellplatzflächen für die vorhandenen und geplanten Läden sind zulässig.

Die Staudacher Straße soll nicht dem Durchgangsverkehr dienen. Eine Einfahrt der Feuerwehr / Versorgungsfahrzeuge soll von beiden Fahrtrichtungen aus möglich werden.

Im Kreuzungsbereich Staudacher Straße – Schlechinger Straße ist eine Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück Fl.Nr. 359 aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Die Grundstückszufahrt soll wie vorhanden in die vorhandene Garage erfolgen.

Das zentrale Vorhabengebiet wird im Eigentum des Vorhabensträgers liegen. Um die öffentliche Durchwegung zwischen Staudacher Straße, Schlechinger Straße und Bahnhofstraße zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit. Diese wird auch grundbuchrechtlich sowie über den städtebaulichen Vertrag fixiert.

5.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen basieren auf dem Außenanlagenkonzept des Büros rajek barosch landschaftsarchitektur, Wien, die zusammen mit ThalerThaler Architekten den Wettbewerbsentwurf erarbeitet haben.

Dabei war es bereits Teil der Wettbewerbsaufgabe sensibel mit dem Baumbestand umzugehen und Gehölze soweit möglich zu erhalten. Insgesamt können von dem aufgemessenen Baumbestand voraussichtlich 12 Bäume nicht erhalten werden. Diese befinden sich zumeist im Bereich von Gebäuden oder der Tiefgarage. Im südlichen Bereich können zwei Bäume aufgrund der geplanten barrierefreien Rampe nicht gehalten werden.

Es wird aber eine Durchgrünung mit heimischen, großkronigen Laubbäumen festgesetzt um die Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität zu verbessern, innerörtlichen Aufheizungseffekten entgegenzuwirken und für Tiere, v. a. Vögel und Insekten Lebensraum zu bieten. Um bautechnischen Zwängen in der Umsetzung begegnen zu können, kann von der Lage der Planbäume (nicht von deren Anzahl) abgewichen werden. Die Pflanzliste aus heimischen Gehölzen wurden aus Gründen der Klimaanpassung ergänzt um klimaresiliente Stadtbäume.

Dem Verlust von maximal 12 Bäumen steht eine Neupflanzung von mehr als 30 Bäumen gegenüber. Die Durchgrünung ist ein wesentliches Gestaltungselement dieser Innenentwicklungsmaßnahme.

Für die Pflanzflächen ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit mind. 0,8 m Substratstärke festgelegt. Damit ist auch die Pflanzung von Großbäumen möglich.

Über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzte GRZ verbleiben eine Reihe von Flächen, die als Grünflächen entwickelt werden auch wenn diese aus Gründen der planerischen Freiheit nicht festgesetzt sind.



Abb. 31: Gestaltungskonzept zur Neugestaltung Ortsmitte, rajek barosch landschaftsarchitektur

5.7 Artenschutz

Ergebnis der Relevanzprüfung (s. Anlage) ist, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Hinblick auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen werden können. Der, in § 39 BNatSchG festgelegte Zeitraum zur Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit wird daher auch in die Festsetzungen übernommen.

In den Hinweisen durch Text wird auf die noch erforderlichen Untersuchungen vor Gehölzentfernung bzw. vor Abriss des Gebäudekomplexes hingewiesen.

Lichtverschmutzung stellt ein grundsätzliches Problem vieler Siedlungsflächen dar. Dauerhafte Beleuchtung kann bei verschiedenen Artengruppen, insbesondere Insekten, zu einer Beeinträchtigung oder Abwanderung führen. Daher soll die Beleuchtung des Wohngebietes insektenfreundlich ausgeführt werden.

Auch Vogelschlag an Glasscheiben ist ein generelles Problem im besiedelten Bereich. Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen. Besonders praxistaugliche Hinweise zur Umsetzung werden in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf) gegeben.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Wasserwirtschaft:

Aufgrund der Lage im Hochwassergefahrengelände für ein HQ_{extrem} der Tiroler Achen wurde festgesetzt, dass Lichtschächte von Gebäuden an der tiefer liegenden Staudacher Straße 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen müssen. Damit kann eine Gefahrenminimierung erzielt werden. Kellerfenster, Keller und Sparteneinführungen sind wasserdicht auszuführen.

Eine abschließende Vermeidung von Gefährdungsszenarien ist aufgrund der Wassertiefen bei einem Extremhochwasser nicht möglich. Dies gilt insbesondere für die Tiefgarage. Hier wird die Verwendung von automatisch schließenden Hochwasserschotts empfohlen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind Stellplatzflächen, Wege und Zufahrtsbereiche versickerungsfähig anzulegen.

Um eine Bepflanzung und Entwässerung auch oberhalb der Tiefgarage zu ermöglichen wird eine Mindestüberdeckung festgesetzt. Diese dient auch dazu anfallendes Oberflächenwasser zurückhalten zu können.

Gebäudegestaltung:

Die Gebäudestellung ist zur besseren Einbindung in den Ortszusammenhang vorgegeben. Geregelt wird hier nur ein Rahmen, da die Gestaltung der Gebäude, Dächer, Fassaden in enger Abstimmung mit der Gemeinde über den städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird.

Ein wichtiger Teil der Fassadengestaltung sind wiederkehrende Materialien, um das Bauensemble erkennbar zu machen. Diese Materialien finden sich dabei auch in der näheren Umgebung oder im Ort. Dabei liegt den Fassadenentwürfen, die auch Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, ein Materialkonzept zugrunde (s. Abb. 32).



Abb. 32: Materialkonzept für Fassaden, ThalerThaler Architekten

Die Materialien finden sich in den einzelnen Fassaden unterschiedlich angeordnet wieder.



Abb. 33: Fassadenansichten der einzelnen Gebäude - s. auch Darstellung auf dem VEP, ThalerThaler Architekten

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft nicht zulässig. Die Sonnenenergienutzung im Geltungsbereich ist erwünscht. Aus Gründen des Ortsbildes ist die Aufständigung von Solar-/Photovoltaikanlagen unzulässig.

Spielplätze:

Nach bayerischer Bauordnung sind Spielplätze bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen erforderlich. Die zugehörigen Flächen werden im Geltungsbereich nicht räumlich fixiert, um Freiheiten bei der Umsetzung zu gewähren.

Die Spielplatzflächen im Quartier sollten hauptsächlich Kleinkindern zur Verfügung gestellt werden. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich im Nordwesten jenseits des Rathauses.

Stellplätze:

Hinsichtlich Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Davon abweichend sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze und für jede EOF-Wohnung 1,0 Stellplätze nachzuweisen. Dies entspricht den Wettbewerbsvorgaben der Gemeinde.

Einfriedungen:

Um Wanderungen von Kleintieren nicht zu behindern, wird ein Mindestabstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante festgelegt. Um die Raumbildung der Baukörper nicht zu stören, werden Mauern und Maschendrahtzäune ausgeschlossen und die Maximalhöhe festgelegt sowie der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Immissionsschutz:

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Untersuchung erarbeitet (s. Anlage). Diese Untersuchung kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neue Ortsmitte" durch die Gemeinde Marquartstein war der Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandschutzes der umliegenden Gewerbebetriebe führen kann.

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die betrachteten Betriebe Beurteilungspegel bewirken werden, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor allen Fassaden der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zur Tagzeit vollumfänglich einhalten bzw. sogar deutlich unterschreiten.

In der ungünstigsten vollen Nachtstunde jedoch ist im Bereich direkt an der Südfassade des Baukörpers Nr. 3 in kürzester Entfernung zum Freibereich des Bistros "Mokkacino" eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm $IRW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ um bis zu 1 dB(A) festzustellen, wobei sich die Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Gebäude Nr. 3 ausschließlich auf die Geschosse unterhalb des 4. Obergeschosses beschränken. An den restlichen Fassaden sowie an den übrigen Gebäuden im Geltungsbereich kann eine vollumfängliche Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm konstatiert werden.

Aktive Schutzmaßnahmen scheiden insbesondere aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen der Verhältnismäßigkeit aus. Passive Schutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Systematik der TA-Lärm aus. Die nur untergeordnete Überschreitung kann nach den Ausführungen des Schallschutzgutachtens hingenommen werden. Der Bestandsschutz des Betriebes ist nicht gefährdet.

Mit Verweis auf das im Gutachten genannte Urteil (22 BV 13.1686 Bay VGH) zur ordnungsgemäßen bzw. ermessensfehlerfreien Abwägung durch die Kommunen sofern durch den Betreiber einer Gaststätte alle verhältnismäßigen Maßnahmen zur Minimierung der Geräuschemissionen durch Raucher zur Nachtzeit ausgeschöpft werden, kann hier eine Abwägung der Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm erfolgen. Hierzu sind die im genannten Urteil ausgeführten Aspekte zu beachten, die auch auf den vorliegenden Fall anzuwenden sind. Diese stellen sich folgendermaßen dar:

"Nach diesbezüglicher schalltechnischer Untersuchung im Zuge des genannten Urteils kann bereits ab einer kleinen Gruppe von rauchenden Personen im Außenbereich einer Gastronomie eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte eines Dorf-, Misch- und Kerngebiets regelmäßig nicht eingehalten werden. Dementsprechend ergibt sich die Folge, dass Gaststätten wegen der Problematik des Raucherlärms in Dorf-, Misch und Kerngebieten weithin generell zur Nachtzeit als gebietsunverträglich angesehen werden müssten, was in Widerspruch zu der Entscheidung des bundesrechtlichen Verordnungsgebers stünde, dass Schank- und Speisewirtschaften in diesen Gebieten mit Ausnahme anderslautender Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässig sein sollen. Da es sich beim Phänomen des "Raucherlärms" um eine Erscheinung handelt, die in der nunmehr zu verzeichnenden Massivität erst in jüngerer Zeit - nämlich im Gefolge des ausnahmslos geltenden Rauchverbots in den Innenräumen von Gaststätten gemäß Art. 2 Nr. 8, Art. 3 Abs. 1 Satz 1 und Art. 6 Abs. 1 Satz 2 des Gesundheitsschutzgesetzes in der am 1. August 2010 in Kraft getretenen, gegenüber den vorangegangenen Fassungen verschärften Gestalt des Gesetzes vom 23. Juli 2010 (GVBI S. 314, BayRS 2126UG) - vor allem in Bayern aufgetreten ist, konnte die TA Lärm diese Problemstellung noch nicht berücksichtigen. Die Konkordanz zwischen den Vorgaben des bundesrechtlichen Verordnungsgebers, denen zufolge Schank- und Speisewirtschaften in Dorf-, Misch- und Kerngebieten, sofern durch Bebauungsplan nichts Gegenteiliges bestimmt wird, allgemein zulässig sind, und der Tatsache, dass der Raucherlärm dazu führen kann, dass die in solchen Gebieten liegenden Gaststätten die dort geltenden Immissionsrichtwerte (namentlich zur Nachtzeit) u. U. fortlaufend nicht einzuhalten

vermögen, ist vielmehr in der Weise herzustellen, dass die zuständigen Behörden als befugt anzusehen sind, in Wahrnehmung des durch § 5 Abs. 1 Nr. 3 GastG eröffneten Ermessensspielraums - mit den nachfolgend darzustellenden Einschränkungen - in (faktischen oder bauplanungsrechtlich festgesetzten) Dorf-, Misch- und Kerngebieten von einem Einschreiten gegen den Gastwirt abzusehen, soweit es zu Überschreitungen des einzuhaltenden Beurteilungsspiegels aufgrund des Raucherlärms kommt. Der erforderliche praktische Ausgleich des auf diese Weise gewährten Grundsatzes, demzufolge die Auswirkungen einer landesrechtlichen Regelung nicht dazu führen dürfen, dass die bundesrechtliche Grundsatzentscheidung für die generelle Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften in den der Nummer 6.1 Abs. 1 Buchst. c TA Lärm unterfallenden Gebietsarten unterlaufen wird, mit dem Anliegen des Nachbarnschutzes ist in diesen Fällen entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BImSchG durch ein - strikt zu handhabendes - Gebot der Minimierung des Raucherlärms herzustellen. Die Heranziehung des der letztgenannten Vorschrift zugrunde liegenden Rechtsgedankens erscheint deshalb sachgerecht, weil für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar ist, dass Gastwirten und Behörden Mittel zur Verfügung stehen, um den Raucherlärm stets auf ein Maß abzusinken, bei dem insbesondere der in Dorf-, Misch- und Kerngebieten geltende Nachrichtwert von 45 dB(A) eingehalten wird; unter der Geltung des Gesundheitsschutzgesetzes ist er deshalb in gewissem Umfang als "unvermeidbar" im Sinn von § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BImSchG anzusehen. Zum anderen stellen die bestehenden Möglichkeiten zur Lärminderung nach der im achten Tiert der Nummer 5.1 Abs. 2 TA Lärm zum Ausdruck kommenden Wertung des Vorschriftengebers einen Gesichtspunkt dar, dem bei der Ermessensausübung Gewicht zukommt: Je mehr die zur Verfügung stehenden Instrumente ausgeschöpft sind und sich die verbleibende Geräuschbelastung als unabwendbar darstellt, desto eher ist es ermessensgerecht, hinsichtlich des verbleibenden Restbestands an Immissionen - auch soweit sie die in § 3 Abs. 1 BImSchG umschriebene Erheblichkeitsgrenze überschreiten - von Eingriffsmaßnahmen abzusehen (vgl. BayVGH 22 BV 13.1686 RN 119, 120, 122 und 123)"

