



BEGRÜNDUNG ZUR
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96
„BALTHASAR-NEUMANN-STRASSE“
DER STADT WALDKRAIBURG

1. Beschreibung allgemein:

1.1. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Stadt Waldkraiburg vom soll im Bereich der Fl.-Nr. 1046/5, 1100/1, 1100/2, 1100, 1101, 1101/1, 1102, 1171/49, 1171/13, 1171/48, 1171/50, 1171/19, 1171, 1171/51, 1171/23 bis /28, 1171/52, 1172/3, 1172/6, 1165, 1166, 1167, 1177/14, 1169/4, 1169/17, 1169/16, 1169/5, 1169/6 und 1046/6 sowie 1171/2 Teilbereich (TB), 1180 TB und 1173/9 TB der Gemarkung Waldkraiburg ein Bebauungsplan für ein reines Wohngebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

1.2. Zahlen und Fakten

Allgemeines

Bundesland:	Freistaat Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Mühldorf a. Inn

Bevölkerungsentwicklung

1987: 22.672

2000: 24.335

2017: 25.175

2018: 25.127

2019: 25.003

2020: 25.237

2021: 25.613

1.3. Begründung

Von Seiten der heimischen Bevölkerung besteht bereits eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken und diese nimmt stetig zu. Ferner wächst bei den älteren Einwohnern der Bedarf nach kleineren Wohnflächen in vertrauter Umgebung und auch die Bereitschaft, ihren bisherigen Wohnraum an die jüngere Generation abzugeben.

Um diesem Umstand gerecht zu werden und Wohnmöglichkeiten für mehrere Altersgruppen unter einem Dach zu ermöglichen, wird die Bebaubarkeit der Grundstücke bis an die Obergrenze der BauNVO ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist dies zu vertreten, da die bestehende und umliegende Bebauung bereits in diese Richtung tendiert und die freien Grundstücke gleiche Möglichkeiten haben sollen.

1.4. Umgebung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt ca. 1000 m südlich des Stadtzentrums Waldkraiburg. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umgreift einen südlichen Teilbereich der Balthasar-Neumann-Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Südlich:

Durch eine grüne Hangkante mit dem vorgelagerten „Weg der Geschichte“ und einem Aussichtspunkt.

Östlich:

Durch bestehende Bebauung.

Nördlich:

Durch bestehende Bebauung.

Westlich:

Durch bestehende Bebauung.

1.5. Planungsvoraussetzungen

Planungsvoraussetzungen und Vorgaben für diesen Bebauungsplan sind die Bebauung eines südlichen Teilbereiches der Balthasar-Neumann-Straße sowie die Sicherung und Festsetzung einer baufreien Zone entlang der Hangkante, da hier zum einen eine ehemalige Kiesgrube vorhanden und im Flächennutzungsplan eine Grünfläche ausgewiesen ist. Diese Fläche soll von Bebauung jeglicher Art freigehalten werden.

1.6. Städtebauliche Voraussetzungen

Die umgebende Bebauung besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, welche als Einzelhäuser oder Doppelhäuser genutzt werden. Die Gebäude direkt an der Balthasar-Neumann-Straße sind eineinhalb- bis zweigeschossig, die Häuser in der Stichstraße an der Hangkante sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Wand- und Firsthöhen, Dachneigungen, Dachformen und Dachdeckungen sowie Gebäudegrößen und Gebäudearten sind im Planungsbereich selbst und im Anschluss daran sehr unterschiedlich. Eine klare städtebauliche Struktur über Dachneigungen und Firstrichtungen ist nicht ablesbar.

1.7. Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke werden von der Balthasar-Neumann-Straße aus verkehrs- wie auch versorgungstechnisch erschlossen. Die Erschließung ist damit gesichert. Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung der Flurnummer 1171/1 erfolgt über eine private Zufahrtstrasse und wird somit sichergestellt. Leitungsrechte der Versorgungsunternehmen sind im Bebauungsplan festgehalten und festgesetzt und dürfen nicht überbaut werden.

1.8. Altlasten

Im Umgriff des Gestaltungsbereiches liegen keine Verdachtsflächen auf Altlasten. Sollten bei Aushubarbeiten unerklärliche Bodenverfärbungen oder sonderbare Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühldorf/Inn, die Stadt Waldkraiburg and das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim zu informieren.

2. Planung

2.1 Ziele der Planung sind:

A: Auf den bebauten und unbebauten Grundstücken an der Hangkante eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu ermöglichen.

B. Durch gezielte Festsetzungen, dem Bestand sowie den unbebauten Grundstücken die Möglichkeit zur Erweiterung bzw. zur Neuerrichtung eines Gebäudes möglich zu machen und auch Größen zu ermöglichen, die Platz für mehrere Generationen, größere Familien oder auch Pflegepersonal bieten.

C. Die Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan bzw. die Aufschüttungsfläche der ehemaligen Kiesgrube von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.2. Gestaltung

Der Planungsbereich wird in vier Bereiche gegliedert für die, in Abhängigkeit von Größe, Bebaubarkeit und Nutzungseinschränkungen, die größtmögliche GRZ, unter Berücksichtigung der BauNVO festgesetzt wird.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird im ganzen Planungsbereich mit 6,20 m und die maximale Firsthöhe mit 8,70 m festgesetzt. Dadurch wird eine durchgängige Zweigeschossigkeit und auch eine Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht.

Hintergrund hierfür ist die Absicht der Stadt Waldkraiburg, in Gebieten in denen dies städtebaulich vertretbar ist, ein möglichst hohes Maß an Wohnfläche zu ermöglichen und damit die vorhandene Knappheit abzufedern.

Um den Bauwerbern möglichst vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, werden die Einzelbaukörper großzügig bemessen. Die übrigen Festsetzungen werden auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt, um eine gestalterische Bandbreite zuzulassen.

Die Festsetzungen beschränken sich weitestgehend darauf, die Einheitlichkeit der Siedlung zu gewähren.

2.3. Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Wohngebiet sowie im näheren Umgriff lebenden Menschen auswirken wird.

Für junge und ältere Bürger, die die Gruppen mit der größten Zuwachsprognose darstellen, werden adäquate Wohnflächen und zeitgerechte Wohnformen ermöglicht.

Gemäß Folgekostenschätzer des Bayerischen Staatsministeriums sind die Auswirkungen für die Gemeinde gering.

3. Begründung zu den getroffenen Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Planungsbereich wird ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt, was der bestehenden und umliegenden Bebauung entspricht.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Bebaubarkeit und sonstiger Einflüsse mit 0,2 (bei Grundstücken mit einem nicht bebaubaren Flächenanteil) bis 0,4 festgelegt. Zielsetzung ist, durch optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche und der hier zulässigen Gebäudehöhen eine städtebaulich vertretbare Verdichtung zu ermöglichen. Hierzu dient auch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 Bau NVO um 50%.

3.1. Gestaltung

Siehe 2.2.

3.3. Grünordnung

Der Erhalt prägender Bestandsbäume wird festgesetzt und soll im Zusammenhang mit einer ebenfalls festgesetzten Pflanzpflicht zur Entwicklung eines ökologischen Naturraumes und eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft (Hangkante) führen.

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bebaut und bepflanzt. Um diesen Zustand zu festigen und eine adäquate Entwicklung auf den unbebauten Parzellen zu fördern wird gem § 9 Abs. 1 Ziffer 25 eine Pflanzpflicht festgesetzt.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung ist ein zeitgemäßer Bestandteil einer verantwortungsbewussten Planung und entspricht den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes.

3.4 Ausgleichsflächen, Baugrund, Bodenschutz, Altlasten, Baumwurf

Hier werden die Vorgaben der entsprechenden Träger der öffentlichen Belange als Festsetzung übernommen.

3.5 Artenschutz

Bedingt durch die angrenzende, intensiv bewachsene Hangkante, ist mit dem Auftreten geschützter Tierarten zu rechnen. Die Stadt Waldkraiburg hat daher ein biologisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Dieses Gutachten von Frau Dr. Antje Pfeifer, Biologin, vom 19.11.2023 belegt das Vorkommen von Schlingnatter und Haselmaus. Die enthaltenen Empfehlungen werden als Festsetzung aufgenommen. Der untersuchte Lebensraum liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und wird als zeichnerischer Hinweis aufgenommen.

4. Begründung zu den Hinweisen

4.1 Niederschlagswasser

Die Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes werden nach Abwägung als Hinweise aufgenommen.

4.2 Bodendenkmäler

Der vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege gewünschte Hinweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG sowie die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG wird aufgenommen.

Das Bodendenkmal D-1-7740-0243 liegt außerhalb des Planungsbereiches, wird aber nachrichtlich dargestellt.

4.3 Rodungen, Bodenschutz, Versorgungsleitungen

Die vom LRA Mühldorf gewünschten Hinweise werden nach Abwägung aufgenommen.

Waldkraiburg, 31.07.2025

Robert Pötzsch, erster Bürgermeister

