

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

# **B E G R Ü N D U N G**

**ZUM**  
**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102**  
**"WESTLICH JAKOB-WALDHAUSER-STRASSE,**  
**NÖRDLICH PATER-RUPERT-MAYER-STRASSE"**  
**GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG**

**Stadt Altötting**  
**Gemarkung Altötting**



**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Altötting**  
**Oberbayern**

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **Inhaltsverzeichnis**

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	Vorhaben- und Erschließungsplanung.....	4
1.5	Bedarfsnachweis .....	6
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	7
2.1	Lage .....	7
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes .....	7
2.3	Bestand und umgebende Bebauung .....	8
2.4	Topographie .....	11
2.5	Kultur- und Sachgüter.....	11
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	13
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	13
3.2	Regionalplan .....	15
3.3	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse .....	16
3.4	Wassersensible Bereiche .....	18
3.5	Flächennutzungsplan .....	19
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	24
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
4.3	Bauweise, Baugrenzen.....	26
4.4	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO .....	26
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	27
5.1	Verkehr.....	27
5.2	Bestandsleitungen allgemein.....	28
5.3	Wasserversorgung .....	28
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasser .....	28
5.5	Abwasserentsorgung.....	29
5.5.1	Schmutzwasser .....	29
5.5.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser).....	29
5.5.3	Wassergefährdende Stoffe .....	29
5.5.4	Regenwassernutzung.....	29
5.5.5	Starkregenereignisse.....	30
5.6	Stromversorgung .....	30
5.7	Telekommunikation .....	31
5.8	Abfallentsorgung .....	31
5.9	Erneuerbare Energien .....	31
5.10	Bodenschutz, Aushubarbeiten, Altlasten .....	31
5.10.1	Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB .....	31
5.10.2	Aushub .....	31
5.10.3	Altlasten .....	32
5.10.4	Perfluorooctansäure (PFOA) .....	32
6.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	32
6.1	Lärm.....	32
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen.....	33
6.3	Lichtemissionen.....	33
6.4	Elektromagnetische Felder .....	33
7.	KLIMASCHUTZ .....	33
8.	GRÜNORDNUNG.....	35
8.1	Rechtliche Grundlagen .....	35

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

---

8.1.1	Bestandteile der Planung .....	35
8.2	Bestandsaufnahme .....	35
8.2.1	Schutzgebiete.....	35
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	35
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	36
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen .....	37
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	38
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen .....	39
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	39
8.3	Planung .....	39
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung.....	39
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	41
LITERATURVERZEICHNIS .....		43
ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....		44

## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Altötting hat am 12.03.2025 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufzustellen, da es für diesen innerstädtischen Bereich keinen Bebauungsplan gibt.

### **1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Stadtrat hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" beträgt insgesamt ca. 2.050 m<sup>2</sup>. Davon entfällt die gesamte Grundstücksfläche auf die Baufläche. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die überbaubare Fläche ca. 820 m<sup>2</sup>, somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Auf Grund 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 angewendet 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**

Ziel der Planung ist die bauliche Neuordnung und moderate Nachverdichtung auf einem Grundstück innerhalb eines bereits bebauten Gebietes im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Für diesen innerstädtischen Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Es soll hier eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Es wird bei der Planung besonderer Wert darauf gelegt, dass sich die gestalterischen Festsetzungen weitgehend an der umgebenden Bebauung orientieren und somit dem derzeitigen Ortsbild nicht widersprechen.

### **1.4 Vorhaben- und Erschließungsplanung**

#### **Rechtliche Grundlagen**

Innerhalb der Grenzen des Vorhabens ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO für den Neubau von Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Das Vorhaben wird detailliert durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben. Diese Planung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Kommune kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach §10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Gemäß §12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Wohngebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist eine konkrete projektbezogene Festlegung der Planinhalte möglich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst den als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" festgesetzten Bereich. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan fester Bestandteil des dann sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ und somit verbindlicher Inhalt.

Hierzu gehört der Grundriss mit Lageplan, aus dem die Planung des Hochbaus und der Freianlagen (Lageplan der Freiflächen mit innerer Erschließung, Stellplatzflächen, Grünflächen, Pflanzbindungen und Lage und Größe der Baukörper) hervorgeht sowie Grundrisse, Schnitte und Ansichten.

Vorhaben- und Erschließungspläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" vom 02.12.2025:

Entwurfsverfasser Robert Maier Architekten aus Neuötting

- 251202 VE UG+EG+OG M 1:200
- 251202 VE Schnitte M 1:200
- 251202 VE Ansichten M 1:200

Mit diesen Plänen werden die Kubatur und Lage der neu geplanten Bauwerke festgeschrieben. Aus dem Grundriss mit Lageplan bezüglich der Freiflächen geht auch hervor inwieweit das Vorhaben durch die geplanten Pflanzungen in die Landschafts- bzw. Siedlungskulisse eingebunden wird.