Somit können die durch den Raucherbereich auf neu entstehende schutzbedürftige Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen trotz der prognostizierten Immissionsrichtwertüberschreitungen als zulässig erachtet werden. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass zum einen durch den Betreiber der Gaststätte alle vertretbaren Maßnahmen ergriffen werden, um die Belastung so gering wie möglich zu halten. Zum anderen, dass aufgrund der oben beschriebenen Begründung durch das genannte Urteil die ansonsten rechtmäßig und ordnungsgemäß betriebene Gaststätte im Mischgebiet, deren Zulässigkeit auch explizit durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen wird, somit nach BauNVO gebietstypisch ist und nicht aufgrund eines länderspezifischen Gesetzes (des bayerischen Nichtraucher-Schutzgesetzes) aufgehoben bzw. unterlaufen werden darf.

Da die Gaststätte respektive der dazugehörige Raucherbereich darüber hinaus bereits erheblich eingeschränkt werden müsste, um in der Bestandssituation die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten zu können, ergibt sich durch neu geschaffenes Baurecht innerhalb des Bebauungsplans keine weitere bzw. zusätzliche Einschränkung. Aus den zitierten Ausführungen des Urteils ergibt sich implizit, dass Überschreitungen des Immissionsrichtwerts auch an Neubauten innerhalb eines Misch-, Kern oder Dorfgebiets aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes der unterschiedlichen Parteien nicht unzumutbar und demnach hinzunehmen sind, sodass auch hier keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

Weiter untersucht wurden Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet und deren Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen. Das Gutachten führt dazu aus, dass im Mischgebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass etwaige schalltechnische Konflikte auf Vollzugsebene mit verhältnismäßigen und betriebsüblichen Auflagen (wie beispielsweise die Festlegung von Betriebs- und Lieferzeiten) gelöst werden können, wodurch es zu keiner unzulässigen Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren kommt.

Es wurden ebenfalls die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen untersucht.

Demnach wird der tagsüber anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ sowohl auf Höhe des Erdgeschosses als auch auf Höhe der Obergeschosse um bis zu 7 dB(A) überschritten, wobei sich die Überschreitungen allein auf den Bereich im Westen der Westfassade des direkt an der Bundesstraße B 305 gelegenen Gebäudes Nr. 5 sowie der Südfassade des bestehenden Bistros beschränken. Der im Rahmen der Abwägung relevante, um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV wird somit an diesen Gebäuden ebenso um bis zu 3 dB(A) überschritten. Für die restlichen Gebäude bzw. Fassadenbereiche im Plangebiet kann der Immissionsgrenzwert bzw. teilweise sogar der um 4 dB(A) niedrigere Orientierungswert jedoch vollumfänglich eingehalten werden.

Für Außenwohnbereiche, die im Westen im Anschluss an die direkt an der Bundesstraße gelegenen Fassade des Gebäudes Nr. 5 sowie entlang der Südfassade des bestehenden Bistros zu liegen kommen, wo Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts vorhanden sind, sind schallschutztechnische Maßnahmen zu ergreifen, um eine der vorgesehenen Nutzungsart angemessenen Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Entsprechende Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die Auslösewerte zur Lärmsanierung an der Westfassade von Gebäude 5 werden durch die Lärmeinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 305 ("Bahnhofstraße") zur Tagzeit (66 dB(A) im Mischgebiet) überschritten. Zur Nachtzeit (56 dB(A) im Mischgebiet) werden diese Werte jedoch nicht erreicht. Daher wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Anschluss an diesen zur Tagzeit besonders verlärmten Fassaden keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche entstehen dürfen. Gemäß der diesbezüglichen Rechtsprechung ist Stoßlüftung für tagsüber genutzte Aufenthaltsräume jedenfalls bis zur Erreichung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (die regelmäßig bei 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts angenommen wird) zumutbar, sodass hier keine zusätzlichen Maßnahmen in Form von beispielsweise Zwangsbelüftungsanlagen festgesetzt wurden. Zudem wurde zur weiteren Vorsorge auch ein Ausschluss von zur Belüftung notwendigen Fenstern von Schlafräumen in dieser Fassade bzw. der im Einzelfall notwendige Einbau von Belüftungsanlagen in Schlafräumen zum nächtlichen Schutz festgesetzt. Die Maßnahmen sind daher dazu geeignet, den angemessenen Schutz der zukünftigen Bewohner sicherzustellen.

Im Grunde gleich stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit dar. Es wird der anzustrebende Orientierungswert $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ ebenso an dem Fassaden(-abschnitt) des Gebäudes Nr. 5 auf allen Geschossebenen um bis zu 5 dB(A) überschritten. Somit wird auch der im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{MI,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$ um bis zu 1 dB(A) überschritten. Um den städtebaulichen Schallschutzziele dennoch so gut wie möglich gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen (Grundrissorientierung, passiver Schallschutz) im Bebauungsplan.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass der Bebauungsplan – unter der Voraussetzung einer Beachtung und Umsetzung der Festsetzungen – den Anforderungen, die aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht hinsichtlich des Verkehrslärms an die Ausweisung eines Mischgebiets zu stellen sind, unter den gegebenen Randbedingungen so gut wie möglich gerecht werden kann.

Barrierefreie Wohnungen

Art. 48 BayBO regelt die erforderliche Anzahl barrierefreier Wohnungen innerhalb von Gebäuden sowie deren barrierefreie Erreichbarkeit. Um die Grundrissgestaltung zu erleichtern, wird in Abstimmung mit dem Landratsamt festgesetzt, dass sich die erforderliche Anzahl von Wohnungen nicht für jedes einzelne Gebäude bemisst, sondern für die Gesamtzahl der Wohnungen innerhalb des Vorhabengebietes. Dem grundsätzlichen Gedanken der BayBO wird mit der Regelung Rechnung getragen. Im Vorhabengebiet sind mehr als die erforderliche Anzahl an barrierefreien und barrierefrei erreichbaren Wohnungen vorgesehen.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Boden

Es erfolgt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die geplante Überbauung/ Versiegelung mit Gebäuden in großen Bereichen des Projektgebietes. Ein kleiner Teil im Zentrum ist bereits überbaut und daher in Bezug auf den Boden vorbelastet. Großflächig gehen durch die geplante Versiegelung Grünflächen verloren, wo von noch weitgehend intakten Bodenschichten ausgegangen werden kann.

Es werden von der Planung keine seltenen Böden berührt. Die südlich direkt an das Projektgebiet angrenzende Fläche weist jedoch gemäß Bodenschätzung eine sehr hohe Wertigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen auf. Gerade in Bezug auf die Lage an der Tiroler Achen und die damit verbundenen Hochwassergefahr spielt die Einstufung des Rückhalte- und Retentionsvermögens mit hoch bis sehr hoch eine wichtige Rolle

Die Auswirkungen werden abgemildert durch die Neuanlage ausgedehnter Grünflächen zwischen den geplanten Gebäuden, so dass sich die Bodenschichten wieder neu aufbauen können und ihre Funktionen erfüllen können. Des Weiteren wird der vorhandene Oberboden abgeschoben, gelagert und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Es ist auch festgesetzt, unterirdische Gebäudeteile im Bereich von gärtnerischen Grünflächen, Entwässerungsanlagen und Pflanzflächen mit einer belebten Oberbodenschicht in einer Dicke von mind. 80 cm zu überdecken.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Es werden auch keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete berührt.

Aufgrund des durchlässigen kiesigen Untergrundes ist eine hohe Grundwasserneubildungsrate anzunehmen. Durch die festgesetzte Versickerung des gesamten Dachflächenwassers sowie Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken (wenn möglich über eine belebte Oberbodenschicht) ist demnach keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Aufgrund von Starkregenereignissen, die im Laufe des Klimawandels unweigerlich zunehmen werden, sind Abflussspitzen zu erwarten. Um diese abzufangen, sind neben großflächigen Grünanlagen zur Retention auch wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Stellplätze (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser. Überflutungen sind nicht auszuschließen. Es sind daher Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen wurden. Lichtschächte und Kellerfenster von Gebäuden an der tiefer liegenden Staudacher Straße sind wasserdicht auszuführen. Ihre Oberkante muss außerdem mindestens 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen. Außerdem wird empfohlen Tiefgarageneinfahrten mit automatisch wirksamen Hochwassersperren zu versehen.

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in Rigolen zurückgehalten werden und verzögert in den Untergrund versickert werden. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind so nicht zu erwarten. Die Rigolen sind so dimensioniert, dass in diesen auch sichergestellt werden kann, dass die schadlose Überflutung des Grundstücks zu einem 30jährig wiederkehrenden Regenereignis möglich ist.

Klima/Luft

Baubedingt gehen hauptsächlich innerörtliche Grünflächen für die Kaltluftproduktion sowie ein Teil des z.T. schon alten Gehölzbestandes mit wichtiger Funktion für die Frischluftproduktion verloren. Dies wird durch Neupflanzungen von Bäumen und die Neuanlage von Grünflächen klimatisch, zumindest in absehbarer Zeit kompensiert.

Auf die Frischluftversorgung der Ortsmitte von Marquartstein hat die neue Bebauung keine Auswirkungen, da diese über die Tiroler Achen erfolgt und durch die Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Betriebsbedingt ist durch die Schaffung von neuem Wohnraum und Gewerbe mit einer Verkehrszunahme und damit auch mit einer Zunahme an Luftschadstoffen zu rechnen. Eine erhebliche Steigerung der Emissionen und damit verbundene Luftverschmutzung durch den Mehrverkehr kann aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch den angrenzenden Straßenverkehr (10.756 Kfz pro Tag gemäß SVZ 2015 auf der Bahnhofstraße/B 305) ausgeschlossen werden. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planumsetzung ein Mehrverkehr von rund 660 Kfz pro Tag entstehen werden. Der Mehrverkehr kann somit im Vergleich zum Bestand klimatisch vernachlässigt werden.

Als Maßnahme zum Klimaschutz kann die Festsetzung gewertet werden, die Nutzung solarer Strahlungsenergie zuzulassen.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Bauleitplanung zu rechnen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Planung werden keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht beeinträchtigt. Biotopkartierte Flächen befinden sich in der Nähe an der Tiroler Achen, sind jedoch durch vorhandene Bebauung vom Plangebiet abgeschirmt. Hier kann es baubedingt zu zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen kommen.

Während der Bauphase wird großflächig in artenarme Intensivgrünlandbereiche eingegriffen. Es müssen für die Umsetzung der Planung auch Bäume gerodet werden, die z.T. schon groß und alt sind wie an der Staudacher Straße. Hier geht Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten verloren. Die notwendigen Fällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (1.10. – 28./19.2.).

Ein Teil der Bäume kann bei Umsetzung der Planung erhalten werden. Diese sind gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen. Durch die Neupflanzung von Bäumen und die Neuanlage von Grünflächen wird wieder neuer Lebensraum für Tiere geschaffen.

Bei der Gebäudeplanung sind große Glasflächen (größer 2x4 m) zu vermeiden, um Vogelschlag zu verhindern. Es ist weiterhin bei der Planung auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung der Anlagen zu achten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Insgesamt können bei Beachtung der genannten Festsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild

Da die Bebauung in der Ortsmitte von Marquartstein geplant ist, erfolgt keine Beeinträchtigung der umgebenden reizvollen Landschaft und Naturräume. Die Höhe der geplanten Gebäude passt sich an die umgebende Bebauung an, so dass keine visuellen Beeinträchtigungen von den umgebenden Bergen zu befürchten sind.

Mensch

Geplant ist ein Mischgebiet. Neben Wohnen sollen verschiedene Gewerbe etabliert werden, wie Apotheke, Cafe, Arztpraxen und Bibliothek.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können aufgrund der Nutzungsmischung insbesondere durch den Konflikt Gewerbe-Wohnen und Verkehr-Wohnen resultieren. Zur Abschätzung wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 5.8 – Immissionsschutz zu entnehmen.

Gefahren für die menschliche Gesundheit können durch Überflutungen entstehen, da das Plangebiet im Hochwassergefahrenbereich für ein Extremhochwasser liegt. Entsprechende Festsetzungen wurden bereits im Kapitel Wasser behandelt.

Gemäß Überflutungsnachweis (s. Anlage) ist die schadlose Überflutung des Grundstücks zu einem 30jährig wiederkehrenden Regenereignis sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei über Rigolen zurückgehalten.

Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und einzubeziehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf die angrenzenden Baudenkmäler z.B. durch erhöhte Emissionen sind durch die Planung aufgrund der Vorbelastung (hohes Verkehrsaufkommen vor allem auf der B 305) nicht zu erwarten.

Es ist daher nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine **FFH- oder Vogel-schutzgebiete**. Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

Geplant ist eine Wohnbebauung ergänzt durch kundenorientierte gewerbliche Nutzungen. Damit trägt bereits die zulässige Nutzung zur **Vermeidung von Emissionen** bei. Die zentralörtliche Lage führt dazu, dass kleinere Erledigungen im Ort auch ohne Kfz bewältigt werden können, was zusätzlich zu einer Reduzierung von Emissionen beiträgt.

Abfälle werden der üblichen Versorgungskette der Gemeinde zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermischen verwertet. Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdosen, usw. („Gelber Sack“) müssen über ein Bringsystem dem Recyclingkreislauf zugeführt. Sonst übliche Abfälle, wie Papier, Biomüll, Glas sind ebenfalls im Bringsystem an den vorhandenen Wertstoffsammelstellen abzugeben.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu. Die Baukörperstellung ist dabei, soweit städtebaulich möglich, auch so festgelegt, dass die Dachflächen auch gut für eine solarenergetische Nutzung verwendet werden können. Die zulässigen Nutzungen lassen energieintensive Gewerbe- oder Industriebetriebe nicht zu. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

Gesonderte Landschaftspläne oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht erkennbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVP-G geregelt. Im Mischgebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

Städtebauliche Planungen im Außenbereich mit UVP-Pflicht sind nicht einschlägig, da die Planung im Innenbereich liegt.

6.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Bedarf an sozialer Infrastruktur

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt die Zahl der Wohneinheiten nicht fest. Es werden aber die Geschossflächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen – so auch Wohnen – grafisch

festgelegt. Damit ist der Wohnanteil klar umrissen. Bereits in den Wettbewerbsvorgaben war der Wohnanteil und Wohnungsmix definiert.

Die Planung, die dem VEP zugrunde liegt geht derzeit von folgendem Wohnungsmix aus:

Wohnungsgröße	Anzahl Wohnungen
2-Zimmer	17
3-Zimmer	20
4-Zimmer	4

Insgesamt wird daher von einem Zuwachs von max. **41 Wohneinheiten** durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgegangen.

Gemäß Statistik kommunal 2021 gab es 2020 in Marquartstein 1.836 Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bei einer Einwohnerzahl von 3.273 Einwohnern errechnet sich in Marquartstein ein Wert von 1,78 Einwohnern / Wohnung. Bei 41 Wohneinheiten könnte die Planumsetzung daher zu einem **Zuwachs von ca. 73 Einwohnern** führen.

Grundschulplätze:

2020 lag der Anteil der 6 – 15-Jährigen in Marquartstein gemäß Statistik kommunal 2021 bei 7,6 %. Das grundschulfähige Alter reicht nur von 6 bis 10 Jahre, sodass näherungsweise von einem Anteil von 5 % an grundschulpflichtigen Bewohnern ausgegangen wird. Es ergibt sich ein maximaler Bedarf von ca. 4 Grundschulplätzen durch die Planumsetzung.

Gemäß BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung (abgerufen am 23.03.2022) gehört der Geltungsbereich zum Grundschulsprengel Grundschule Marquartstein.

Die Grundschule besteht aus 4 Klassen mit insgesamt 85 Schülern. Umgelegt auf die 4 Klassen würde sich die Schülerzahl rechnerisch um ca. eine Schülerin pro Klasse erhöhen. Dies wird als verträglich eingestuft, sodass kein Bedarf zusätzlicher Schulklassen aus der Planung resultiert.

KITA-Plätze:

2020 lag der Anteil der unter 6-Jährigen in Marquartstein gemäß Statistik kommunal 2021 bei 3,6 %. Um den Säuglingsanteil zu berücksichtigen, der noch keinen Betreuungsbedarf hat, wird näherungsweise mit einem Wert von 3 % gerechnet. Damit errechnet sich ein genäherter maximaler Bedarf von 2 KITA-Plätzen.

Bei Einbeziehung des Bedarfes für Hort-Plätzen für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren errechnet sich aus einem Bevölkerungsanteil von rund 8 % (6 – 15-Jährige) ein zusätzlicher Bedarf von 6 Plätzen.

2021 gab es im Gemeindegebiet gemäß Statistik kommunal 2021 3 KITA-Einrichtungen (für Kinder zwischen 0 und 14 Jahren) mit insgesamt 197 genehmigten Plätzen und 135 betreuten Kindern.

Der erforderliche Bedarf kann also voraussichtlich durch die Einrichtungen im Gemeindegebiet abgedeckt werden.

Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

Ein Anteil der Wohnungen wird im Rahmen einer einkommensorientierten Förderung (EOF) errichtet (fixiert über Darstellung im VEP sowie über städtebaulichen Vertrag). Bereits auf Ebene der Wettbewerbsvorgaben wurde der Anteil von 20 % an der Gesamtwohnfläche festgelegt.

Grünflächen

Berechnungsschlüssel, die auf Gemeinde oder Landkreis abgestimmt sind existieren nicht. Auch in den Wettbewerbsvorgaben sind keine entsprechenden Angaben enthalten. Es werden daher näherungsweise die Berechnungsschlüssel von Herrn Dr. Frank Schröter herangezogen (<https://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm>).

Für wohnungsbezogene Freiräume mit einer Erreichbarkeit innerhalb 5 Minuten Fußweg (ca. 150 m) ist demnach ein Berechnungsschlüssel von 4 m² /Einwohner anzusetzen. Gemäß den oben getroffenen Annahmen zu Anzahl der Wohnungen und Einwohner je Wohnung errechnet sich ein Bedarf von max. 292 m². Dieser Bedarf kann über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in Verbindung mit der nahegelegenen Aue der Tiroler Achen gedeckt werden.

Für nachbarschaftsbezogene Spielflächen wird ein Schlüssel von 0,75 m²/EW herangezogen. Damit ergibt sich ein Bedarf von 55 m². Dieser Bedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches in den erforderlichen Spielplatzflächen nachgewiesen werden. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich zudem in ca. 175 m Entfernung in nordöstlicher Richtung an der Pettendorfer Straße jenseits des Rathauses.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan ermöglicht Wohnnutzung sowie kundenorientierte gewerbliche Nutzungen. Die Verträglichkeit untereinander wurde gutachterlich bestätigt. Mit dem festgesetzten Mischgebiet kann das Potential an Arbeitsstätten im Vergleich zum Bestand erweitert und gestärkt werden.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Durch die Planumsetzung entstehen rund 660 Kfz-Fahrten täglich. Die Kapazitätsbetrachtungen haben gezeigt, dass die betrachteten Knotenpunkte gute bis ausreichende Leistungsfähigkeiten in der maßgebenden Abendspitzenstunde aufweisen werden.

Die Ein- und Ausfahrtssituation an der Staudacher Straße bzw. der Schleichinger Straße ist als verkehrssicher einzustufen.

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind mit der Planumsetzung also nicht gegeben.

6.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung Kosten, die auf den Vorhabensträger umgelegt werden.

Die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt ist unabhängig zu gegenständlichem Bebauungsplan zu betrachten.

Darüber hinaus gehende Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Bau einer Grundschule) sind nicht erforderlich.

6.5 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür ist eine verbale Auseinandersetzung erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich ist derzeit bebaut, versiegelt bzw. gärtnerisch genutzt. Eine Reihe von Bäumen durchziehen das Plangebiet – diese können teilweise nicht erhalten werden. Der Versiegelungsgrad erhöht sich durch die Innenentwicklungsmaßnahme.

Gleichzeitig geht mit der festgesetzten Grünordnung eine Strukturanreicherung im Vergleich zum Bestand einher, die Anzahl an Bäumen im Plangebiet erhöht sich deutlich. Die Erforderlichkeit einer gesonderten Ausgleichsfläche besteht daher nicht.

6.6 Städtebauliche Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen, die über die in Kapitel 6.1 bis 6.5 genannten Auswirkungen hinausgehen können insbesondere das Ortsbild betreffen.

Die geplante Bebauung weicht teilweise von der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Umgebungsbebauung ab – insbesondere hinsichtlich der Gebäudekubatur. Um Sichtachsen und Raumbezüge stringent zu verwirklichen, wurde von rechteckigen Gebäudegrundrissen abgesehen. Die Formensprache der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und stellt sich dennoch als markantes, modernes Ensemble im Dorfkern dar (s. Abb. 34).

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Umgebungsbebauung ist mit der geänderten Baukörpersprache nicht verbunden. Die Planung ist mit positiven Auswirkungen auf das Ortszentrum verbunden.



Abb. 34: Perspektive auf das Plangebiet - Auszug Wettbewerbsbeitrag, ThalerThaler Architekten

Planfertiger (für die Arbeitsgemeinschaft)
Übersee, den 23.11.2023

Gemeinde
Marquartstein, den

H. B.

Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Andreas Scheck,
Erster Bürgermeister