

B E G R Ü N D U N G

ZUR 6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

"Ortskern West"

gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

**Gemarkung Kraiburg a. Inn
Gemeinde Kraiburg a. Inn**



Satzung vom 05.04.2022

**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Mühldorf a. Inn
Oberbayern**

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
1.4 Bedarfsnachweis	4
1.4.1 Bedarfsprognose	5
1.4.2 Innenentwicklung	6
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	7
2.1 Lage	7
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	8
2.3 Bestand und umgebende Bebauung	8
2.4 Topographie	12
2.5 Kultur- und Sachgüter	12
2.6 Altlasten	15
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	16
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	16
3.2 Regionalplan	18
3.3 Flächennutzungsplan	19
3.4 Überschwemmungsgebiete	20
3.5 Wassersensibler Bereich	23
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL	25
4.1 Art der baulichen Nutzung	26
4.2 Maß der baulichen Nutzung	27
4.3 Abstandsflächen	29
4.4 Nebenanlagen	29
4.5 Bauweise, Baugrenzen	30
4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	30
4.7 Gestalterische Festsetzungen	31
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	31
5.1 Verkehr	31
5.2 Wasserversorgung	31
5.3 Gasversorgung	32
5.4 Abwasserentsorgung	32

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.4.1	Schmutzwasser	32
5.4.2	Oberflächenwasser	32
5.5	Stromversorgung	32
5.6	Telekommunikation	33
5.7	Abfallentsorgung	33
5.8	Löschwasser.....	33
5.9	Erneuerbare Energien	33
5.10	Vorsorgender Bodenschutz	34
6.	Immissionsschutz	34
6.1	Schallschutz	34
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	34
6.3	Lichtemissionen	34
6.4	Elektromagnetische Felder	35
7.	KLIMASCHUTZ	35
8.	GRÜNORDNUNG	36
8.1	Rechtliche Grundlagen	36
8.1.1	Bestandteile der Planung	36
8.2	Bestandsaufnahme	37
8.2.1	Schutzgebiete	37
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	37
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	38
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	40
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	41
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	42
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	43
8.3	Planung	43
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	43
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	44
	Literaturverzeichnis	46
	Abbildungsverzeichnis	46

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Kraiburg a. Inn hat am 03.03.2020 und am 02.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Ortskern West“ gemäß § 13 a BauGB¹ durch die 6. Änderung abzuändern und zu erweitern.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Markt Kraiburg a. Inn hat beschlossen, die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2.812 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht, bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Schaffung von Wohnraum durch Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern im Sinne der Nachverdichtung. Die Fläche im Geltungsbereich soll nach dem Abbruch der bau-fälligen Bestandsgebäude auf der Flur-Nr. 252 Gemarkung Kraiburg a. Inn neu strukturiert werden. Hier soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

1.4 Bedarfsnachweis

Bei Neuausweisungen von Siedlungsflächen dieser Größenordnung ist ein Bedarfsnachweis erforderlich, der die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt und auf das vorhandene Flächenpotenzial eingeht.

Der Bedarf an Neuausweisungen ergibt sich dann aus der Differenz zwischen Bedarfsprognose und den vorhandenen Flächenpotenzialen.

¹ (BauGB, 2020)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1.4.1 Bedarfsprognose

Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2018 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
Anzahl			%				
01.12.1840	2 061	94,0	74	2009	3 988	- 32	- 0,8
01.12.1871	2 305	73,5	82	2010	4 004	16	0,4
01.12.1900	2 435	64,2	87	2011	3 919	- 85	- 2,1
16.06.1925	2 622	52,5	94	2012	3 928	9	0,2
17.05.1939	2 673	49,6	95	2013	3 985	57	1,5
13.09.1950	3 834	4,3	137	2014	4 032	47	1,2
06.06.1961	2 964	34,9	106	2015	4 037	5	0,1
27.05.1970	2 715	47,3	97	2016	3 980	- 57	- 1,4
25.05.1987	2 876	39,0	103	2017	3 971	- 9	- 0,2
09.05.2011	3 924	1,9	140	2018	3 999	28	0,7

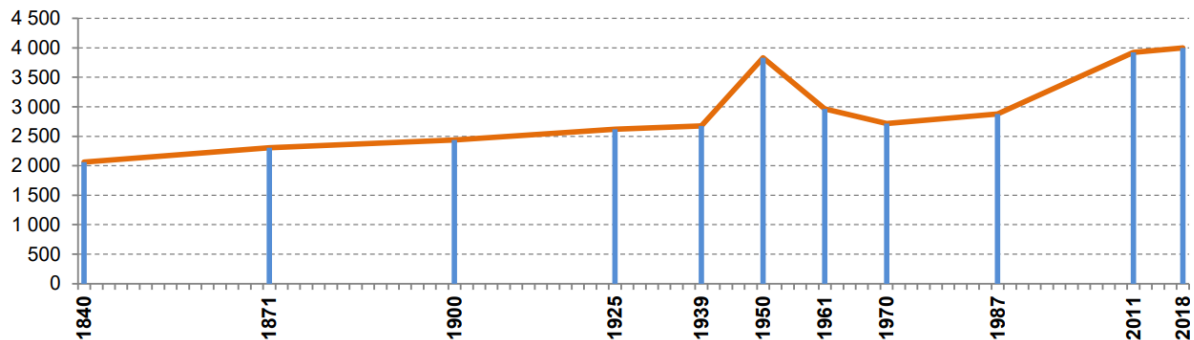


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1840 aus Statistik kommunal 2019

Aus der Grafik der statistischen Erhebung aus „Statistik kommunal - 09 183 124 Kraiburg a. Inn“², sowie der tabellarischen Darstellung ist ersichtlich, dass die Bevölkerung in Kraiburg a. Inn seit 1840 stetig zugenommen hat.

In den letzten zehn Jahren kann im Durchschnitt mit kleineren Schwankungen eine Bevölkerungsanzahl von etwa 4.000 Einwohnern nachgewiesen werden.

Lt. Stand vom 31.12.2018 liegt die Einwohnerzahl bei 3.999. Die Bevölkerungszahl hat sich folglich von 2011 bis 2019 erhöht.

Insgesamt kann von relativ konstanten Bevölkerungszahlen ausgegangen werden.

