

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "An der Illerstraße"

- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

KREISSTADT MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN
REG.BEZIRK OBERBAYERN



Mühldorf,
14.01.2025

Geändert:
03.06.2025

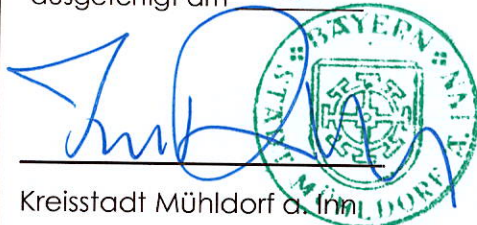
Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

ausgefertigt am 16. SEP. 2025



Hise Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin



BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Walter Edenhofer

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „An der Illerstraße“

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Illerstraße“ liegt südöstlich der Altstadt von Mühldorf a. Inn. Er wird im Norden von bestehender Bebauung begrenzt, im Süden von der Illerstraße, im Westen vom Hammerfußweg und im Osten von der Trostberger Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1273/2, 1273/3 und 1274, alle Gemarkung Mühldorf a. Inn, und hat eine Fläche von ca. 4.229 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Der Bereich zwischen Trostberger Straße und Inn ist überwiegend geprägt von heterogenem aufgelockertem Siedlungsbau mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Östlich der Trostberger Straße befinden sich vereinzelt Wohnhäuser und ein Gewerbebetrieb.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.06.2023

Das derzeit gültige LEP beinhaltet in seinen Zielen bzw. Grundsätzen folgende für das Vorhaben relevanten Punkte:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Regionalplan Region 18 Südostoberbayern mit Stand vom 25.11.2024

Im aktuellen Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern wird das Leitbild der ökologisch nachhaltigen Entwicklung wie folgt begründet:

Eine Siedlungsentwicklung ist vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Eine Innenentwicklung mit baulicher Verdichtung, Sanierung vorhandener Bausubstanz, Umnutzung brachliegender ehemals baulich genutzter Flächen, Mobilisierung von Baulandreserven oder Nutzung leerstehender Bausubstanz trägt dazu bei, Flächenressourcen zu schonen, den Verkehr gering zu halten und eine ausreichende soziale Chancengleichheit zu gewährleisten, u.a. indem die Versorgungseinrichtungen angemessen erreichbar sind.

Die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung von derzeit nicht genutzten zentrumsnahen Flächen an der Trostberger Straße steht somit im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans für die Region 18 Südostoberbayern.

2.3 Flächennutzungsplan

Der oben beschriebene Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans bzw. eine Anpassung im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

3. Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik geht für die Kreisstadt Mühldorf a. Inn von einer stetig wachsenden Bevölkerung aus. Die Prognose besagt, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2039 gegenüber 2019 um 11,3 % auf 23.100 Einwohner steigen wird.

Wie der Website der Kreisstadt Mühldorf a. Inn zu entnehmen ist, nimmt auch die Zahl der Haushalte stetig zu. So betrug die Wachstumsrate vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2020 16,5 % (von 8.389 auf 9.774 Haushalte).

Aber nicht nur die Anzahl der Einwohner steigt in Bayern, sondern auch der Flächenbedarf jedes Einzelnen. Nach Angaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie liegt die Wohnfläche je Einwohner im bayerischen Durchschnitt bei 49,1 m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,3 m² angestiegen. Damit setzt sich der langjährige Trend wachsender Wohnfläche nach einem kurzfristigen Rückgang im Jahr 2022 wieder fort.

Zusammenfassend lässt sich daraus ableiten, dass der Bedarf an Wohnungen in Mühldorf a. Inn in den nächsten Jahren deutlich steigen wird.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite wie folgt definieren:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung von Grundstücken mit nicht mehr genutzter Bebauung und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart und des Maßes der baulichen Nutzung
- Schaffung von attraktiven zentrumsnahen Flächen für eine Wohnnutzung
- Städtebaulich sinnvolle Einbindung und Anordnung der Flächen für Gebäude, Erschließung und Stellplätze
- Bereitstellung von Vorratsflächen für den Ausbau der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Aus diesen Gründen hat der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn in seiner Sitzung vom 16.05.2024 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Illerstraße“ aufzustellen.

5. Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewandt.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf wurden folgende Planungsaspekte aufgegriffen:

- Einbindung in die bestehende Bebauung
- Verringerung des Verkehrslärms in Richtung Hammerfußweg durch eine geschlossene Straßenrandbebauung an der Trostberger Straße
- Verringerung der Bebauungsdichte von der Trostberger Straße in Richtung Hammerfußweg durch Staffelung der zulässigen Wandhöhen und Stellung der Gebäude
- Schaffung eines von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmten Kinderspielplatzes
- Städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvolle Situierung der Tiefgaragenzufahrt

6.2 Bebauung

Um die oben beschriebenen planerischen Ziel zu erreichen, wird der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche (WA_I und WA_{II}) aufgeteilt, die sich im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zulässigen Dachformen unterscheiden.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine entsprechende Nachverdichtung zu erreichen, sind innerhalb des Geltungsbereichs nur Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zulässig.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das WA_{II} wird die maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ auf die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 1,2 festgesetzt, um die dichtere Straßenrandbebauung umsetzen zu können.

