

Gemeinde Marquartstein

**Bebauungsplan
„Ortszentrum“
mit integriertem Grünordnungsplan**

BEGRÜNDUNG

13.06.2024

Auftraggeber: Gemeinde Marquartstein

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Veronika Kreiseder, Raumplanerin

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren	3
2	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Städtebauliche Situation	7
2.3	Verkehrerschließung	8
2.4	Technische Infrastruktur	9
2.5	Naturräumliche Belange	9
2.5.1	Boden	9
2.5.2	Wasser	13
2.5.3	Klima und Luft	16
2.5.4	Arten und Lebensgemeinschaften	17
2.5.5	Landschaft- und Ortsbild	19
2.5.6	Mensch	20
2.5.7	Kultur- und Sachgüter	20
2.6	Geltendes Planungsrecht	21
3	Übergeordnete Planungen	25
3.1	Ziele der Raumordnung	25
3.2	Flächennutzungsplan	29
3.3	Sonstige Planwerke	30
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	33
4	Ziele der Planung	35
5	Begründung der Festsetzungen	36
5.1	Art der baulichen Nutzung	36
5.2	Maß der baulichen Nutzung	36
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	37
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	37
5.5	Verkehrsflächen	38
5.6	Grünordnung	38
5.7	Artenschutz	39
5.8	Sonstige Festsetzungen	39
6	Auswirkungen des Bebauungsplans	40
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz	40
6.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	44
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	44
6.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung	44
6.5	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	44
6.6	Städtebauliche Auswirkungen	45

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Gemeinde Marquartstein hat am 14.01.2019 die Neuaufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Ortszentrum“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des 1991 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Ortszentrum“ abzüglich der Flächen des Geltungsbereichs des sich derzeit in der Aufstellung befindenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“. Abgerundet wird der Geltungsbereich mit Flächen, die zum Teil bereits im Bebauungsplan „Bruckfeld“ bzw. bislang noch nicht überplant sind.

Planungsziel ist die Errichtung eines Bürgerhauses und der Neubau der Grundschule nördlich des Rathauses, die Nutzungsfestschreibung des Gasthofes Pension „Prinzregent“ und die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich B305/Lanzinger Straße/Schlechinger Straße.

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 einen Teil des Ortszentrums von Marquartstein. 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
Erläuterung: Das festgesetzte Mischgebiet hat eine Fläche von 26.596 m ² . Gemeinbedarfsflächen wurden im Ausmaß von 13.948 m ² festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsflächen wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im Mischgebiet ist keine einheitliche GRZ festgesetzt; sie bewegt sich in einem Rahmen zwischen 0,4 und 0,6. Im Mischgebiet liegt die maximal zulässige Grundfläche bei 11.132 m ² . Die maximal zulässige Grundfläche der Gemeinbedarfsflächen beträgt bei einer GRZ von 0,6 8.369 m ² . Die maximal zulässige Grundfläche liegt im Geltungsbereich daher bei insgesamt 19.501 m ² , womit die Obergrenze von 20.000 m ² nicht überschritten wird.	
<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>	nein
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 m ² nicht überschritten wird und die Planung nicht im Außenbereich liegt.	
<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>	nein

Erläuterung: Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Mettenhamer Filz, Süssener und Lanzinger Moos mit Extensivwiesen) befindet sich in einer Entfernung von ca. 720 m in südwestlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes ausgeschlossen werden.	
<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>	nein
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.	

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Marquartstein (s. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Marquartstein:

310/8 (T)	629/7 (T) Lanzinger Str.	354/3
345	473/2	353
310/9	477/6	352/3
347	477/5	352/2 (T)
347/1	477 (T)	291/1
350	495/2	291
350/1	495 (T) Schlechinger Str.	292
407 (T) Loitshauser Str.	351 (T) Bahnhofstraße	293
375/1	482 (T)	294
475	480	303/1
310/2	478 (T) Schlechinger Str.	295
310/6	482/1	295/4
476	363	295/2
464/3	356/1 (T)	295/1
476/1	310/7	290
476/3	356/2	296
476/4	356	296/1
476/5	355	296/2
476/6	355/1	297/2 (T) Staudacher Str.
476/7	354	

Der Geltungsbereich wird im Norden durch Wohnbebauung und betriebliche Bebauung, im Osten durch die Tiroler Achen, im Süden durch eine Grünfläche, die B 305 und ein Wohnobjekt und im Westen von einer bewaldeten Anhöhe, von Wohnbebauung und betrieblicher Bebauung, einem Park mit Musikpavillon, der Kirche sowie der Pettendorfer Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine **Gesamtgröße von ca. 6,79 ha.**

Wie in Abbildung 1 und Abbildung 2 ersichtlich, ist ein Großteil des Planungsgebiets bereits bebaut, lediglich im Nordwesten gibt es noch unbebaute Flächen. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden für die Planung nicht in Anspruch genommen. Das Planungsgebiet ist bis auf eine Erhebung im Norden weitgehend eben und bewegt sich zwischen Höhen von ca. 442 m ü. NHN und 552 m ü. NHN.



Abbildung 1: Lage Plangebiet, Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 06.12.2023



Abbildung 2: Luftbild mit Flurkarte und Geltungsbereich, Stand Juni 2024

2.2 Städtebauliche Situation

Im Plangebiet als auch im Umgriff ist eine gemischt genutzte heterogene Bebauung vorhanden. Der Großteil der sich im Geltungsbereich befindenden Bestandsgebäude wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs, der dem Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ zugrunde lag, 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, die Sparkasse, ein Gasthof sowie ein größeres Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie und Läden (Hinterberger-Bau).

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

Zwischen Staudacher, Schlechinger und Bahnhofstraße befinden sich außerdem noch folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs:

- Bahnhofstraße 1a (Flurnummer 352/3): Buchhandlung und Wohnnutzung
- Bahnhofstraße 1 (Flurnummer 353): leerstehender Laden und Wohnnutzung
- Bahnhofstraße 3 (Flurnummern 355/1 und 354/3): Imbiss und Wohnnutzung
- Bahnhofstraße 3a (Flurnummer 354): Wohnnutzung
- Bahnhofstraße 5 (Flurnummer 355): Wohnnutzung
- Bahnhofstraße 7 (Flurnummer 356): Wohnnutzung
- Schlechinger Straße 4 (Flurnummer 363): ehemaliges Lagerhaus; Wohnnutzung

Westlich der Bahnhofsstraße im südlichen Anschluss an den Hinterberger-Bau befinden sich ein Gebäude mit Wohnnutzung (Lanzinger Straße 1, Flurnummer 477/6), ein Gebäude mit betrieblicher Nutzung (Lanzinger Straße 3, Flurnummer 473/2) und zwei leerstehende Gebäude (Nebengebäude auf Flurnummer 477/5 und denkmalgeschütztes Gebäude auf Flurnummer 477).

Östlich der Staudacher Straße, im nördlichen Anschluss an die Wohn- und Geschäftsgebäude in geschlossener Bauweise befinden sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnobjekt (Flurnummer 295/Staudacher Straße 10) und eine Baufirma mit Lagerplatz (Flurnummern 295/1, 295/2 und 295/4). Im Gebäude Staudacher Straße 12 befindet sich die Hypobank, eine Architekturbüro und Wohnnutzung (Flurnummer 296) und im Gebäude Staudacher Straße 12a Wohnnutzung (Flurnummer 296/1).

Der überwiegende Anteil an Gebäude 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 einzelstehenden Gebäude an der Bahnhofsstraße vermitteln wenig räumliche Wirkung. Die Bahnhofstraße wirkt auf der Seite zur Tiroler Achen hin eher wie eine Rückseite der südlichen Staudacher Straße.

Lediglich südlich des prägnanten Forstamtshügel weist die Bebauung an der Bahnhofstraße eine annähernd geschlossene Bauweise auf.

An dieser Stelle bildet die Staudacher Straße 8 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.



Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet (scharzer Kreis) von Norden aus, Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 10.06.2024

2.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist von Norden über die Staudacher und Pettendorfer Straße, von Osten und Süden über die Schlechinger Straße, von Westen über die Lanzinger Straße und von Nordwesten über die Loitshauer Straße zugänglich. Die durch das Planungsgebiet verlaufende Bahnhofstraße stellt die Verbindung zwischen der Staudacher und Schlechinger Straße dar. Es handelt sich dabei um die Bundesstraße 305, die im Vergleich zu den anderen vorgenannten Straßen stark verkehrsbelastet ist.

Die von Süden kommende Schlechinger Straße 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 stark frequentiert. Am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Slechinger Straße kommt es zu diesen Zeiten zu Stau.

Die Staudacher und die Bahnhofstraße sind die Hauptdurchgangsstraßen im Ort und haben eine stark trennende Wirkung.

An der Bahnhofstraße, gegenüber vom Hinterberger-Bau, und am Rathaus befinden sich Bushaltestellen für Schul- und Linienbusse, u. a. mit Anbindung an die Bahnhöfe in Prien (Linie 9505) und Übersee (Linie 9509). Einen Bahnhof für den Schienenverkehr hat Marquartstein nicht mehr.

2.4 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Kanalanschluss

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Trennsystem wird in der nördlichen Bahnhofstraße durch einen Mischwasserkanal ergänzt.

Der Baubestand ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen; für die noch unbebauten Flächen ist lediglich die Innenschließung herzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 5 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Marquartstein (Entwässerungssatzung – EWS) vom 12.12.2022 ist alles Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) in die Entwässerungseinrichtung einzuleiten (Benutzungszwang). Im § 5 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Marquartstein (Wasserabgabesatzung – WAS) vom 12.12.2022 heißt es, dass *gesammeltes Niederschlagswasser ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden darf*.

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben.

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 Achenal 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. 430 m in Richtung Norden.

Fernwärme

In Marquartstein ist im Bereich des Gewerbegebietes am Damm der Tiroler Achen die Errichtung eines Heizwerkes vorgesehen, mit einer Leitungstrasse bis in das Ortszentrum.

Breitbandversorgung

Die Breitbandversorgung in Marquartstein ist insbesondere in den zentralen Ortsteilen als gut einzustufen. Hier wurden im Eigenausbau der Deutschen Telekom in den letzten Jahren die Kabelverzweiger mit Glasfaser angebunden (Quelle: <https://www.marquartstein.de/rathaus/breitbandversorgung-in-marquartstein>, abgerufen am 12.07.2024).

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.

2.5.1 Boden

Das Plangebiet ist hinsichtlich Geologie und Bodenverhältnisse zweigeteilt.

Im westlichen Bereich dominiert gemäß Geologischer Karte von Bayern 1:25.000 die geologische Einheit des holozänen Flussschotter mit dem bestimmenden Gestein Kies (wechselnd sandig, steinig). Als Bodentyp ist nach Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 die Braunerde (10b) 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 (90c) aus Carbonatsand- bis schluffkies (Auensedimente) anzutreffen (*BayernAtlas/Umwelt/Geologie*).

Seltene Böden (z.B. Moorböden) liegen nicht innerhalb des Plangebietes (*FISNatur*).

Es wird nachfolgend die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich anhand der Bodenschätzung (*abgerufen am 20.12.2022 BayernAtlas – plus*) bewertet.

Da es sich großflächig um bereits bebaute Bereiche handelt, ist das konkrete Plangebiet zu großen Teilen nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt. Im südlichen und nördlichen Randbereich befinden sich jedoch kleinere Flächen, die in der Bodenschätzung Beachtung finden und für die Bewertung herangezogen werden können.

Nördlicher Randbereich:

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehm(L)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe(II)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(1)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	63
Acker-/ Grünlandzahl	55

Gemäß dem Leitfaden „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 4 (hoch)
Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 4 (hoch)

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **hohe Gesamtbewertung** (Wertklasse 4) des nördlichen Randbereiches.

Südlicher Randbereich:

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 dem Leitfaden „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 südlichen Randbereiches. Insgesamt kann daher von einer hohen bis sehr hohen Bewertung des Plangebietes in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Eine Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion kann im Bereich um das Forsthaus nicht ausgeschlossen werden, da hier ein nicht unerhebliches Gefälle sowie unverbauete Bereiche (*BayernAtlas/plus/Schummerungsbild*) vorhanden sind.

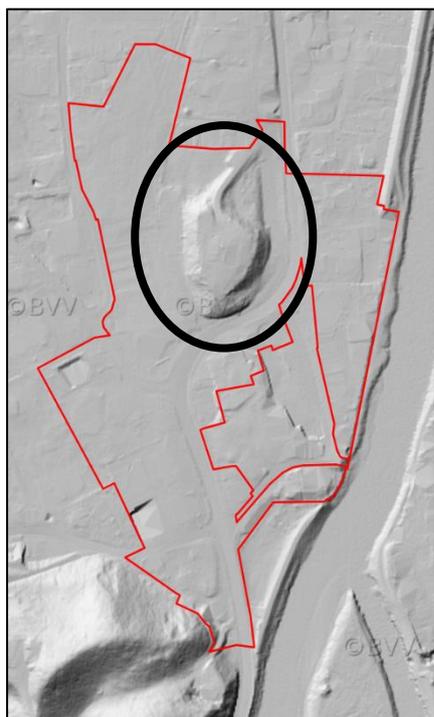


Abbildung 4: Schummerungsbild, Quelle: BayernAtlas/Geobasisdaten, abgerufen am 11.06.2024

Für dieses Gebiet um das Forsthaus ist eine hohe Erosionsgefahr durch Wasser (rote Bereiche) ausgewiesen (*Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, 2010*).



Abbildung 5: Erosionsgefahr, Quelle: Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, 2010

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken verzeichnet. Allerdings sind in der Karte zu den Georisiken (*BayernAtlas/Naturgefahren*) südwestlich angrenzende Bereiche als Ablagerungsbereiche von Sturzprozessen ausgewiesen.



Abbildung 6: Georisiken im Umfeld des Plangebietes (rote Linie); Quelle: BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 10.06.2024

Eine Belastung der Böden durch Reifenabrieb, Korrosion, Frostschutzmittel, Tropfverluste von Ölen und Treibstoffen sowie Streusalz im Winter ist in den Randbereichen der, das Plangebiet durchquerenden Straßen zu erwarten. Auf der B 305 (Bahnhofstrasse) ist mit 10.444 Kfz/Tag gemäß der aktuellen Straßenverkehrszählung zu rechnen (*Bundesanstalt für Straßenwesen 2021*).

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 (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

2.5.2 Wasser

Die Tiroler Achen als Fließgewässer 1. Ordnung fließt unmittelbar östlich am Plangebiet vorbei. Gemäß Gewässerstrukturkartierung von 2017 wird dieser Abschnitt mit 5 (stark verändert) bewertet (*BayernAtlas/Umwelt*).

Stillgewässer befinden sich weder im Geltungsbereich der Planung noch in der näheren Umgebung.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Beeinflussung der Ortschaft durch die Tiroler Achen. Die hellbraunen Bereiche sind als wassersensible Bereiche ausgewiesen. Hier ist eine Beeinflussung durch Oberflächenwasser anzunehmen. Auch das Plangebiet liegt komplett im wassersensiblen Bereich.



Abbildung 7: Wassersensibler Bereich im Ortsgebiet, *BayernAtlas/Naturgefahren*, abgerufen am 10.06.2024

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

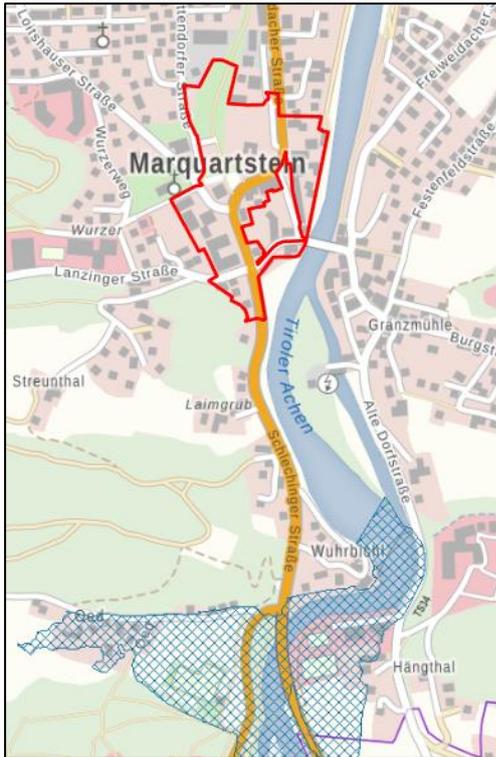


Abbildung 8: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen, BayernAtlas/Naturgefahren, abgerufen am 10.06.2024

Abbildung 9 stellt die Hochwassergefahrenflächen dar. Am Geltungsbereich angrenzend befinden sich Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges ($HQ_{\text{häufig}}$) und eine hundertjähriges (HQ_{100}) Hochwasser.

Die Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines solchen Gebietes (BayernAtlas/Umwelt).

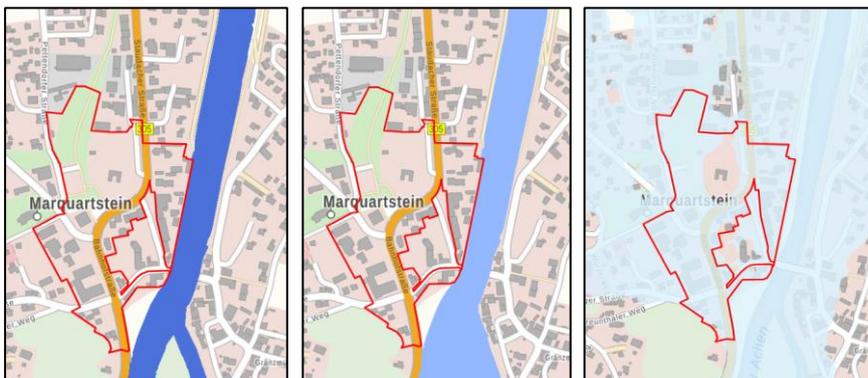


Abbildung 9: von links nach rechts: Hochwassergefahrenflächen für ein $HQ_{\text{häufig}}$ ein HQ_{100} und ein HQ_{extrem} ; BayernAtlas/Naturgefahren, abgerufen am 10.06.2024

Die Wassertiefen für ein Extremhochwasser sind in Abbildung 10 dargestellt. Vor allem an der Staudacher Straße und der Schlechinger Straße können Wassertiefen von größer als 1,0 – 2,0 m bzw. größer als 2,0 – 4,0 m auftreten. Hier ist die Personenflutsicherheit 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.

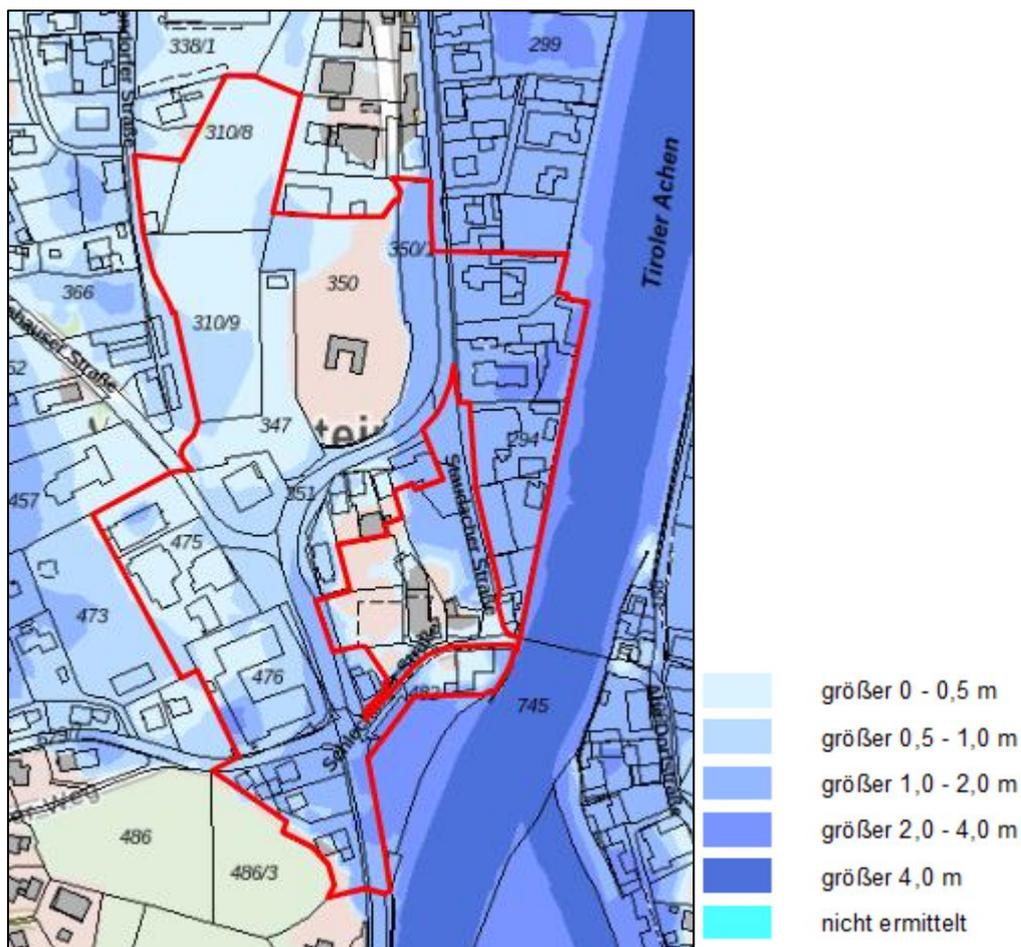


Abbildung 10: Wassertiefen für ein HQ_{extrem} im Plangebiet, BayernAtlasPlus, abgerufen am 08.01.2024

Ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist etwa 500 m südlich des Projektgebietes an der Tiroler Achen ausgewiesen (BayernAtlas/Regionalplanung).

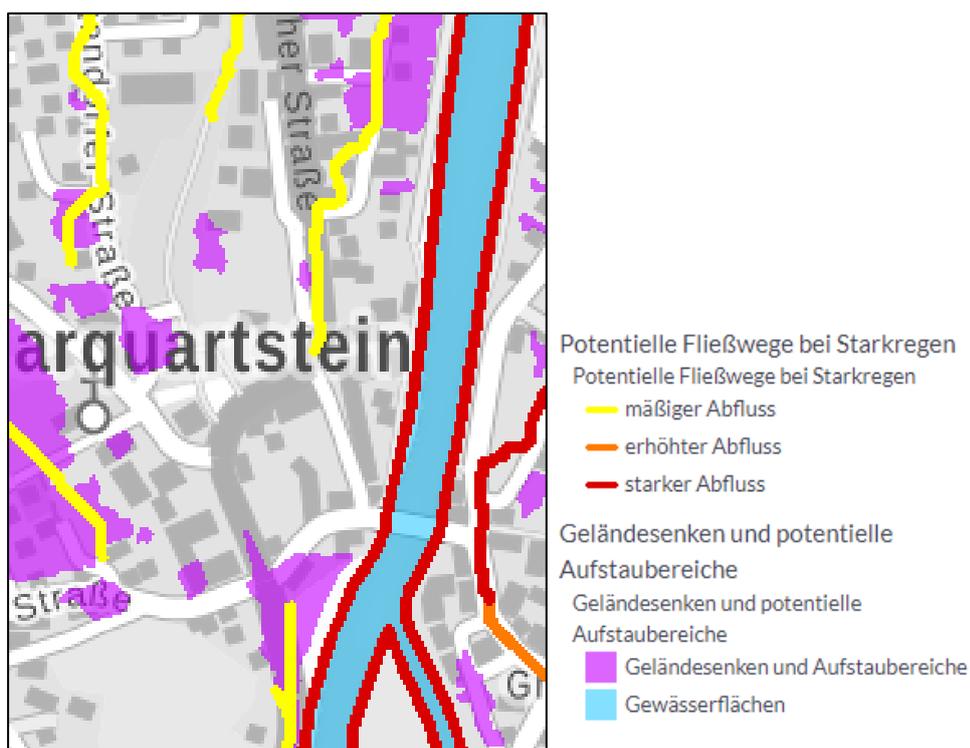


Abbildung 11: Oberflächenabfluss und Sturzflut im Bereich des Plangebiets, UmweltAtlas, abgerufen am 01.07.2024

Wie in Abbildung 11 ersichtlich befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs stellenweise Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche. Fließwege mit erhöhtem bzw. starkem Abfluss bei Starkregen gibt es im Plangebiet nicht. Fließwege mit mäßigem Abfluss betreffen das Plangebiet im Bereich der Staudacher und der Schlechinger Straße.

Das Projektgebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Um Marquartstein liegen jedoch einige Trinkwasserschutzgebiete (s. Abbildung 12).

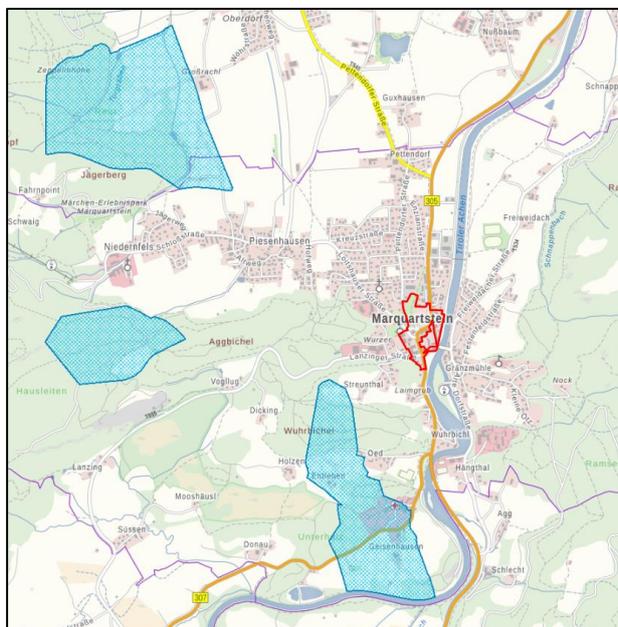


Abbildung 12: Trinkwasserschutzgebiete im Ortsumfeld, BayernAtlas/Umwelt, abgerufen am 10.06.2024

Ein Vorranggebiet für Wasserversorgung ist etwa 1,6 km südwestlich ausgewiesen (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

2.5.3 Klima und Luft

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

Die Höhenunterschiede innerhalb der Gemeinde schwanken stark. Das Projektgebiet liegt größtenteils auf etwa 543 bis 545 m ü. NHN. Der Bereich um das Forstamt liegt höher (*BayernAtlas-plus/digitale Höhenlinienkarte*).

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.

Der zusammenhängende Gehölzbestand im nördlichen Bereich des Plangebietes um das Forsthaus herum stellt ebenso eine wichtige Komponente für die Frischluftproduktion und Verbesserung des Mikroklimas im besiedelten Bereich von Marquartstein dar.

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 Straßenverkehr zu vermuten, da das Projektgebiet von mehreren Straßen (Bahnhofstraße, Staudacher Straße, Schlechinger Straße, Lanzinger Straße, Loitshäuser Straße) durchquert wird.

Die Bahnhofstraße (B 305) wird gemäß aktueller Straßenverkehrszählung von 2021 zwischen Grassau/ Staudach und Marquartstein mit 10.444 Kfz täglich befahren.

Für die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ durchgeführte Verkehrsuntersuchung wurden Verkehrszahlen erhoben. 2022 wurde an der B305 ein Wert von bis zu 12.250 Fahrzeugen erhoben. Diese können bis 2035 (Prognosenullfall) auf bis zu 13.110 Kfz ansteigen.

Das hohe Verkehrsaufkommen ist vorrangig den 3 Schulen des Ortes (Grundschule, Realschule, Gymnasium) und der Anfahrt zu Wander- und Skigebieten geschuldet.

Größere unzerschnittene verkehrsarme Räume schließen sich östlich der Ortschaft (Kategorie B = 150-200 km²) und westlich (Kategorie C = 100-150 km²) an. Der Bereich der Tiroler Achen, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wird der Kategorie E (< 50 km²) der unzerschnittenen verkehrsarmen Räume zugeordnet (s. Abbildung 13).

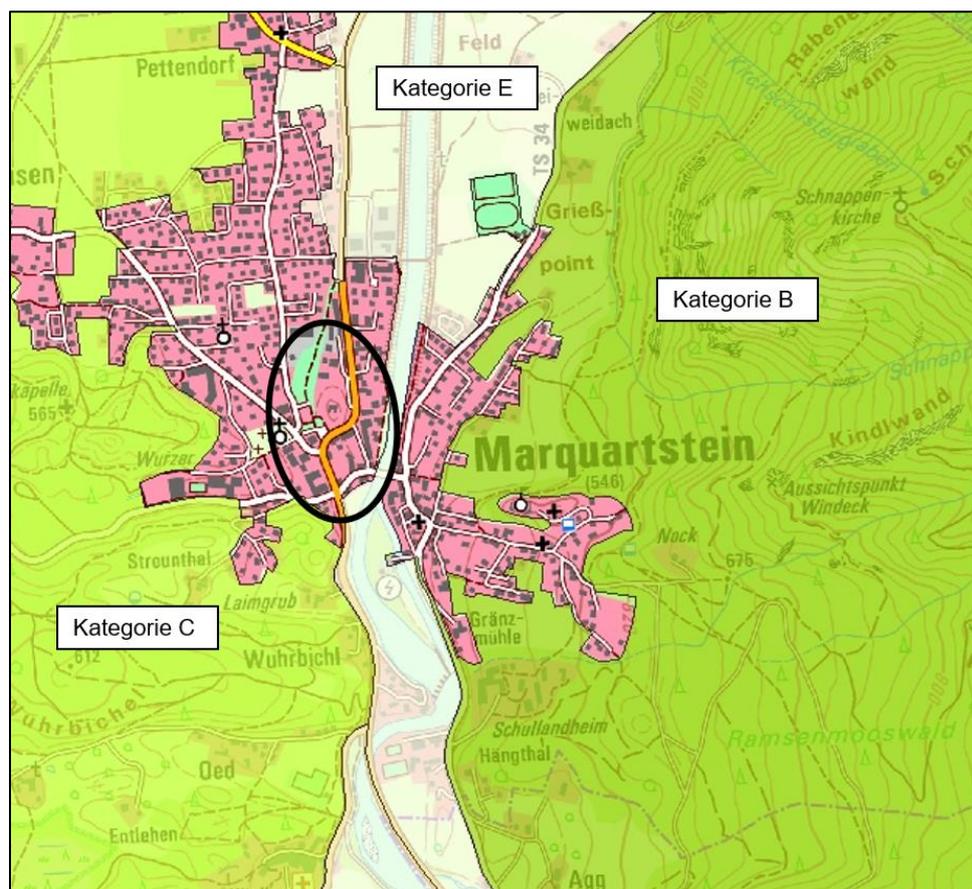


Abbildung 13: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in und um Marquartstein nach Kategorien, FISNatur, abgerufen am 16.12.2021

2.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Projektgebiet ist vorwiegend von Siedlungs- und Verkehrsflächen und intensiv genutzten Grünflächen geprägt. Einzelne Bäume sind entlang der Straße und auf den Parkplätzen gepflanzt. Als naturschutzfachlich wertvoll ist der alte und dichte Baumbestand um das Forsthaus im nördlichen Plangebiet anzusehen, da er Lebensraum für hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Insekten darstellt. Auch einige alte Gebäude können für Fledermäuse und Gebäudebrüter durchaus auch als Quartier und Brutstätte von Bedeutung sein.

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

Bedingt durch die Lage an der Tiroler Achen wird die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes von Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald dominiert (*FISNatur*).

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 700 m südwestlicher Entfernung außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens (s. Abbildung 14).

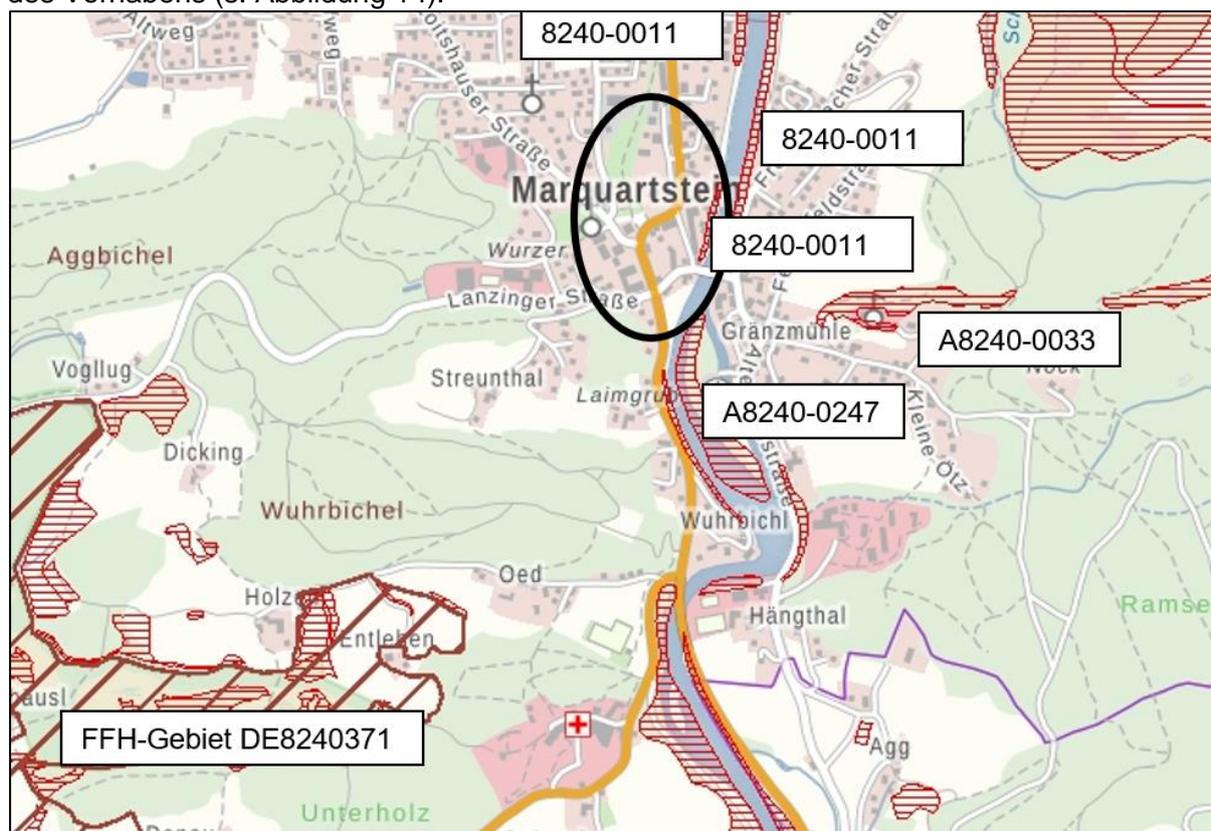


Abbildung 14: FFH-Gebiet und amtlich kartierte Biotopflächen im Planungsumfeld, BayernAtlas/Umwelt, abgerufen am 16.12.2021

Das konkrete Plangebiet berührt ausgewiesene biotopkartierte Flächen.

Als biotopkartierte Flächen liegen die Gewässerbegleitgehölze der Tiroler Achen (8240-0011) unmittelbar östlich des Plangebietes (teilweise innerhalb) und auf der anderen Flussseite. Auf dem Luftbild ist jedoch erkennbar, dass die Abgrenzung des Plangebietes keine Gewässerbegleitgehölze berührt (s. Abbildung 15).

Die „Auwaldreste und Gewässerbegleitgehölze an der Tiroler Achen zwischen Zollamt und Marquartstein“ (A8240-0247) befinden sich 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.



Abbildung 15: amtlich kartierte Biotope im Planungsumfeld, BayernAtlas/Umwelt, abgerufen am 11.06.2024

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.

Der Geltungsbereich 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 (Loitshausener Straße, Schlechinger Straße/Lanzinger Straße).

Der Fernwanderweg „Maximiliansweg“/„Via Alpina“/„Europäischer Fernwanderweg E4“ quert den Geltungsbereich entlang der Loitshausener Straße – Bahnhofstraße - Schlechinger Straße. Auch ein ausgewiesener Mountainbike Weg verläuft über vorgenannte Straßen.

Das Ortsbild ist geprägt von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Für das Landschaftsbild bedeutsam ist der erhöhte inselartige bewaldete Bereich um das Forsthaus. Herauszuheben für das Ortsbild ist die Staudacher Straße als eigentliches Ortszentrum mit historischen Gebäuden (ehemaliges Hotel Gustapfel), 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 der Wohnnutzung ist das Plangebiet auch gewerblich genutzt.

Zwischen den Gebäuden sind Grünflächen mit z.T. einzelnen Gehölzen zu finden. Die an das Plangebiet anschließende südliche Staudacher Straße fungiert als Marktplatz.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch entstehen hauptsächlich durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstrasse (B 305) in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen. Gemäß dem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Ortsmitte erstellten Schallschutzgutachten (Hooch und Partner, 1.10.2021) werden sowohl die Orientierungs- als auch die um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte vor den straßenzugewandten Fassaden der Bestandsgebäude an der B305 sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten.

Da das Projektgebiet innerhalb der Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser liegt, ist die Gefahr für Überflutungen 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 mehrere Baudenkmäler ausgewiesen. Es befinden sich auch mehrere Baudenkmäler (pink) und ein größeres Bodendenkmal (rot) in unmittelbarer Umgebung, wie nachfolgende Abbildung zeigt.



Abbildung 16: Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich und dessen Umfeld, BayernAtlas/Denkmaldaten, abgerufen am 11.06.2024

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 Forstamt im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, ein klassizistischer Putzbau mit zwei Seitenflügeln und schiefergedecktem Walmdach sowie Rundbogenfenster mit Rahmungen aus dem Jahre 1823/24 zählt zu den Baudenkmälern des Ortes.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Färberei und Wagnerei, ein zweigeschossiger Massivbau mit mittelsteilem Dach und kurzer Laube sowie einem steinernem Türgewände und 1843 angebauter Werkstatt mit Stichkappengewölbe.

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 Plangebietes 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 zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortszentrum“ bzw. des Bebauungsplans „Bruckfeld“.

Der Bebauungsplan „Ortszentrum“ hat am 22.03.1991 und der Bebauungsplan „Bruckfeld“ hat am 19.02.1965 Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan „Ortszentrum“ 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.

- 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 Belegung der Ortsmitte durch gemischte Nutzung bei einer vergleichsweise dichten Bebauung vorgesehen war.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruckfeld“ im Bereich südlich des Edeka Marktes, der Sparkasse, des Gasthofs Prinz Regent, des Hinterberger-Baus, der angrenzenden Loitshäuser- und Bahnhofstraße sowie im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Slechinger Straße/Lanzinger Straße.

Der Bebauungsplan „Bruckfeld“ ist über 55 Jahre alt und wurde zwischenzeitlich mehr als 150-mal geändert, weshalb das ursprüngliche Planungsziel dieses Bebauungsplans nicht mehr abschließend erkennbar ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Bruckfeld“ war der Bereich Sparkasse und Hinterberger-Bau noch unbebaut, den Gebäudebestand Gasthof Prinz Regent gab es bereits. In der Plandarstellung (siehe Abbildung 18) ist für den Bereich Sparkasse ein großzügiger Freibereich zur Loitshäuser Straße hin, ein Baufenster und eine Fläche für Garagen festgelegt. Zwischen dem Baufenster und dem Wurzerweg ist ein Abstand von 6,0 m eingetragen. Ebenfalls eingetragen ist die Firstrichtung und ein Vorschlag zur Grundstücksteilung.

Auf dem Areal Hinterberger-Bau ist der nördliche Teilbereich für die Bundespost vorgesehen. Hier ist ein Baufenster im Abstand von 15,0 m zur Bahnhofstraße festgelegt. Ebenfalls eingetragen ist eine Fläche für Garagen.

Zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem Baufenster ist ein Abstand von 9,0 m festgelegt. Ebenfalls vorgegeben ist die Firstrichtung. Im südlichen Teilbereich ist eine Fläche für eine Bus-Haltestelle abgegrenzt.

Auf dem Areal des Gasthofs Prinz Regent sind die Bestandsbauten mit Firstrichtung eingetragen.

Der gesamte vorgenannte Bereich (Sparkasse, Gasthof Prinz Regent und Hinterberger-Bau) ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt; die Geschossflächenzahl ist mit 0,3 festgelegt. Die Geschossflächenzahl wurde hier allerdings per Gemeinderatsbeschluss vom 10.08.1982 (Nr. 1156) auf 0,45 angehoben.

Auf der Fläche südlich des Edeka Marktes ist im Bebauungsplan „Bruckfeld“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 810/8 (T) die Eintragung „Dt. Bundesbahn“ vorhanden. Für dieses Grundstück ist Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt. Für das Grundstück Fl.Nr. 345, das im Bebauungsplan „Bruckfeld“ mit „Aigner“ beschriftet ist, ist ein Wohngebiet und eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Weiters ist auf dieser Fläche ein Baufenster im Abstand von 4,0 m zur Pettendorfer Straße sowie eine Fläche für Garagen festgelegt.

Darüber hinaus sind noch folgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Bruckfeld“ für den gegenständlichen Bereich relevant:

- Die Errichtung von Nebengebäuden ist unzulässig.

- Die Hauptgebäude müssen ein Satteldach mit höchstens 25° Neigung erhalten.
- Der Dachvorsprung muss bei allen Dächern an allen Hausseiten mindestens 50cm betragen.
- Eventuell auftretende geringe Grenzabstände werden abweichend von der BayBO hiermit ausdrücklich festgesetzt.
- Einfriedungen, auch solche zwischen den Grundstücken, dürfen nicht höher als 1 m, gemessen ab Straßenoberkante, sein. Die Verwendung von Betonsäulen, Stacheldraht, grellem Plastikmaterial, Mauern und waagrechten Brettern bei Einfriedungen ist untersagt.
- Grelle Farben und Verkleidungen an den Gebäuden sind untersagt.
- Hellgraue Dacheindeckungen sind bei allen Dächern untersagt.
- Die Grundstückseinfahrten und Tore sind vom äußersten Gehsteigrand, wenn kein solcher vorhanden oder geplant ist, vom äußersten Rand der fertig ausgebauten Straße mindestens 5 m zurückzusetzen und als Stellplätze auszubilden.
- Die lichte Raumhöhe muss in allen Wohngeschossen 2,40 – 2,50 m betragen.
- Als Grundriss ist ein Seitenverhältnis von mindestens 4 : 5 zu wählen.
- Der Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,50 m über dem anschließenden Gelände liegen.
- Außerhalb der dafür ausdrücklich festgesetzten Flächen sind Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. Unabhängig davon sind Garagen und sonstige Nebengebäude in den festgesetzten Flächen für Hauptgebäude weiterhin zugelassen (dies wurde am 08.05.1995 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen).



Abbildung 18: Für den gegenständlichen Geltungsbereich relevante Ausschnitte aus dem Bebauungsplan "Bruckfeld"

Mit der 18. Änderung des Bebauungsplans „Bruckfeld“ (rechtskräftig am 09.05.1984) wurden im Bereich Hinterberger-Bau die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen. Zudem wurde der räumliche Geltungsbereich um die Flächen einer neuen Straßenführung (Straßenplanung des Straßenbauamts Traunstein vom 15.12.1983) erweitert. Wie in der Plandarstellung ersichtlich (siehe Abbildung 19) wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschößflächenzahl 1,0

- Baugrenzen als Baufenster (gemäß Bauantrag)
- Maximale Anzahl der Vollgeschoße
- Firstrichtung
- Fläche für Stellplätze und Tiefgarage samt Zufahrt
- öffentliche Verkehrsfläche und Gehwege
- private bzw. öffentliche Grünflächen



Abbildung 19: 18. Änderung des Bebauungsplans "Bruckfeld"

Wie am Planteil der 18. Änderung des Bebauungsplans „Bruckfeld“ ersichtlich gab es im Vergleich zum Urbebauungsplan Änderungen am Gebäudebestand des Gasthofs Prinz Regent; weiters wurde der Bereich Sparkasse bebaut.

Der Bereich südlich des Edeka Marktes blieb seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bruckfeld“ von Änderungen unberührt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

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,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (2.2.5 G)

Des Weiteren heißt es im LEP, dass den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums in besonderem Maße Rechnung getragen werden soll. Hierzu sollen u.a. die Ortskerne gestärkt und entwickelt und Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten werden. (2.2.5 G)

Die Gemeinde Marquartstein ist Teil des Alpenraumes. Zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums wird im Kapitel 2.3.1 folgendes angeführt:

Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,
- seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und
- alpine Gefahrenzonen minimiert werden.

Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt; Marquartstein befindet sich in der Zone A, in der mit Ausnahme von Flugplätzen Verkehrsvorhaben (Seilbahnen und Lifte für den öffentlichen Verkehr, Ski-, Grasski-, Skibobabfahrten, Rodelbahnen, Sommerrutschbahnen, öffentliche Straßen sowie Privatstraßen und Privatwege (keine Wanderwege), 2.3.3 G) grundsätzlich unbedenklich sind, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen. (2.3.4 Z)

Weitere Grundsätze und Ziele des LEP sind:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden. (3.1.1 G)
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumliche gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (3.1.1 G)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. (3.1.2 G)
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zu Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. (3.1.3 G)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)
- 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 Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 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)
- Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden. (7.2.5 G)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...] (8.1 Z)
- Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagesangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1 Z)
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. [...] (8.4.1 G)
- Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden. (8.4.2 G)

Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan Südostoberbayern ist Marquartstein gemeinsam mit der Gemeinde Grassau (Doppelzentren) als Grundzentrum eingestuft.

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

- Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten. (AI 2.G)
- Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden. (AI 2.2G)
- Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein. (AI 2.5G)
- Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden. (AII 1.1G)
- Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt werden, dass die Vielfalt und Eigenart des alpinen Naturhaushalts und die regionstypischen Orts- und Landschaftsbilder erhalten bleiben. (AII 4.1G)
- In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personenverkehr, soll gewährleistet werden. (AIII 1.2G)

- Die Doppel- und Mehrfachzentren der Region sollen sich jeweils untereinander zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungsaufgaben und zur Steuerung des Einzelhandels abstimmen. Raumbedeutsame Planungen sollen aufeinander abgestimmt werden. Zur Wahrnehmung des gemeinsamen Versorgungsauftrags soll eine leistungsfähige Verknüpfung der Teilorte mit dem öffentlichen Personenverkehr sichergestellt werden. (AIII 2G)
- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
 - die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (BII 1G)
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein. (BII 2G)
- Das vorhandene Straßennetz in der Region soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Hierbei soll der Ausbau vorhandener Straßen Vorrang vor dem Neubau haben. Das Straßennetz soll so gestaltet werden, dass die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist. Die negativen Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die Umwelt sollen so weit wie möglich verringert werden. (BVII 2.1G)

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

- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (BI 2.1 Z)
- 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)
- Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. (BVIII 2Z)

Der Bebauungsplan entspricht damit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

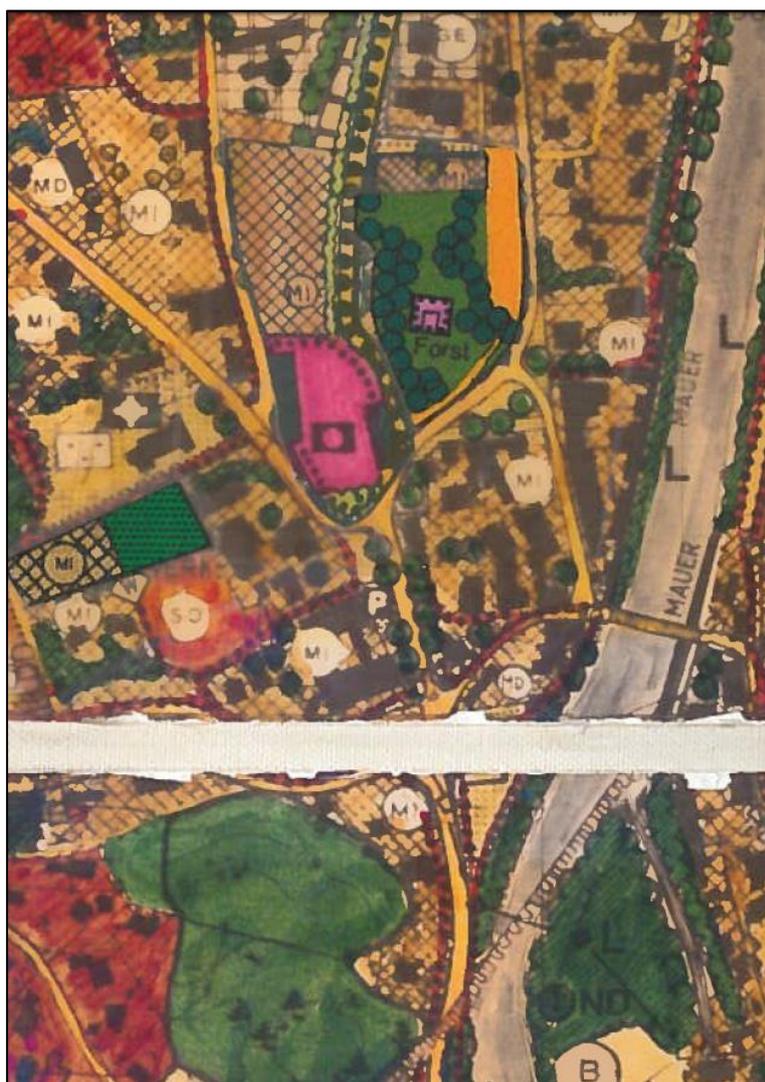


Abbildung 20: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde, rechtskräftig seit 26.04.1988

Der Großteil des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Die Fläche zwischen der Schlechinger Straße im Norden, der B305 im Westen und der Tiroler Achen im Osten ist als Dorfgebiet festgelegt. Das Rathausareal und der Bereich des ehemaligen Forstamtes sind als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Plangebietsfläche im südlichen Anschluss an den Edeka ist als Gewerbegebiet festgelegt. Des Weiteren zieht sich von Norden kommend eine festgesetzte öffentliche Grünfläche bis zum Rathaus.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet mit Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, das Dorfgebiet entfällt, da es in diesem Bereich keine aktive Landwirtschaft mehr gibt. Das Gewerbegebiet entfällt, da die Planung an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche und eine öffentliche Grünfläche vorsieht.

Für die geplante Entwicklung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

- die Geschäftsnutzung entlang der Bundesstraße (Bereich gegenüber öffentlichem Parkplatz an der B305 und Richtung Norden) unattraktiv ist,
- ein Sanierungsstau bei ortsbildprägenden Gebäuden besteht (Bereich Ortsmitte),
- der Ortsbereich (im Anschluss an den Rathausparkplatz) unterentwickelt ist,
- der räumliche Abschluss des Rathausplatzes (Bereich östlich des Rathauses) fehlt,
- die Querungsmöglichkeit für Fußgänger (im Bereich Gasthof Prinz Regent) defizitär ist,
- das starke Verkehrsaufkommen den Ortskern trennt.

Das städtebauliche Strukturkonzept (Abbildung 21) definiert darauf aufbauend folgende Ziele, die durch verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden sollen:

- Forstamtshügel/Forstamt: touristische Nutzung, Hotel
- Ortsmitte: ortsbildprägende Gebäude sanieren
- Nördlich bzw. nordöstlich Rathaus: Bürgerhaus, Multifunktionsraum
- ehemaliger Gleisbereich: Hauptachse Fußgänger, Radfahrer, Freizeit, Spiele
- Bereich Gasthof Prinz Regent: Ortszentrum, Kultur, Vereine, Verwaltung
- Hinterberger-Bau: Innenhof neugestalten
- Städtebauliche Integration der Ortsdurchfahrt

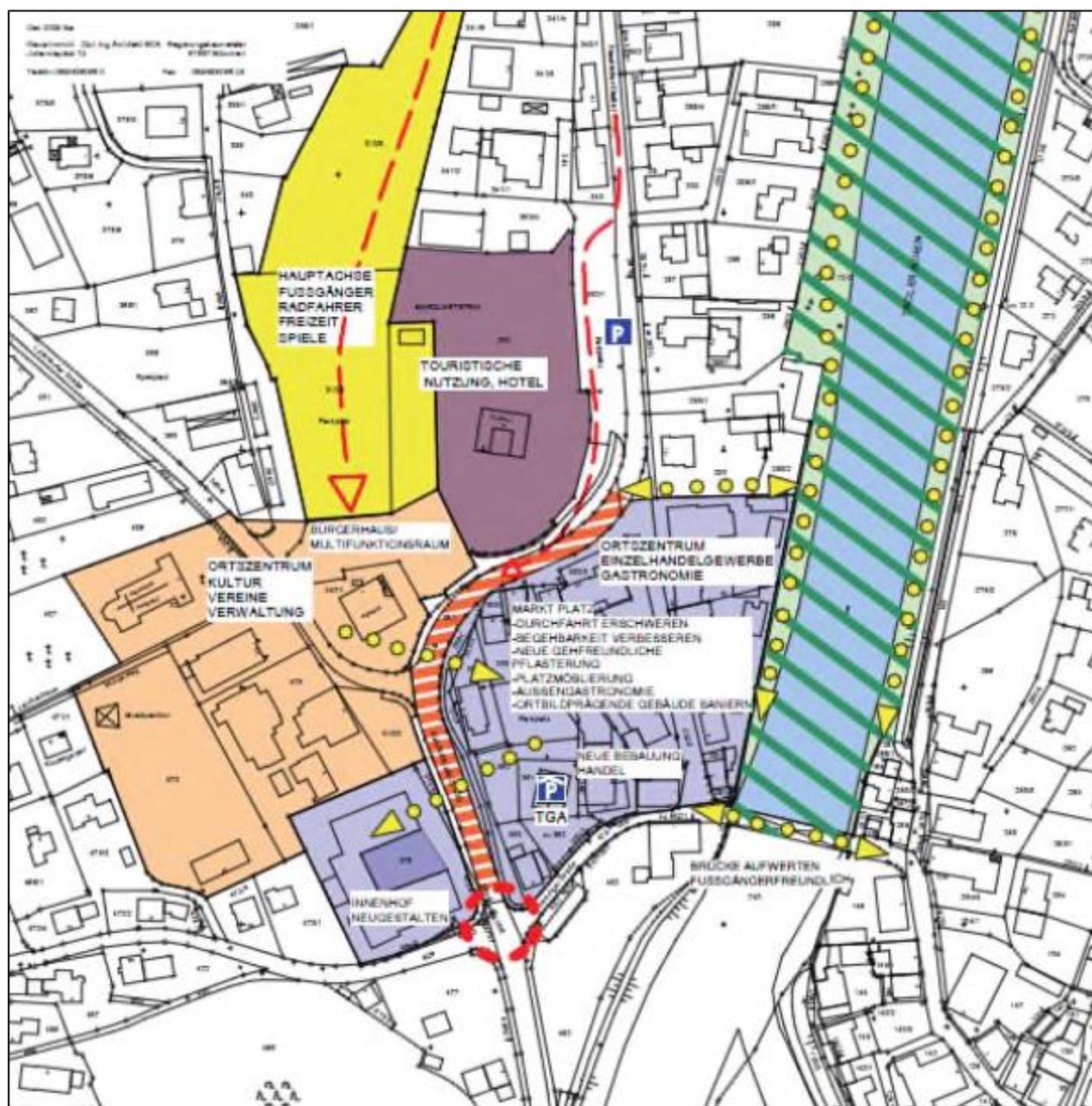


Abbildung 21: Auszug städtebauliches Strukturkonzept

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 bis zur Chiemgau-Klinik. Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf dem innerörtlichen Bereich um das Rathaus.

Folgende Zielvorstellungen resultierend aus der Bestandserhebung, der Analyse und dem Ergebnis der Klausurtagung wurden definiert:

- Schaffung einer lebendigen Ortsmitte | Baukultur bewahren und fortschreiben
- ortsverträgliche Nutzungen ansiedeln | Wohnen stärken | Barrieren mildern
- X Rathaus als Ortsmitte mit Strahlkraft stärken
- X „Bayerischer Dreiklang“ Kirche, Rathaus und Gaststätte erhalten und stärken
- X Potentialfläche sichern, qualitativ entwickeln
- X Konzentration Einzelhandel/öffentliche Nutzung in der Ortsmitte
- X ortsverträgliche maßvolle Ladennutzung im Erdgeschoss,
- X Wohnungsmix in der Ortsmitte für alle Lebenslagen, Lösungen für die Erdgeschosszonen

- X Straßen, Platzräume und Freiflächen gestalterisch aufwerten für mehr Aufenthaltsqualität
- X Reduzierung der trennenden Wirkung der Bundesstraße
- X Schutz der wertvollen Grünflächen und Naturräume (ehem. Gleisanlage, Auerbräuwiese)
- X Sichtachsen erhalten, schaffen
- X Gestaltung Ortseingänge (Ortsmitte/Wuhrbichl)
- X weitere Erlebarmachung und Sichtbarkeit der Achse für Fußgänger- und Radfahrer
- X Barrierefreiheit
- X Fuß- und Radwege ergänzen und fortsetzen, auch entlang der Bundesstraße
- X Attraktivierung ÖPNV - für Schüler, Touristen und Bevölkerung in der Ortsmitte, am Wuhrbichl, an der Chiemgau-Klinik
- X zentrumsnahe öffentliche Stellplätze erhalten, kombiniert nutzen
- X Schleichverkehr unterbinden

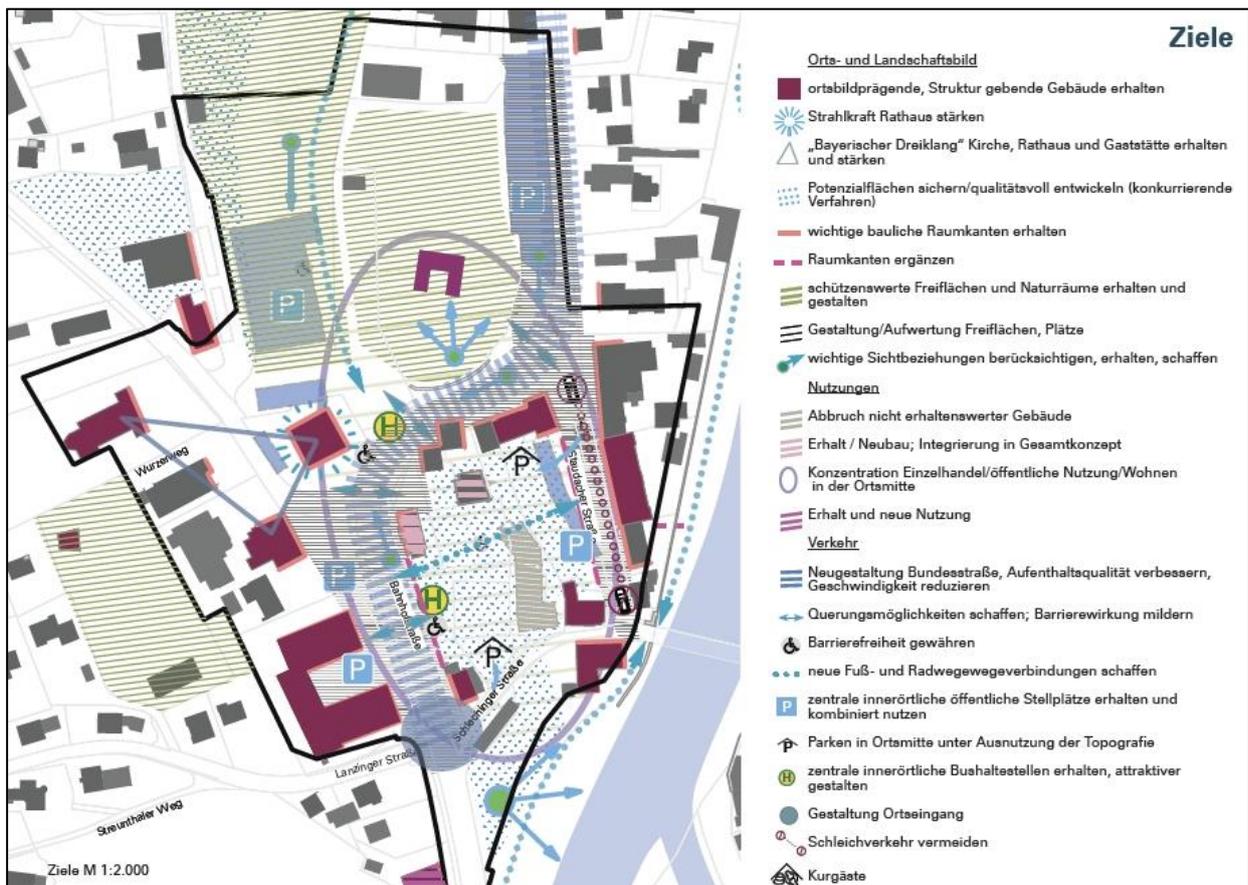


Abbildung 22: Auszug Feinuntersuchung, Zielkarte, Hummel | Kraus GbR

Folgende den gegenständlichen Geltungsbereich betreffende Maßnahmen wurden im Rahmen der Feinuntersuchung definiert:

- Ergänzung des Angebots an öffentlichen gemeinschaftlichen Einrichtungen am Rathaus
- Bewahrung und Weiterentwicklung lokaler Baukultur (Erhalt historischer Gebäude, Entwicklung tragfähiger Nutzungen bei Leerstand)
- „Bayerischer Dreiklang“ Kirche, Rathaus und Gaststätte erhalten (Konzentrierung frequentierter öffentlicher Nutzungen rund um das Rathaus)
- Straßen und Platzräume gestalterisch aufwerten für mehr Aufenthaltsqualität (Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, einheitliche verbindende Gestaltungselemente)
- Schutz der wertvollen Grünflächen und Naturräume
 - Weitestgehende Freihaltung der zusammenhängenden Grünflächen der ehemaligen Bahntrasse und maßvolle Bebauung nur entlang der Pettendorfer Straße und/oder als gemeinschaftliche genutzter Solitärbaubkörper im Zusammenhang mit dem Rathaus

- Aufwertung und Gestaltung der Freifläche mit vielfältigem Angebot
- Freihaltung der Sichtachse auf das Rathaus
- Auslichtung der Gehölze am Hügel des Forstamts
- Grünzug ehemalige Bahntrasse
 - breiten zusammenhängenden Grünzug entlang der Bahntrasse rechtlich schützen, keine Zerstückelung des Grüns
 - maßvolle sensible Bebauung an den Randbereichen zur Pettendorfer Straße und/oder sensibler Solitärbau für die Gemeinschaft möglich
- Zentrumsnahes öffentliches Parken: evtl. maßvolle Erweiterung Parkplatz am Rathaus nach Norden
- Gestaltung der Ortseingänge (z.B. mit Querungsmöglichkeiten, Baumpflanzungen, gestalterischen Maßnahmen o.ä., Sichtachse auf südliche Staudacher Straße beibehalten)

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 durch die Schließung des Fachgeschäfts „Schrobenhauser – Mode und Wohnen“ beeinflusst.

Hinsichtlich des Einzelhandels wird der Geltungsbereich dem Mikrostandort „neuer Dorfkern“ zugeordnet. Im „neuen Dorfkern“ 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)

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt 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 über 150 Änderungen erfahren. Wie schon weiter vorne angeführt, wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bruckfeld“ überplant. Konkret handelt es sich um die bereits bebauten Bereiche Sparkasse, Gasthof Prinz Regent und Hinterberger-Bau, den Bereich südlich des Edeka

Marktes sowie den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Lanzinger Straße und Schlechinger Straße.

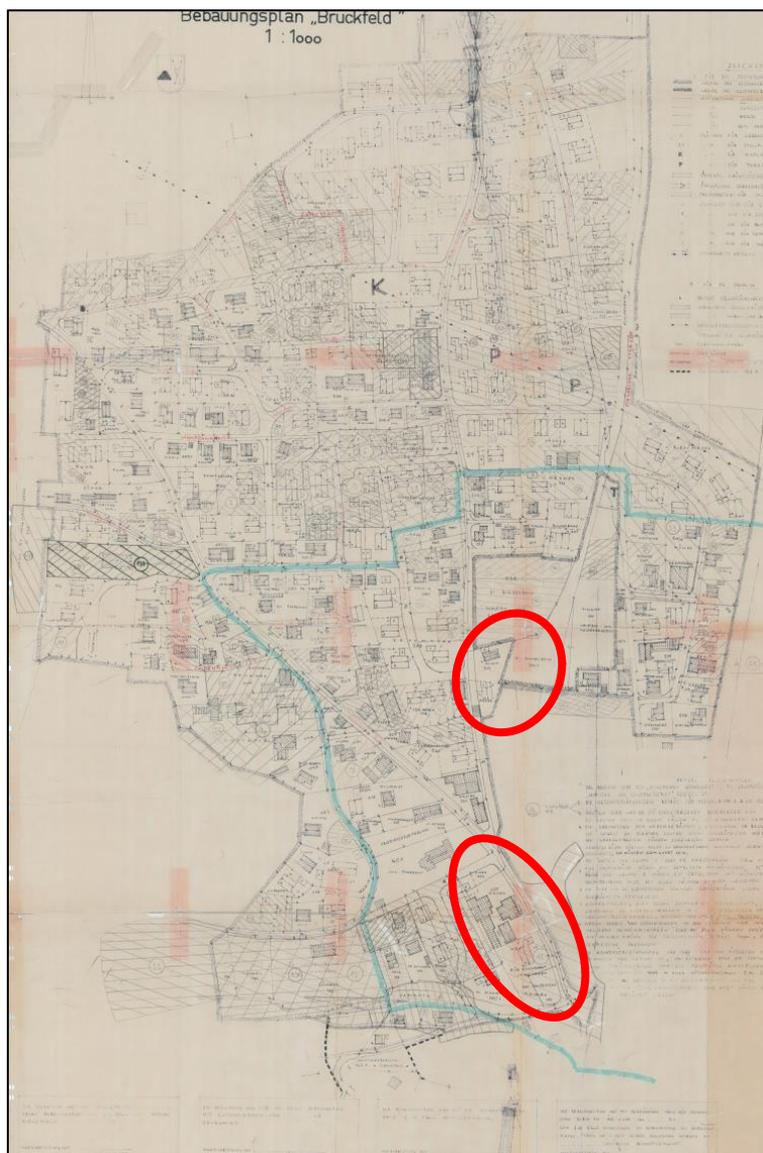


Abbildung 23: Bebauungsplan "Bruckfeld" mit Eintragung der Bereiche, die durch den gegenständlichen Bebauungsplan überplant werden (rote Kreise)

Neben dem Bebauungsplan Bruckfeld grenzt auch noch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ (Abb. 23) an das Plangebiet an; der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt eingebettet im Plangebiet (siehe dazu auch Abbildung 2); eine Überschneidung der Geltungsbereiche ist nicht gegeben.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß dem Baubestand und den städtebaulichen Zielsetzungen ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf („öffentliche Verwaltungen“, „Schule“, „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) gemäß § 9 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Feinsteuerung werden die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des Platzbedarfes und Vergnügungsstätten aufgrund von Trading-down-Effekten ausgeschlossen. Die Errichtung von Tankstellen ist im Geltungsbereich aus verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll.

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

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Neuerrichtung der Grundschule mit Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung und die Errichtung eines Vereins- und Bürgerhauses mit Veranstaltungssaal geplant.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (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 östlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ sowie für die Flächen zwischen der Bahnhofsstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ mit 0,5 festgesetzt. Eine Ausnahme stellen die Flurstücke 352/3 und 476, beide Gemarkung Marquartstein, für die eine dem Bestand entsprechende GRZ von 0,6 festgesetzt wird, dar.

Für das restliche Mischgebiet ist eine GRZ von 0,4 und für die Gemeinbedarfsflächen ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ vom 0,5 entspricht der im angrenzenden Bebauungsplan „Ortsmitte“ festgesetzten GRZ. Mit dieser Festsetzung wird eine aus städtebaulichen Gesichtspunkten gewünschte Verdichtung im Bereich des Ortskerns von Marquartstein ermöglicht ohne die Orientierungswerte für Obergrenzen eines Mischgebietes gem. § 17 BauNVO zu überschreiten. Im Anschluss an den Ortskern wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 auch noch eine dem Ortszentrum entsprechende und auch aus städtebaulicher Sicht gewünschte Dichte ermöglicht. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für die Gemeinbedarfsflächen gewährleistet einerseits entsprechende Spielräume bei der Nutzung und Bebauung lässt andererseits aber auch Raum für eine entsprechende Freiflächengestaltung.

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) um 50 % ermöglicht einerseits mehr Flexibilität bei der Bebauung und andererseits eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe

Grundlage für die Festsetzung der Wandhöhe ist eine Vermessung des Bestandes durch das Büro Dieter Potschka in Rosenheim.

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

Der Höhenbezugspunkt entspricht dabei der mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks.

Die Wandhöhen orientieren sich eng am Bestand und lassen nur geringe Spielräume zu.

Für die Gemeinbedarfsfläche nördlich des Rathauses ist eine Wandhöhe im Ausmaß von 12,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine zweckmäßige Bebauung mit drei Vollgeschoßen bzw. mit höheren Raumhöhen.

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 durch sich größtenteils am Baubestand orientierenden Baugrenzen definiert. Dort, wo eine verträgliche und sinnvolle Nachverdichtung möglich ist, lassen die festgesetzten Baugrenzen einen entsprechenden Spielraum. Besonders im Bereich des Baubestands des Gasthofs Prinz Regent und des Bauunternehmens Entfellner GmbH wurden großzügigere Baugrenzen festgesetzt, um für eine Nachnutzung entsprechende Freiheiten zu ermöglichen.

Die den Straßenraum besonders prägenden Raumkanten werden über Baulinien gesichert.

Für die Gemeinbedarfsfläche nördlich des Rathauses liegen noch keine konkreten Planungen vor. Um entsprechende Spielräume bei der Nutzung und Bebauung zu gewährleisten, werden für diesen Bereich keine Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und durch Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBo bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben überschritten werden. Damit soll eine gewisse Freiheit für die konkrete Umsetzung gegeben werden.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Der Bestandsbebauung entsprechend ist eine offene Bebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Ausnahme stellen die Flächen östlich der Staudacher Straße, für die, entsprechend dem Bestand, eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt ist, dar. Eine weitere Ausnahme bildet das Grundstück Fl. Nr. 476, für das eine abweichende Bauweise festgesetzt ist. Dem Bestandsbau entsprechend darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten, seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

Um entsprechende Spielräume bei der Nutzung und Bebauung der Gemeinbedarfsfläche nördlich des Rathauses zu gewährleisten, wird für diesen Bereich keine Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan ordnet für Neubauten gesetzliche Abstandsflächen gemäß Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO an.

Für die Bestandsbauten sind die zulässigen Gebäudeabstände durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Wandhöhe definiert.

5.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist über die öffentlichen Verkehrsflächen von Bahnhofstraße, Schlechinger Straße, Staudacher Straße, Lanzinger Straße, Loitshauer Straße und Pettendorfer Straße erschlossen. Weiters führt eine öffentliche Verkehrsfläche zu der Gemeinbedarfsfläche am Forstamtshügel.

Der Parkplatz westlich der B 305 (Staudacher Straße) ist entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt.

Der von diesem Parkplatz bis zum Rathaus entlang der B 305 führende Gehweg ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Marktplatz handelt es sich um eine Flächenkorrektur; die minimale Restfläche ist Teil des im angrenzenden Bebauungsplan „Ortsmitte“ festgesetzten Marktplatzes, wurde aber bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs übersehen.

Die im Geltungsbereich vorhandene Tiefgarage ist über die Lanzinger Straße erschlossen, die Ein- und Ausfahrt erfolgt im Südwesten des Grundstücks Fl. Nr. 476.

Für den Kreuzungsbereich B305/Lanzinger Straße/Slechinger Straße gibt es eine Vorplanung für einen Kreisverkehr vom Büro plg Planungsgruppe Strasser datiert mit 20.02.2018. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht in diesem Bereich vorgenannter Vorplanung.

Die für die Ortsdurchfahrt festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht der Abgrenzung im Dokuplan der Baufirma (Strabag AG, Ortsdurchfahrt Marquartstein, Plannummern 03-05, datiert mit 11/2022 und 08/2023).

5.6 Grünordnung

Der Forstamtshügel ist mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche und der Zufahrtsstraße als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Selbiges gilt für eine Teilfläche der 20 m breiten öffentlichen Grünfläche nordwestlich des Forstamtshügels.

Darüber hinaus ist im gesamten Geltungsbereich zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Es handelt sich dabei um den Baumbestand entlang der Tiroler Achen, um den das Straßen- und Ortsbild prägenden Baumbestand entlang der B 305, den Baumbestand beim Rathaus und beim Gasthof Prinz Regent sowie den Baumbestand nördlich des Rathauses und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der B 305.

Die zu erhaltenden Bäume müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume fachgerecht zu schützen.

Gemäß den Festsetzungen sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gemäß den Güteanforderungen zu ersetzen.

Die Festsetzung, dass auf bebauten Grundstücken je 200m² unbebauter Fläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten ist, wurde aus der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Marquartstein übernommen.

Damit ist der Erhalt bzw. die Schaffung günstiger ökologischer Verhältnisse und ein ansprechendes Orts- und Straßenbild sichergestellt.

Die Pflanzliste umfasst Baum- und Straucharten, die sowohl der heimischen Tierwelt als Lebensraum und Nahrungsquelle dienen kann und die auch anpassungsfähig an die besonderen klimatischen Bedingungen und die Bodensituation in Siedlungsbereichen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels sind. Bei der Pflanzung von Obstsorten wird festgesetzt, dass diese mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Traunstein

abzustimmen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass standortgerechte und geeignete Obstsorten gepflanzt werden.

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Gehölze sind so gewählt, dass bereits mit Anlage der Pflanzflächen eine gewisse Wirksamkeit erzielt werden kann.

Der Forstamtshügel und ein Teil der nordwestlich angrenzenden Grünfläche sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung Ortszentrum“ festgesetzt. Die Errichtung von Fuß- und Radwegen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Diese Festsetzungen sichern die Durchgrünung des Geltungsbereichs und das bereits vorhandene Wegenetz.

5.7 Artenschutz

Zum Schutz von Natur und Landschaft ist festgesetzt, dass keine Rodungsarbeiten in der Zeit zwischen dem 1. März bis 30. September erfolgen dürfen.

Vogelschlag an Glasscheiben ist ein generelles Problem im besiedelten Bereich. Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen.

Auch 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.

5.8 Sonstige Festsetzungen

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 auch oberhalb unterirdischer Gebäudeteile zu ermöglichen wird eine Mindestüberdeckung festgesetzt. Diese dient auch dazu anfallendes Oberflächenwasser zurückhalten zu können.

Wasserwirtschaft:

Aufgrund der Lage im Hochwassergefahrengelände für ein HQ_{extrem} der Tiroler Achen wurde festgesetzt, dass Lichtschächte 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.

Geh- und Fahrrecht:

Das im Bereich des Wurzerweges festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert die Verbindung vom Rathaus zum westlich gelegenen Kurpark samt Musikpavillon und zur weiter westlich gelegenen Realschule. Zudem ist über diese Verbindung auch der Zugang aus östlicher Richtung zur Pfarrkirche und dem Friedhof gewährleistet.

Örtliche Bauvorschrift:

Es gelten die Festsetzungen der

- Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Marquartstein vom 26.06.1979,

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Marquartstein v. 18.03.2019 mit 1. Änderung v. 04.06.2021 und
- der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Marquartstein v. 04.07.2011.

Gemäß der Örtlichen Bauvorschrift sind grundsätzlich alle Gebäude mit Satteldächern zu versehen. Diese Vorschrift wurde dem Baubestand entsprechend durch Zelt- und Walmdächer erweitert. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer wurde aus der Örtlichen Bauvorschrift übernommen. Für Zelt und Walmdächer ist eine Dachneigung zwischen 18° und 35° festgesetzt. Damit ist die für Walmdächer übliche Dachneigung von 25° bis 35° abgedeckt.

Weiters wurde ergänzt, dass bei Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten auch andere Dachformen oder Dachneigungen ausgeführt werden dürfen. Zudem ist bei einer Ausführung als Flachdach die Dachfläche extensiv zu begrünen. Ein Dachüberstand von mindestens 80cm ist bei Sattel- und Pultdächern an allen Seiten einzuhalten; an Grundgrenzen ist jedoch kein Dachüberstand einzuhalten.

Durch die Festsetzung bei Nebengebäuden und Garagen/Carports schlichte Dachformen wie gering geneigte Pult- und Flachdächer zuzulassen, wird erreicht, dass sich Nebengebäude dem Hauptgebäude (optisch) unterordnen.

Die Festsetzung einer Flachdachbegrünung dient einem ansprechenden Erscheinungsbild, einer geringeren Aufheizung der Oberfläche und der Retention von Regenwasser.

Die Festsetzung von Dachüberständen trägt zum Erhalt des alpenländisch geprägten Ortsbildes bei.

Die Vorschrift, dass Dachaufbauten und Dacheinbauten unzulässig sind, wird noch durch die Unzulässigkeit von negativen Dacheinschnitten ergänzt. Dies dient dem Erhalt der alpenländischen Dachform und trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei.

Weiters wird die örtliche Bauvorschrift ergänzt durch die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Aus Gründen des Ortsbildes ist die Aufständigung von Solar-/Photovoltaikanlagen unzulässig.

Immissionsschutz:

Die B 305 quert den Geltungsbereich, weshalb mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist. Um einen angemessenen Lärmschutz sicherzustellen erfolgt die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen (Grundrissorientierung, passiver Schallschutz) im Bebauungsplan.

Mobilfunkanlagen:

Aus Gründen des Ortsbildschutzes im Zentrum von Marquartstein ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich unzulässig.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Boden

Der Geltungsbereich ist bis auf den Forstamthügel und eine größere Fläche im Nordwesten bebaut und daher in Bezug auf den Boden vorbelastet. Seltene Böden werden von der Planung nicht berührt.

Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Flächen, die gemäß Bodenschätzung eine hohe bzw. sehr hohe Wertigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen aufweisen.

Gerade in Bezug auf die Lage an der Tiroler Achen und die damit verbundene Hochwassergefahr spielt die Einstufung des Rückhalte- und Retentionsvermögens mit hoch bis sehr hoch eine wichtige Rolle.

Der Bereich des Forstamthügels und eine 20 m breite, nordwestlich an den Forstamthügel angrenzende Fläche sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt und haben somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Für die Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten des Plangebietes ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, was bedeutet, dass sich nach Abschluss der Baumaßnahmen auf einem Teil der Fläche die Bodenschichten wieder neu aufbauen und ihre Funktionen erfüllen können.

Zudem werden die Auswirkungen auf das Retentions- und Rückhaltevermögen durch die Festsetzung, dass Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen sind, verringert.

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.

Dachflächenwasser und Niederschlagswassers sollen daher auf den jeweiligen Grundstücken (wenn möglich über eine belebte Oberbodenschicht) versickert werden, um einer Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen zu wirken.

Aufgrund von Starkregenereignissen, die im Laufe des Klimawandels unweigerlich zunehmen werden, sind Abflussspitzen zu erwarten. Um diese abzufangen sind wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Stellplätze (z.B. Schotterrassen, 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 worden. Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Die Oberkante von Lichtschächten muss mindestens 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen.

Darüber hinaus wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ca. 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes zu errichten. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten grundsätzlich verboten ist bzw. erhöhten Anforderungen unterliegt.

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

Klima/Luft

Die Erhaltung des zusammenhängenden Gehölzbestands am Forstamthügel, der zur Frischluftproduktion und Verbesserung des Mikroklimas beiträgt, ist im Bebauungsplan festgesetzt. Weiters ist die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der 20 m breiten öffentlichen Grünfläche, die sich im Bereich der ehemaligen Bahntrasse befindet, festgesetzt. Zudem ist für den Geltungsbereich der Erhalt nahezu aller Bäume festgesetzt.

Da der Geltungsbereich größtenteils bereits bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Mehrverkehr und damit auch die Zunahme an Luftschadstoffen durch die durch die Bauleit-

planung ermöglichte Neubebauung keine erheblichen klimatischen Auswirkungen haben werden. Dies auch da der Geltungsbereich durch den Straßenverkehr (10.444 Kfz pro Tag gemäß SVZ 2021 auf der Bahnhofstraße/B 305) bereits erheblich vorbelastet ist.

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

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Bauleitplanung zu rechnen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht beeinträchtigt.

Das als Biotop kartierte Gewässerbegleitgehölz mit der Nummer 8240-0011 liegt wie im Luftbild erkennbar außerhalb des Geltungsbereichs.

Für den naturschutzfachlich wertvollen Baumbestand am Forstamthügel und nordwestlich davon ist im Bebauungsplan eine Erhaltung festgesetzt. Auch für fast alle übrigen Bäume im Geltungsbereich ist eine Erhaltung festgesetzt.

Sind Fällungen notwendig so haben diese außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (1.10. – 28./19.2.).

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Gebäude und Bäume mit für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen vor einem Eingriff durch Ein- und Ausflugsbeobachtungen auf Fledermausbesatz zu untersuchen sind. Vor einem Eingriff ist das Gebäudeinnere auf Fledermausbesatz bzw. auf Spuren von Fledermäusen (z. B. Kot) zu untersuchen. Zudem sind die Gebäude im Plangebiet vor einem Eingriff auf eine Besiedlung durch gebäudebrütende Vögel zu untersuchen.

Die Fläche nordwestlich des Forstamthügels weist eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen auf und ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ansonsten ist der Geltungsbereich bis auf eine größere Fläche bereits bebaut.

Diese Fläche ist zum Teil bereits befestigt und wird als Lager-, Stell- und Parkplatz genutzt. Beim unbefestigten Teil handelt es sich größtenteils um eine Grünfläche. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Wie die obigen Ausführungen zeigen kommt es durch die Planung lediglich zu einem geringen Verlust von Lebensraum. Allerdings kommt es bedingt durch die Baumaßnahmen zu zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen.

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

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum von Marquartstein, weshalb eine Beeinträchtigung der umgebenden reizvollen Landschaft und Naturräume ausgeschlossen werden kann.

Für den für das Landschaftsbild bedeutsamen Forstamthügel ist im Bebauungsplan eine Pflanzenerhaltung festgesetzt. Für den Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Forstamts ist, wie auch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, eine Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Allerdings wurde diese durch Einbeziehung der befestigten Fläche rund um das Gebäude erweitert.

Festsetzungen, die imstande sind das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen, sind in der gegenständlichen Bauleitplanung nicht enthalten. In den bebauten Bereichen entsprechen die Höhenfestsetzungen durchwegs den Höhen der Bestandsbauten und in den unbebauten Bereichen richten sich die Höhenvorgaben nach der Umgebungsbebauung.

Mensch

Im Geltungsbereich ist mit Ausnahme zweier Gemeinbedarfsflächen ein Mischgebiet festgesetzt. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können aufgrund der Nutzungsmischung insbesondere durch den Konflikt Gewerbe-Wohnen und Verkehr-Wohnen resultieren. Den Verkehrslärm betreffend erfolgt die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen (Grundrissorientierung, passiver Schallschutz) im Bebauungsplan.

Zum Konflikt Gewerbe-Wohnen kann ausgeführt werden, dass im Mischgebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“.

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.

Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich zwei ausgewiesene Baudenkmäler im Plangebiet, nämlich das ehemalige Forstamt am Forstamthügel im Norden des Geltungsbereichs und das Gebäude einer ehemaligen Färberei und Wagnerei, das derzeit leer steht, am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Von Bodendenkmälern ist das Plangebiet nicht betroffen. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und einzubeziehen.

Besondere Auswirkungen der Bauleitplanung auf die beiden Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Die Planung ermöglicht zwar im Nahbereich des Forstamts eine Neubebauung; das denkmalgeschützte Forstamt liegt niveaumäßig aber oberhalb der zu bebauenden Fläche.

Für den Baubestand im Anschluss an die denkmalgeschützte ehemalige Färberei/Wagnerei sind Baufenster, die geringfügige Erweiterungen zulassen festgesetzt. Die Abgrenzung der Baufenster erfolgte allerdings so, dass die Raumwirkung des Baudenkmals gewahrt bleibt.

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

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes bzw. von Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltungen, Schule, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) tragen bereits die zulässigen Nutzungen 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 Errichtung von energieintensiven Gewerbe- oder Industriebetrieben ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **spar-same 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 UVPG geregelt. Auf Gemeinbedarfsflächen bzw. im Mischgebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie der 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 und Wohnbedürfnisse

Der Bebauungsplan deckt den Baubestand ab, ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung und schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Grundschule und den Bau eines Vereins- und Bürgerhauses, was bedeutet, dass der Bebauungsplan u. a. die Voraussetzungen für die Errichtung von sozialer Infrastruktur schafft. Der durch die Planung entstehende Bevölkerungszuwachs wird sich jedenfalls in einem Rahmen halten, der keinen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur bzw. an Grünflächen bewirkt.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Der Geltungsbereich ist bis auf die Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten bebaut. Die bestehenden Nutzungen entsprechen dem festgesetzten Mischgebiet. Der Bebauungsplan deckt den Baubestand ab und macht zum Teil Nachverdichtungen möglich. Negative Auswirkungen auf Arbeitsstätten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es ggf. zu einer Verkehrszunahme insbesondere bedingt durch die geplante Schule und das Vereins-/Bürgerhaus. Die im Bebauungsplan hierfür festgesetzte Gemeinbedarfsfläche liegt unmittelbar an der Pettendorfer Straße, die beim Rathaus an die Loitshäuser Straße, die die direkte Anbindung an die B 305 darstellt, anbindet. Aufgrund des erst in den letzten Jahren erfolgten Ausbaus der Ortsdurchfahrt (B 305) samt ihren Knotenpunkten kann die Ein- und Ausfahrtsituation als verkehrssicher eingestuft werden. Auch kann davon ausgegangen werden, dass die Straßen in den Spitzenstunden ausreichende Leistungsfähigkeiten aufweisen. Zudem kann die fußläufige Erreichbarkeit und die Nähe zu Bushaltestellen wesentlich zu einer Verkehrsentlastung beitragen.

Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich B305/Lanzinger Straße/Schlechinger Straße kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit.

6.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung Kosten.

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 zu großen Teilen bereits bebaut und versiegelt. Auf der derzeit unbebauten Fläche im Nordwesten ist eine größere Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, weshalb sich bei Umsetzung des Bebauungsplans der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich erhöhen wird. Eine Reihe von Bäumen durchziehen das Plangebiet – diese können erhalten werden. Der Bereich des Forstamthügels und ein Teilbereich der ehemaligen Bahntrasse sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen ist die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgelegt.

Das Erfordernis einer gesonderten Ausgleichsfläche kann daher nicht gesehen werden.

6.6 Städtebauliche Auswirkungen

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

Diesbezüglich kann angeführt werden, dass der Bebauungsplan den Baubestand abdeckt und wichtige Raumkanten durch die Festsetzung von Baulinien festschreibt, weshalb in dieser Hinsicht Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgeschlossen werden können. Auch die der Bebauungsplan ermöglichenden maßvollen Nachverdichtungen im Bestand haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Die Entwicklungsfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs ist als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Konkrete Planungen liegen hierfür noch nicht vor, weshalb für diesen Bereich nur eine maximal zulässige Wandhöhe und eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt ist. Die Vorgaben ermöglichen eine der Art der Nutzung und eine der Lage im Ortszentrum entsprechende Bebauung. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Umgebungsbebauung ist nicht zu erwarten, vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass die Planung positive Auswirkungen auf das Ortszentrum nach sich zieht.

Planfertiger
Übersee, den



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde
Marquartstein, den

Andreas Scheck,
Erster Bürgermeister