² (Statistik kommunal 2018 - Markt Kraiburg a. Inn 09 183 12, 2019)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	45	15,4	44	15,1	269	92,1	259	88,7	11
1970	45	16,4	53	19,3	236	85,8	203	73,8	25
1980	23	8,6	36	13,5	141	53,0	149	56,0	- 21
1990	41	13,1	58	18,5	242	77,3	116	37,0	109
2000	39	9,5	45	11,0	263	64,4	192	47,0	65
2010	40	10,0	60	15,0	285	71,2	249	62,2	16
2015	37	9,2	62	15,4	370	91,7	340	84,2	5
2016	34	8,5	50	12,6	313	78,6	354	88,9	- 57
2017	40	10,1	63	15,9	300	75,5	287	72,3	- 10
2018	27	6,8	54	13,5	305	76,3	250	62,5	28

Abb. 2: Bevölkerungsbewegung aus Statistik kommunal 2019

Aus der tabellarischen Darstellung ist ersichtlich, dass in letzten Jahren ein Zuzug zu verbuchen ist.³ Die Zunahme der älteren Bevölkerungsschicht ist dem demographischen Wandel geschuldet.

Eine Neuausweisung von Bauland für den Mehrgeschosswohnungs- und verdichteten Wohnungsbau ist dringend nötig um dem Bevölkerungsrückgang im Bereich der jüngeren Generationen abzufangen und den Zuzug weiter zu stärken.

Für einen intakten Ort ist es sehr wichtig, dass eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur vorhanden ist. Eine Überalterung eines Ortes führt unweigerlich zu gravierendem Verlust an Lebensqualität. Nachdem es ein Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist, die räumliche Entwicklung Bayerns in seinen Teilräumen nachhaltig zu gestalten, und für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sorgen, ist es Aufgabe der Kommunalpolitik eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde zu sichern.

Mit der Nachverdichtung innerhalb des Ortskerns versucht der Markt Kraiburg a. Inn diesem negativen Trend Einhalt zu gebieten und ihrer Aufgabe für eine auch in der Zukunft ausgewogene Bevölkerungsstruktur nachzukommen und den bestehenden Wohnungs- und Baulandbedarf zu decken.

1.4.2 Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der

³ (Statistik kommunal 2018 - Markt Kraiburg a. Inn 09 183 12, 2019)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Dies wird mit dieser Planung der Entwicklung einer Innenbereichsfläche erreicht. Da somit im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

Weitere innerörtliche Flächenpotentiale sind nur in geringem Umfang gegeben. Die sonstigen Baulücken, Brachflächen bzw. der Gebäudeleerstand stehen derzeit nicht für eine Innenentwicklung zur Verfügung.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die Ortsmitte von Kraiburg a. Inn, ca. 230 m nordwestlich des Marktplatzes.

Die Planungsfläche wird im Süden durch die Jettenbacher Straße begrenzt. Im Westen und Osten schließt bestehende Bebauung an. Im Norden liegt das Seniorenzentrum St. Nikolaus. Zwischen diesem Grundstück und der Planungsfläche verläuft ein öffentlicher Gehweg, welcher an der Westseite des Geltungsbereiches entlang in die Jettenbacher Straße mündet. Ein Teilbereich des nördlichen Gehweges wird in den Geltungsbereich einbezogen.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Ein Teilbereich des nördlich gelegenen öffentlichen Gehweges wird in den Geltungsbereich einbezogen, da hier ein Grundstückstausch zwischen Eigentümer und Markt Kraiburg a. Inn geplant ist. Die Verlegung der fußläufigen Verbindung wird über den Planungsbereich geführt. Das Wegerecht und die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind über eine privatrechtliche Vereinbarung oder eine Grunddienstbarkeit zwischen dem Bauwerber und dem Markt Kraiburg a. Inn zu regeln.

Teilbereiche der östlichen nachbarlichen Grundstücke im Mischgebiet (MI) wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um ein Schließen der Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" zu ermöglichen. Hier findet kein Eingriff in das geltende Baurecht statt. Für den Bereich des Mischgebietes (MI) gelten nach wie vor die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortskern West" mit allen Änderungen.

Die bestehende Bebauung im Ortskern hat sich entlang den Straßenzügen entwickelt. In der Jettenbacher Straße findet sich überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung die unmittelbar an den Straßenraum angrenzen und diesen dominieren. Auch das weitere Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt. Hier sind überwiegend Satteldächer vorhanden, die entweder parallel oder senkrecht zur Straßenachse orientiert sind. Die östlich anschließenden Gebäude (Hausnrn. 20, 18 und 14), die die Jettenbacher Straße begrenzen, sind firstparallel zur Straße, ebenso die westlich gelegenen Hausnrn. 24 und 26.



*Abb. 4: Ansicht von Westen – Bestandsgebäude entlang der Jettenbacher Straße
(Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020)*

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 5: Ansicht von Osten – Bestandsgebäude entlang der Jettenbacher Straße
(Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020)*



*Abb. 6: Ansicht von Nordwesten – Gartenfläche mit Neben- und Hauptgebäude
(Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020)*

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 7: Ansicht von Südwesten – Gartenfläche mit Nebengebäude
(Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020)*



*Abb. 8: Ansicht von Osten – Gehweg im Norden
(Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020)*

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.4 Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf ca. 395,5 m ü. NN.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.⁴

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler befinden sich auch nicht in der direkt umgebenden Nachbarschaft. Somit ist eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Ca. 120 m südöstlich liegt jedoch der historische Ortskern von Kraiburg a. Inn. Der Ortskern ist als Bodendenkmal kartiert - D-1-7840-0242: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Kraiburg a. Inn. Auch im Bereich der ca. 90 m entfernt liegenden Kirche St. Nikolaus und Sebastian ist ein Bodendenkmal bekannt - D-1-7840-0190: Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus und Sebastian in Kraiburg a. Inn.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

⁴ (BayernAtlas, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

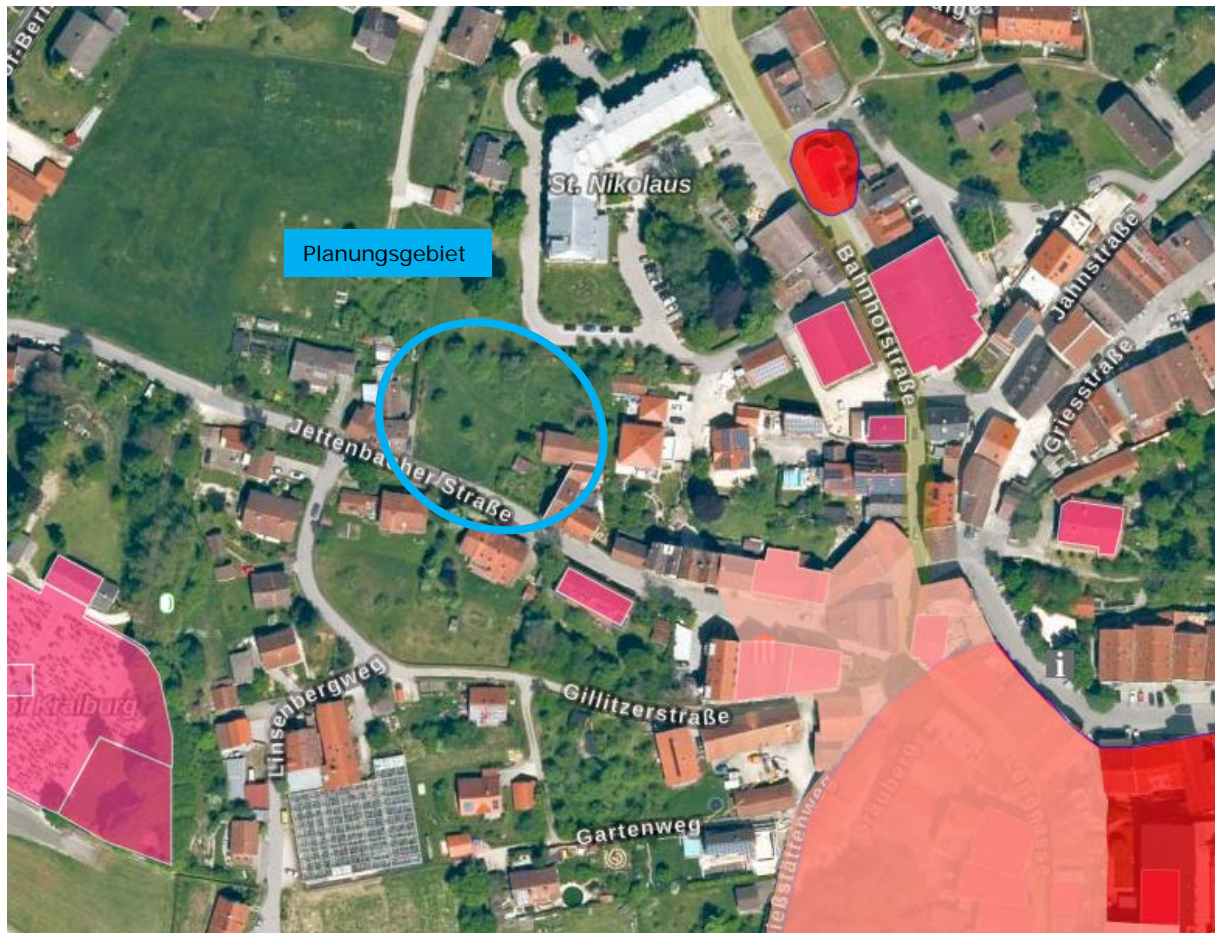


Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal
Rosa: Ensemble

Umgebende Baudenkmäler

Der direkte Ortskern von Kraiburg a. Inn genießt Ensembleschutz. Der Geltungsbereich liegt jedoch nicht in diesem Gebiet.

Mehrere denkmalgeschützte Gebäude, insbesondere im Ortskern, liegen im Umfeld des Geltungsbereiches. Diese sind aber vom Planungsgebiet aus nicht sichtbar. Lediglich das denkmalgeschützte Bauernhaus liegt schräg gegenüber in der Jettenbacher Straße 9. Dieses ist als Denkmal Nr. D-1-83-124-21 (ehem. Bauernhaus ("beim Haslinger"), gemauert, zweigeschossig, flachgeneigtes Satteldach, im Kern noch um 1890; in einem Raum (ehem. Stall) böhmisches Kappengewölbe) kartiert.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 10: Ansicht von Osten – denkmalgeschütztes Haus, Jettenbacher Straße 9 (links im Bild)
(Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020)*

Für diese Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG)⁵.

Das geplante Baugebiet wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege folgendermaßen beurteilt:

„Das geplante Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsende von Kraiburg, in einem Gebiet welches in den historischen Karten immer unbebaut war. In Fortsetzung des Handwerkerbereichs in der Jettenbacher Str. befinden sich historisch nur mehr einzelne traufständige Gebäude in lockerer Reihung am Ortsausgang, darunter auch das Baudenkmal Jettenbacher Str. 9, in dessen unmittelbarer Blickbeziehung die neuen Vorhaben sich befinden. Der dörfliche Charakter ist hier unbestritten.“

⁵ (DSchG, 2019)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zwischen dem denkmalgeschützten Haus Jettenbacher Straße 9 und der Planungsfläche besteht eine Sichtbeziehung. Das historische Bauernhaus bleibt jedoch unverändert.

Die Einbindung der geplanten Baukörper in die Baulücke wurde mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Mühldorf a. Inn. abgestimmt. Die neuen Baukörper sollen firstparallel zur Jettenbacher Straße ausgerichtet werden, um die städtebauliche Flucht der von traufständigen Handwerkerhäusern geprägten Jettenbacher Straße weiterzuführen. Die geschlossene Bauweise entlang dieser historischen Ausfallstraße löst sich jedoch mit zunehmender Entfernung vom Ortskern auf. Die Neubauten sollen sich in Bauvolumen und Dachform den umgebenden Bestandsgebäuden anpassen.

Daher wird für die Reihenhäuser im Bereich A eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe vom 6,5 m festgesetzt. Die Mindestwandhöhe beträgt 5,0 m. Bei dem Gebäude im Bereich B, das gem. Baulinie unmittelbar an die Jettenbacher Straße gebaut werden muss, wird eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe vom 6,5 m festgesetzt. Die Mindestwandhöhe beträgt hier jedoch 5,5 m. Somit wird die Kubatur des unmittelbar anschließenden Gebäudes Hausnr. 18 fortgesetzt. Allgemein wird die Dachneigung der zulässigen Satteldächer auf 20° bis 25° begrenzt. Dachgauben und Dachfenster sind unzulässig. Damit wird der Bestand aufgegriffen und eine Zergliederung der Dachflächen vermieden.

Der Kirchturm von St. Nikolaus und Sebastian liegt ca. 135 m nordöstlich und überragt die umgebende Bebauung. Eine gegenseitige Beeinflussung ist aber auf Grund der Entfernung und der dichten umgebenden Bebauung nicht vorhanden.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

2.6 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

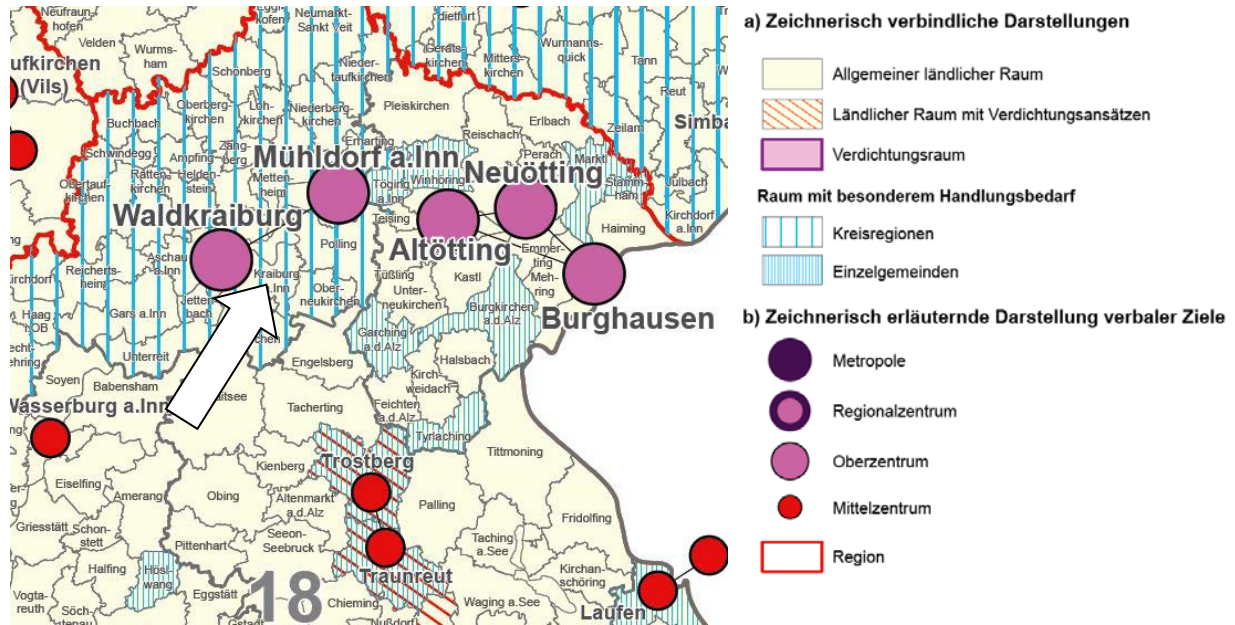


Abb. 11: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte;
(Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert 2018) liegt der Markt Kraiburg a. Inn im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.⁶

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

⁶ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass der Markt Kraiburg a. Inn - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik den Raum nachhaltig und flächensparend entwickeln muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Kraiburg a. Inn für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die bauliche Verdichtung auf einer bestehenden Innenbereichsfläche wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 18 der Region Südostoberbayern liegt der Markt Kraiburg a. Inn im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zudem ist Kraiburg als Grundzentrum ausgewiesen.⁷

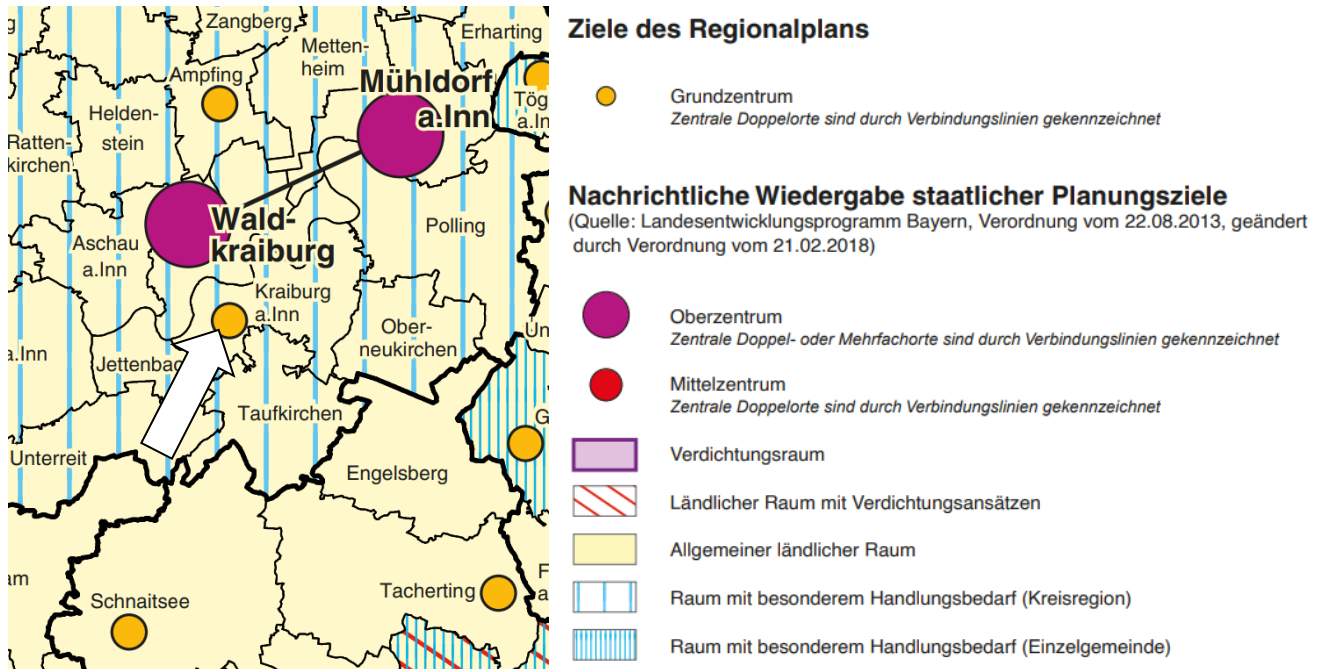


Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 18 gibt insbesondere für das Siedlungswesen folgendes Leitbild vor:

II Siedlungswesen

1 (G) Leitbild

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.

Der Regionalplan der Region 18 gibt weiterhin folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung (G)

⁷ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse des Marktes Kraiburg a. Inn für den hier in Frage stehenden Raum die notwendige Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die bauliche Verdichtung auf einer bestehenden Innenbereichsfläche zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes als Mischgebiet und Grünfläche dargestellt. Daher ist eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a BauGB erforderlich.

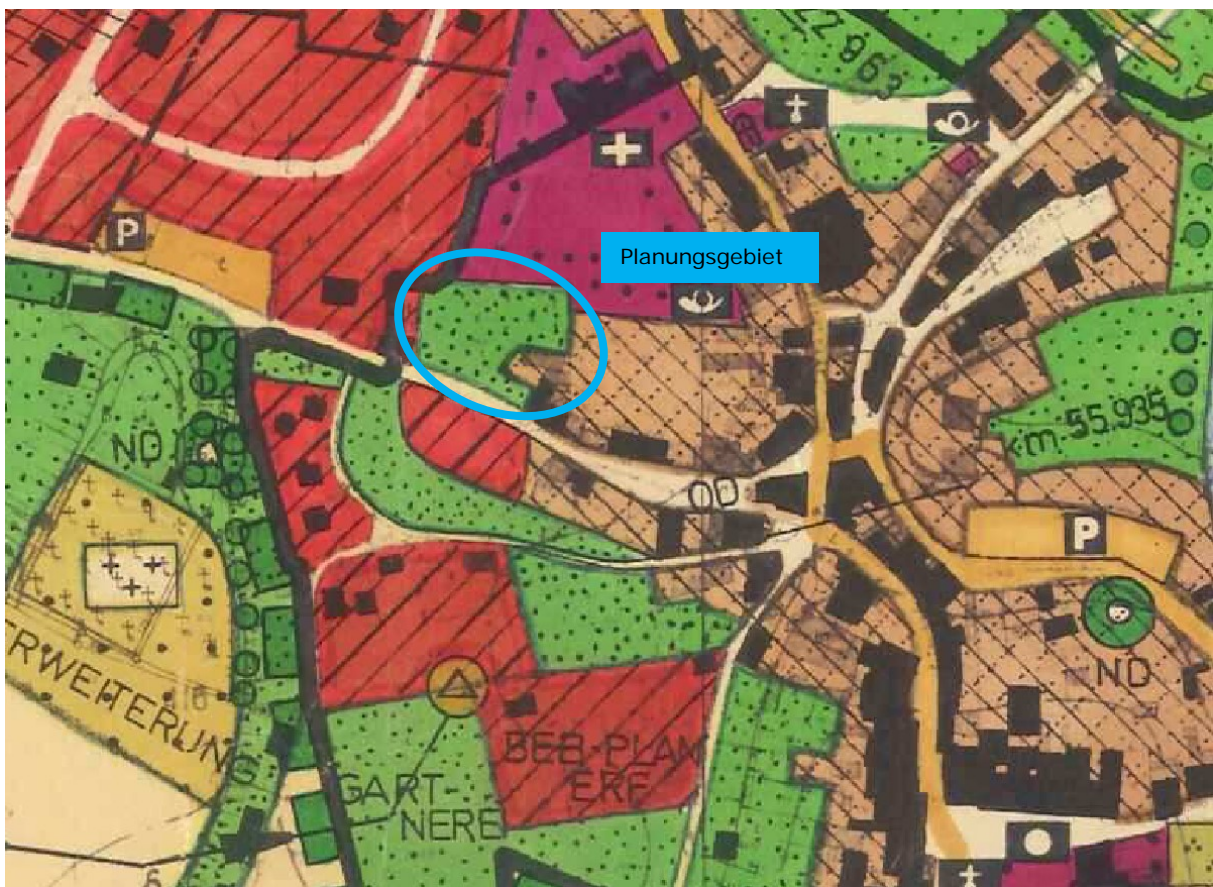


Abb. 13: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Kraiburg a. Inn, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.4 Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang des Inns. 350 m nördlich des Planungsgebietes beginnt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Das Bauvorhaben tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht. Die Geltungsbereichsfläche liegt jedoch im Einzugsbereich der Hochwassergefahrfläche HQ extrem des Inns.⁸ Somit ist das Vorhaben vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis am Inn geschützt. Allerdings steigt auch in geschützten Bereichen bei Hochwasser das Grundwasser weiterhin an, im extremen Hochwasserereignis bis zur Geländeoberkante. Daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

Unter „Hochwasserangepasstes Bauen“ ist eine spezifische Anpassung jedes einzelnen Bauwerks zu verstehen. Die Anpassung sollte insbesondere nach Lage, Bauart und Nutzung erfolgen. Hierfür dienen z. B. einschlägige DWA-Merkblätter und die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern als Hilfestellung.⁹ Dies beinhaltet u.a.:

- Nutzungsanpassung wie z.B.: Verlagerung in obere Stockwerke
- Schaffung einer Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke
- Verzicht auf Unterkellerung
- Auswahl wasserbeständiger Baustoffe & Auftriebssicherung
- Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen
- Eingänge und sonstige Anschlussstellen (Kabel, Rohre, etc.) über HWExtrem-Kote
- (Roh-)Fußbodenoberkante über HWExtrem-Kote

Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen, im (Hochwasser-)Risikogebiet gem. § 78b WHG, ist nur dann zulässig, wenn keine weniger wassergefährdenden Energieträger zur Verfügung stehen und die Anlage hochwassersicher errichtet wird. Heizölverbraucheranlagen sind rechtzeitig vor Errichtung (mind. 6 Wochen im Voraus) gem. § 78c Abs. 2 WHG beim Landratsamt Mühldorf a. Inn (Fachbereich Wasserrecht) anzuzeigen.

⁸ (UmweltAtlas, 2021)

⁹ (Hochwasserschutzfibel - Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat - BIBH, 2018)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.5 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der nachfolgenden Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang des Inns in Kraiburg a. Inn erkennbar.¹⁰ Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich befindet.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021),
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

¹⁰ (BayernAtlas, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

An der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches liegt auf dem Grundstück Fl.Nr. 331 der Gemarkung Kraiburg a. Inn eine Grundwassermessstelle.

Hierbei beträgt der Grundwasserflurabstand 3,70 m.

Falls zur Trockenlegung der Baugrube eine Bauwasserhaltung notwendig ist, muss diese mit entsprechendem Vorlauf im Landratsamt Mühldorf a. Inn beantragt werden.

Da Hochwasserereignisse kurzfristig auftreten können, ist es wichtig die geplante Fußbodenoberkante des Erdgeschosses höher als den umgebenden Bestand zu planen. Ebenso sollten alle Kelleröffnungen (z.B. Lichtschächte) 20 – 30 cm über dem umgebenden Bestand liegen. Durch den Hinweis alle Eingänge und sonstige Anschlussstellen und die (Roh-)Fußbodenoberkante über die HWExtrem Kote zu legen dürften die Vorgaben bereits erfüllt sein. Mit diesen Vorkehrungen dürfte ausreichend Sicherheit gegeben sein.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Das Ziel der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Schaffung von Wohnraum durch Reihen- und Mehrfamilienhäusern im Sinne der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich.

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit Bäumen dargestellt und ist derzeit als Gartenfläche angelegt. Die Fläche im Geltungsbereich soll nach dem Abbruch der baufälligen Bestandsgebäude auf der Flur-Nr. 252 Gemarkung Kraiburg a. Inn für eine Wohnbebauung neu strukturiert werden. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der bestehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" wird überplant.

In Ergänzung zur vorhandenen Umgebungsbebauung soll im Zuge des geplanten Vorhabens im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen und einer Grünfläche eine moderne Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen, die hinsichtlich ihrer Architektur und Kubatur der klaren Raum- und Adressbildung entlang der Jettenbacher Straße dient. In der Jettenbacher Straße findet sich überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung die unmittelbar an den Straßenraum angrenzen und diesen dominieren. Hier sind überwiegend Satteldächer vorhanden, die entweder parallel oder senkrecht zur Straßenachse orientiert sind. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baulinie entlang der Jettenbacher Straße wird durch die Stellung des östlichen Wohngebäudes aufgenommen. Dadurch wird die städtebauliche Linie weitergeführt. Die geschlossene Bauweise entlang dieser historischen Ausfallstraße löst sich jedoch mit zunehmender Entfernung vom Ortskern auf. Durch die Lage der Hauptgebäude entlang der Straße wird das städtebauliche Ziel der Raumkante fortgeführt und zugleich für das gering nach Norden verschobene westliche Wohngebäude die Wohnqualität durch das Abrücken von der Straße deutlich erhöht. Hinsichtlich der Lage der Gebäude und deren Gestaltung in Zusammenhang mit den denkmalpflegerischen Belangen wird auf die Ausführungen zu Punkt 2.5 Kultur- und Sachgüter verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" befinden sich derzeit noch bewohnte baufällige Gebäude und Nebenanlagen, die jedoch in den nächsten Jahren abgebrochen werden sollen. In der Gartenfläche befindet sich alter Baumbestand. Am 25.08.2020 fand eine artenschutzrechtliche Begehung mit Dokumentation (sh. Anlage Baumbestandsplan und Dokumentation) durch Frau. Kellhuber (Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggenbach / Altötting) statt. Dabei wurden keine Fledermausquartiere in den Gebäuden festgestellt. Die Bestandsbäume wurden dokumentiert. Die zulässigen Rodungen und die Ersatzmaßnahmen wurden im Anschluss mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn abgestimmt. Der Baumbestand mit potentiellen Bruthöhlen außerhalb der Bauflächen bleiben erhalten.

Ein Teilbereich des nördlich gelegenen öffentlichen Gehweges wird in den Geltungsbereich einbezogen, da hier ein Grundstückstausch zwischen Eigentümer und Markt Kraiburg a. Inn geplant ist. Die Verlegung der fußläufigen Verbindung

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

wird über den Planungsbereich geführt. Das Wegerecht und die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind über eine privatrechtliche Vereinbarung oder eine Grunddienstbarkeit zwischen dem Bauwerber und dem Markt Kraiburg a. Inn zu regeln.

Teilbereiche der östlichen nachbarlichen Grundstücke im Mischgebiet (MI) wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um ein Schließen der Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" zu ermöglichen. Hier findet kein Eingriff in die Bausubstanz statt.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für den Baumerhalt, Neupflanzungen und die Durchgrünung des Planungsgebietes wird die Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes in die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" (mit allen Änderungen) werden für den Geltungsbereich der aktuellen 6. Änderung und Erweiterung durch neue Festsetzungen ersetzt.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Aufnahme und Weiterführung der städtebaulichen Linie entlang der Jettenbacher Straße
- städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung durch Festsetzung von maximalen und minimalen Wandhöhen, Dachform- und Dachneigung, sowie Auffüllungen und Abgrabungen und Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- Erhalt der Bestandsbäume
- der Naturschutz und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO¹¹, da ausschließlich Wohnnutzung geplant ist.

¹¹ (BauNVO, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung.

Teilbereiche der östlichen nachbarlichen Grundstücke im Mischgebiet (MI) wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um ein Schließen der Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" zu ermöglichen. Hier findet kein Eingriff in die Bausubstanz statt.

Für den Bereich des Mischgebietes (MI) gelten nach wie vor die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortskern West" mit allen Änderungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur der Gebäude wird über die GRZ, die Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Hausarten

Für die Bebauung der Planungsfläche liegen bereits konkrete Pläne des Bauwerbers vor. Es werden im Bereich A Reihenhäuser zugelassen, im Bereich B ein Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten. Aus städtebaulichen Gründen sind im Reihnhaus pro Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

Auf Grund der möglichen Überflutungsgefahr (kein Überschwemmungsgebiet, jedoch Einzugsbereich der Hochwassergefahrfläche HQ extrem) wird auf einen Verzicht einer Unterkellerung in den Hinweisen hingewiesen.

maximale traufseitige Wandhöhe

Die Neubauten sollen sich in Bauvolumen und Dachform den umgebenden Bestandsgebäuden anpassen. Daher wird für die Reihenhäuser im Bereich A eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe vom 6,5 m festgesetzt. Die Mindestwandhöhe beträgt 5,0 m. Bei dem Gebäude im Bereich B, das gem. Baulinie unmittelbar an die Jettenbacher Straße gebaut werden muss, wird eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe vom 6,5 m festgesetzt. Die Mindestwandhöhe

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

beträgt hier jedoch 5,5 m. Somit wird die Kubatur des unmittelbar anschließenden Gebäudes Hausnr. 18 fortgesetzt.

Bei den Nebengebäuden ist eine traufseitige Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig.

Die Wandhöhe für ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade maßgebend.

Um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen, wird die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses von Gebäuden muss daher mind. 25 cm über der Oberkante der mittleren Höhe der jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Höhenkote wasserdicht zu errichten.

Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc. Für die Tiefgaragenzufahrt - soweit geplant - wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen.

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Durch diese Festsetzung in Verbindung mit den zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen, sowie der geplanten Geländevormodellierung wird ein harmonisches Ortsbild unterstützt.

Dachform/Dachneigung

Die maximal zulässige Dachform und Dachneigung ist dem tatsächlichen Bestand angepasst. So sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit 20° bis 25° zulässig.

Für die Nebengebäude sind Satteldächer bis 25° und ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig. Zusätzlich ist die Festsetzung für die Firstlinien der Hauptgebäude zu beachten. Hier wird die überwiegende, in der Nachbarschaft vorgefundene, Dachorientierung aufgenommen.

Dachgestaltung

Auch die Dachgestaltung orientiert sich an den historisch gewachsenen Bestand. Daher sind Ziegel in Rot- und Brauntönen zulässig. Blechdeckungen sind nicht erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Dachgauben und Dachfenster sind unzulässig. Damit wird der Bestand aufgegriffen und eine Zergliederung der Dachflächen vermieden.

4.3 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Es gelten grundsätzlich die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Somit gilt die im Art. 6 Abs. 5 BayBO angegebene Abstandsfläche von 0,4 H. Insofern ist die Novellierung der BayBO von 2021 beachtet.¹² Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.4 Nebenanlagen

Über die planlichen Festsetzungen werden Baugrenzen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen definiert. Dabei werden im Bebauungsplan Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrradunterstände, Müllhäuschen festgelegt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden ausschließlich Garagen, Carports, Stellplätze und Fahrradunterstände als zulässig festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass in den Flächen für Nebenanlagen, die an die östlichen Nachbargrundstücke anschließen, aus nachbarschaftlicher Rücksichtnahme der Bau von Müllhäuschen ausgeschlossen wird. Für den Bau von Müllhäuschen stehen innerhalb der restlichen Baufenster ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die Bedürfnisse innerhalb der Wohnbaufläche abgestimmt und wie folgt geregelt:

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m

¹² (BayBO, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 75 m³
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrradunterstände, Müllhäuschen neben der Baugrenze gemäß II.2.2. lediglich innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Punkt II.2.3.1 zulässig. Innerhalb der Baugrenze gem. II.2.3 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Fahrradunterstände zulässig, Müllhäuschen jedoch ausgeschlossen. Somit ist auch hier eine geregelte Entwicklung sichergestellt.

4.5 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Für den Bereich A (Reihenhäuser) gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge bis 50 m, jedoch einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

Für den Bereich B (Einzelhäuser) gilt die geschlossene Bauweise. Das Gebäude kann somit an das Anwesen Jettenbacher Straße 18 wie im aktuellen Bestand ohne seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 BauNVO angebaut werden.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist. Zudem werden Baufenster für Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrradunterstände und Müllhäuschen festgesetzt.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baulinie entlang der Jettenbacher Straße wird durch die Stellung des östlichen Wohngebäudes aufgenommen. Dadurch wird die städtebauliche Linie weitergeführt. Die geschlossene Bauweise entlang dieser historischen Ausfallstraße löst sich jedoch mit zunehmender Entfernung vom Ortskern auf. Durch die Lage der Hauptgebäude entlang der Straße wird das städtebauliche Ziel der Raumkante fortgeführt und zugleich für das gering nach Norden verschobene westliche Wohngebäude die Wohnqualität durch das Abrücken von der Straße deutlich erhöht.

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Da es sich um ein relativ ebenes Gelände handelt, sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken in einer Höhe von max. 1,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Die Höhe von 1,5 m wird benötigt, um die Regelgefälle innerhalb der Zufahrten und Stellplätze einhalten zu können. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

Die Ausbildung von Stützmauern in Verbindung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebenanlagen getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das geplante Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Bestandsgebäuden widerspiegelt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Straßenerschließung

Die Wohnbaufläche ist von der Jettenbacher Straße im Süden her erschlossen. Für die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen, die nicht an der Straße liegen, werden Bereiche festgesetzt.

ÖPNV

Zentral am Marktplatz von Kraiburg a. Inn in ca. 140 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, die von 4 Buslinien angefahren wird.

Fußwege

Begleitend zur Jettenbacher Straße verläuft kein Gehweg. Die Straße ist verkehrsberuhigt und eine 30er-Zone.

Ein Teilbereich des nördlich gelegenen öffentlichen Gehweges wird in den Geltungsbereich einbezogen, da hier ein Grundstückstausch zwischen Eigentümer und Markt Kraiburg a. Inn geplant ist. Die Verlegung der fußläufigen Verbindung wird über den Planungsbereich geführt. Diese Fläche wird festgesetzt. Das Wegerecht und die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind über eine privatrechtliche Vereinbarung oder eine Grunddienstbarkeit zwischen dem Bauwerber und dem Markt Kraiburg a. Inn zu regeln.

Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant. Die Stellplatzsatzung des Marktes Kraiburg a. Inn ist einzuhalten, dh. 2 Stellplätze je Wohneinheit.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des Marktes Kraiburg a. Inn.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.3 Gasversorgung

Ein möglicher Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandene Gasversorgung der Erdgas Südbayern GmbH wird angenommen.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

5.4.2 Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden. Die Ausnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, an repräsentativen Stellen auf dem Baugrundstück, zu prüfen.

Sofern die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes gegeben ist, sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf dem Grundstück nach Möglichkeit breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes nicht gegeben, ist das Regenwasser dem bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal unter vorheriger Drosselung zuzuführen. Die Drosselmenge der Gebäude muss maximal 0,15 Liter pro Sekunde je 100 m² befestigter Dach/Hoffläche betragen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.6 Telekommunikation

Ein Anschluss des Geltungsbereichs an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

5.7 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Mühldorf, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

Da die Zufahrten zu den Reihen- und Mehrfamilienhäusern für Müllfahrzeuge ungeeignet sind, müssen die Anlieger an den Abfuhrtagen die Mülltonnen an die Jettenbacher Straße stellen. Hier sind für die Bebauung auch Müllhäuschen vorgesehen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.8 Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauherr den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Kraiburg a. Inn bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.9 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließlich technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.10 Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

6. Immissionsschutz

6.1 Schallschutz

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" wird ausschließlich Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen ausgesetzt. Im Umfeld befindet sich lediglich Wohnbebauung und im Norden das Altenheim St. Nikolaus. Hierbei ist von keinen über das gesetzliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Zudem muss der durch das geplante Wohnbaugebiet induzierte Verkehr betrachtet werden. Durch die zukünftig geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird es im Vergleich zur derzeitigen Nutzung des Planungsgebietes als Wohn- und Gartenfläche nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen, vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass hier ausschließlich für maximal 9 Wohneinheiten Baurecht entsteht.

Ebenso ist eine Betrachtung des entstehenden Lärms durch die oberirdischen Stellplätze nicht notwendig, nachdem gemäß aktueller Rechtsprechung die Geräuscentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen „zu den üblichen Alltagserscheinungen“ gehören und Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen".

6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Staub- und Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung, einschließlich der eventuellen Werbeträger, des geplanten Gebietes sind möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der näheren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.¹³ Der nächstgelegene Mast befindet sich südöstlich ca. 270 m Luftlinie entfernt am Marktplatz. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Stürme stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.¹⁴

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden in der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" folgende Maßnahmen zum Klimaschutz angewendet:

- Erhalt der bestehenden Bäume
- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- möglichst wenig Gauben und andere Zergliederungen des Baukörpers
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

¹³ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

¹⁴ (Klimaschutz - Norbert Portz, 2009)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diese integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁵ Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2021),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“

¹⁵ (FINWeb, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark oder Nationalpark noch ein Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebietes.¹⁶

Weitere Schutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht – im Planungsausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich

¹⁶ (FINWeb, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Wasserschutz und Quellenschutz

Das Trinkwasserschutzgebiet „Hengersberg M“ liegt ca. 270 m nördlich.¹⁷ Anlagen, die einen direkten Einfluss auf dieses Schutzgebiet haben, sind nicht geplant.



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung von Trinkwasser-Schutzgebieten; (FINWeb 2021),
Darstellung unmaßstäblich

Lila: Trinkwasserschutzgebiet „Kraiburg a. Inn M“

¹⁷ (FINWeb, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁹:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

¹⁹ (BNatSchG, 2020)

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auffällige Gebäude und Nebenanlagen, die abgebrochen werden sollen. In der Gartenfläche befindet sich alter Baumbestand. Am 25.08.2020 fand eine artenschutzrechtliche Begehung mit Dokumentation (sh. Anlage Baumbestandsplan und Dokumentation) durch Frau Kellhuber (Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggenbach / Altötting) statt. Dabei wurden keine Fledermausquartiere in den Gebäuden festgestellt. Die Bestandsbäume wurden dokumentiert. Bei den dort vorhandenen Gehölzen und Bäumen handelt es sich überwiegend um Apfel- und Birnbäumen, Holunder, Weide, Hasel und Walnuss. Die zulässigen Rodungen und die Ersatzmaßnahmen wurden im Anschluss mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn abgestimmt. Der Baumbestand mit potentiellen Bruthöhlen außerhalb der Bauflächen bleibt erhalten.



*Abb. 20: Ansicht von Westen – Gartenfläche mit Nebengebäude
(Foto: Jocham + Kellhuber, August 2020)*

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Der westliche Teilbereich der Planungsfläche unterliegt einer Gartennutzung. Wie im Kapitel 8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen beschrieben, wurde vorab eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Die Dokumentation liegt dem Bebauungsplan bei. Es wurden keine Fledermausquartiere in den Gebäuden festgestellt. Die zulässigen Rodungen von Bäumen und die Ersatzmaßnahmen wurden im Anschluss mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn abgestimmt. Baumbestand mit potentiellen Bruthöhlen außerhalb der Bauflächen bleibt erhalten. Ebenso wurden im Bebauungsplan die notwendige Anzahl und Art der Nistkästen festgesetzt und damit die ökologische Funktionalität für die Vogelarten trotz der zulässigen Rodungen sichergestellt.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden **zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung** vorgegeben, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die beiden Arten vermieden werden können.

Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Durch die entsprechende Festsetzung zum Erhalt von 6 Laubbäumen in der Planungsfläche und die Neupflanzung von 5 weiteren Bäumen I. oder II. Ordnung entlang der Nordgrenze und bei der Grundstückszufahrt und 3 Bäumen II. Ordnung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Durchgrünung des Planungsareals sichergestellt. Aus Gründen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme werden diese 3 östlichen Bäume in der Wuchsklasse II. Ordnung festgesetzt. Zusätzlich werden weitere Durchgrünungsmaßnahmen für das Grundstück festgesetzt.

Als wichtige Festsetzung wird getroffen, dass je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen ist (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen (Bäume) können angerechnet werden. Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Eine Flächenversiegelung ist somit auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind durch die o.a. Festsetzung unzulässig.

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten Entwicklung in den Ortschaften „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und damit der Vitalitätssteigerung der Ortsmitte.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume, zur Neupflanzung von Bäumen, der Festsetzung zu den Nisthilfen und zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Während der Bauarbeiten ist auf einen sorgfältigen Schutz der Bäume im Bereich des Baugebiets „Ortskern West“, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Grundstücks zu achten. Bzgl. der Maßnahmen wird auf https://www.augsburg.de/fileadmin/user_upload/umwelt_soziales/umwelt/naturschutz/baumschutz/download/baumleitfaden-merkblatt_baustellen.pdf verwiesen.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt von Bestandsbäumen im gesamten Geltungsbereich
- Pflanzung von Bäumen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel
- zeitliche Vorgabe zur Entnahme von Gehölzen

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Ortskern West" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Altötting, den 02.03.2021, 07.12.2021, 05.04.2022



Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.
BauNVO, B. (November 2021). Baunutzungsverordnung BauNVO.
BayBO, B. B. (Februar 2021). Bayerische Bauordnung BayBO.
BayernAtlas, B. S. (2021). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).
FINWeb. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
Hochwasserschutzfibel - Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat - BIBH. (Dezember 2018).
Klimaschutz - Norbert Portz, B. D.-u. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
Statistik kommunal 2018 - Markt Kraiburg a. Inn 09 183 12. (2019). Statistik kommunal 2018 - Markt Kraiburg a. Inn 09 183 124.
UmweltAtlas. (2021). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de>: <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1840 aus Statistik kommunal 2019* 5
Abb. 2: Bevölkerungsbewegung aus Statistik kommunal 2019 6
Abb. 3: Luftbild Kraiburg a. Inn mit der Lage des Planungsgebiet (rot) (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich 8
Abb. 4: Ansicht von Westen – Bestandsgebäude entlang der Jettenbacher Straße (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020) 9
Abb. 5: Ansicht von Osten – Bestandsgebäude entlang der Jettenbacher Straße (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020) 10
Abb. 6: Ansicht von Nordwesten – Gartenfläche mit Neben- und Hauptgebäude (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020) 10
Abb. 7: Ansicht von Südwesten – Gartenfläche mit Nebengebäude (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020) 11
Abb. 8: Ansicht von Osten – Gehweg im Norden (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020) 11
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich 13
Abb. 10: Ansicht von Osten – denkmalgeschütztes Haus, Jettenbacher Straße 9 (links im Bild) (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2020) 14
Abb. 11: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich 16

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"Ortskern West" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

<i>Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich</i>	18
<i>Abb. 13: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Kraiburg a. Inn, Darstellung unmaßstäblich</i>	19
<i>Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	21
<i>Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	23
<i>Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	37
<i>Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht – im Planungsausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	38
<i>Abb. 18: Luftbild mit Darstellung von Trinkwasser-Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	39
<i>Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	40
<i>Abb. 20: Ansicht von Westen – Gartenfläche mit Nebengebäude (Foto: Jocham + Kellhuber, August 2020)</i>	42