Da in Richtung Hammerfußweg die Bebauung weniger dicht sein soll, ist für das WA_I eine GFZ von 1,0 ausreichend.

Ähnlich verhält es sich bei der Festlegung der maximal zulässigen Wandhöhe. Hier ist sie im WA_I mit 10,25 Meter deutlich geringer als im WA_{II} mit 12,00 Meter.

In den Festsetzungen ist textlich und zeichnerisch zweifelsfrei dargelegt, wie die Wandhöhe im Bezug zu den definierten Höhenbezugspunkten zu ermitteln ist.

Um keine zu massiven Baukörper entstehen zu lassen, ist festgesetzt, dass Geschosse ab dem 2. Obergeschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 1,50 Meter gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen sind.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl GR wurde für beide Teilbereiche die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 gewählt. Diese zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Zufahrten und lediglich unterbaute Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen und den durch die Tiefgarage bedingten hohen Anteil an nur unterbauten Flächen ist dies notwendig und auch städtebaulich vertretbar.

6.2.3 Baugrenzen, Abstandsflächen

Die für die Bebauung vorgesehen Flächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenstern festgelegt.

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

6.2.4 Bauweise

Für das WA_I wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Da in der offenen Bauweise die Länge der Gebäude auf 50 Meter beschränkt ist und im WA_{II} auch längere Häuser möglich sind, wird für diesen Teilbereich eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die besagt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch Fassadensprünge zu gliedern sind. Dies soll monotone Gebäudefronten verhindern.

Um einen zeitlich verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser zu erreichen, wurden für den Teilbereich WA_I zwingend extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben. Um die Einbindung des Teilbereichs WA_{II} in die Umgebung zu verbessern, werden hier analog zur vorherrschenden Bebauung Satteldächer festgesetzt. Um diese Gebäude wiederum nicht zu massiv wirken zu lassen, wurde die zulässige Dachneigung auf 25° begrenzt.

6.3 Stellplatzregelung

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn in der zum Zeitpunkt der Antragstellung von Bauanträgen bzw. Einreichung von Genehmigungsfreistellungsverfahren gültigen Fassung nachzuweisen. Um die Anzahl der Stellplätze entlang des Straßenraums so gering wie möglich zu halten, ist zwingend eine Tiefgarage zu errichten.

6.4 Lärmschutz

Dem etwas höheren Verkehrsaufkommen in der Trostberger Straße wurde insofern Rechnung getragen, dass eine Festsetzung aufgenommen wurde, wonach bei schutzbedürftigen Räumen, deren Fenster in Richtung der Trostberger Straße orientiert sind, Schallschutzfenster einzubauen sind. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich.

Außenwohnbereiche sollten, wenn möglich, auf der straßenabgewandten Seite geschaffen werden.

6.5 Verkehrsflächen

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Trostberger Straße geschaffen werden:

- a) Ausweisung einer Vorratsfläche für den Ausbau des vorhandenen Geh- und Radweges auf eine Gesamtausbreite von 2,50 Meter entlang der Trostberger Straße
- b) Ausweisung einer Vorratsfläche für die Erweiterung der Einmündung von der Trostberger Straße in die Illerstraße, um hier mehr Verkehrssicherheit zu schaffen

6.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen, die Vorgaben über Art, Quantität und Qualität der Bepflanzungen sowie der Vorgabe, dass zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, gewährleisten eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Einbindung in die Umgebung.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

8. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

9. Zusätzliche Festsetzungen und Hinweise

Vor allem sind die Grundwasserstände (Ziffer 2) in der näheren Umgebung bei der Planung und dem Bau der Tiefgarage zu berücksichtigen (Dichtheit, Auftriebssicherheit).

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

Ist eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist diese rechtzeitig vorher im Landratsamt Mühldorf a. Inn zu beantragen. Ist ein permanenter Grundwasseraufstau mit Einfluss auf die Nachbargebäude zu erwarten, hat der Bauherr ein hydrogeologisches Gutachten, das die Unbedenklichkeit des Grundwasseraufstaus darlegt, in Auftrag zu geben.

Hervorzuheben ist Ziffer 7, in der aufgrund der immer wiederkehrenden Vorkommnisse der letzten Jahre auf die dauerhaft verbleibenden Risiken von Starkregenereignissen verwiesen wird und entsprechende Festsetzungen wie wasserdichte und auftriebssichere Ausführung der Keller aufgeführt werden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen muss. Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen.

Die kostenlos herunterladbare Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird ebenso empfohlen wie der Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet WA _I	2.221 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA _{II}	1.917 m ²
Vorratsfläche Ausbau Geh- und Radweg	62 m ²
Vorratsfläche Einmündung Illerstraße	<u>29 m²</u>

Geltungsbereich des Bebauungsplans **4.229 m²**

Die Baufenster innerhalb der beiden Teilbereiche haben folgende Größen:

Baufenster WA _I	1.134 m ²
Baufenster WA _{II}	1.517 m ²

11. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Illerstraße“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den Sonstigen Festsetzungen, den Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen, den textlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den zusätzlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 03.06.2024
2. Diese Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan des Büros BauArt GmbH in der Fassung vom 03.06.2024

Mühlendorf a. Inn, 16. SEP. 2025



Kreisstadt Mühlendorf a. Inn

Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin



BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen