



**BEBAUUNGSPLAN NR. 96 „BALTHASAR-NEUMANN-STRASSE“  
DER STADT WALDKRAIBURG**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**1. Beschreibung allgemein:**

**1.1. Aufstellungsbeschluss**

Gemäß Beschluss der Stadt Waldkraiburg vom 04.05.2021 soll im Bereich der Fl.-Nr. 1100/1, 1100/2, 1100, 1101, 11011, 1171/49, 1172/3, 1171/13, 1171/48, 1171/50, 1171/19, 1171, 1171/51, 1171/23 bis /28, 1171/52, 1165, 1166, 1167, 1177/14, 1169/4, 1169/17, 1169/16, 1169/5, 1169/6 und 1046/6 der Gemarkung Waldkraiburg ein Bebauungsplan für ein reines Wohngebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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 Aussichtsplatz.

#### **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 war 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 hier 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 der Flurnummer 1171/48 eine städtebaulich verträgliche Bebauung des Grundstückes an der Hangkante 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.

---

Waldkraiburg, 12.August 2022

Robert Pöttsch, erster Bürgermeister