### **Vorhabenträger**

Als Vorhabenträger zeichnet die Citybau GmbH aus Neuötting.

### **Projektbeschreibung**

Ziel des Bauvorhabens ist die Schaffung eines hochwertigen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Wohnraums in attraktiver Lage von Altötting. Das ehemalige Wohnhaus auf der Baufläche wurde bereits abgerissen und die Fläche baufrei gemacht. Die Bäume wurden gerodet. Eine Eiche im Süden des Grundstücks wurde erhalten.

Auf dem geplanten Grundstück entstehen 17 Wohnungen mit 7 oberirdischen Stellplätzen sowie 17 Tiefgaragenplätzen, um den Bewohnerinnen und Bewohnern ein komfortables und zeitgemäßes Wohnumfeld zu bieten.

Auf dem Grundstück sind zwei rechteckige Gebäudekomplexe in 3-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die Gebäude erhalten gereichte Satteldächer, um die Gebäudehöhe zu reduzieren. Die Nebengebäude und die Tiefgaragenabfahrt werden mit begrünten Flachdächern versehen. Die Freiflächen werden großzügig durchgrünt und mit Bäumen überstellt. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in eine Gemeinschaftstiefgarage verlagert. Die

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Osten über die Jakob-Waldhauser-Straße. 7 oberirdische Stellplätze befinden sich an der Pater-Rupert-Mayer-Straße.

Der Grundriss und die Gebäudestruktur orientieren sich an den folgenden Leitgedanken:

- **Privatheit** – Jede Wohnung verfügt über gut durchdachte Rückzugsbereiche sowie klare Abgrenzungen zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen.
- **Effizienz & Wirtschaftlichkeit** – Kompakte Baukörper, optimierte Grundrisse und eine wirtschaftliche Bauweise gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Fläche, Material und Energie, und sichern zugleich die langfristige Finanzierbarkeit und Werthaltigkeit.
- **Nachhaltigkeit & Ökologie** – Das Bauvorhaben berücksichtigt energieeffiziente Bauweisen, ökologische Materialien und moderne technische Standards, um langfristig umweltfreundliches Wohnen zu ermöglichen.
- **Attraktives Wohnen** – Großzügige Grundrisse, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein zeitgemäßes, wohnliches Ambiente, das Lebensqualität und Komfort vereint.
- **Aufenthaltsqualität** – Außen- und Grünbereiche, Begegnungszonen sowie hochwertige Freiräume erhöhen den Wohnwert und fördern das Wohlbefinden aller Bewohner.
- **Urban & zugleich eingebettet** – Das Gebäude fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein und verbindet die Vorzüge einer zentralen städtischen Lage mit qualitativem Wohnen.
- **Flexibilität** – Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen schaffen eine hohe Anpassungsfähigkeit an verschiedene Lebensphasen und Bedürfnisse.
- **Helle, freundliche Wohnungen** – Großzügige Fensterflächen und durchdachte Belichtungskonzepte sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein positives Wohnklima.
- **Wohnungsmix & klare Struktur** – Durch eine ausgewogene Mischung von Wohnungsgrößen entsteht ein vielfältiges Angebot, das sowohl Singles, Paare als auch Familien anspricht. Gleichzeitig sorgt eine klare architektonische Struktur für Orientierung und Qualität.
- **Gemeinsamkeit & Gemeinschaft** – Neben privatem Wohnraum entstehen auch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche, die das soziale Miteinander fördern und Nachbarschaften stärken.
- **Wertigkeit & Wertstabilität** – Eine hochwertige Architektur, langlebige Materialien und sorgfältige Ausführungsqualität sichern die Attraktivität und den langfristigen Wert des Objekts.

Mit diesem Bauvorhaben wird ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumentwicklung in Altötting geleistet: Es entstehen moderne, nachhaltige und vielfältige Wohnungen, die eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten, sich harmonisch in die Umgebung einfügen und langfristig wirtschaftlich, wertstabil und zukunftsfähig sind.

Durch die Lage mit der fußläufigen Entfernung zu wesentlichen öffentlichen Einrichtungen im Stadtgebiet ist eine ideale Voraussetzung für einen Wohnstandort erfüllt.

### **1.5 Bedarfsnachweis**

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

Da ein ursprünglich bereits bebautes Grundstück zur Nachverdichtung nur hinsichtlich der Festsetzungen überplant wird, und nur ein einzelnes Flurstück betroffen ist, kann auf einen umfangreicheren Bedarfsnachweis verzichtet werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## 2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes und wird im Osten durch die Jakob-Waldhauser-Straße und im Süden durch die Pater-Rupert-Mayer-Straße begrenzt. Im Westen und Norden grenzt unmittelbar Wohnbebauung an.

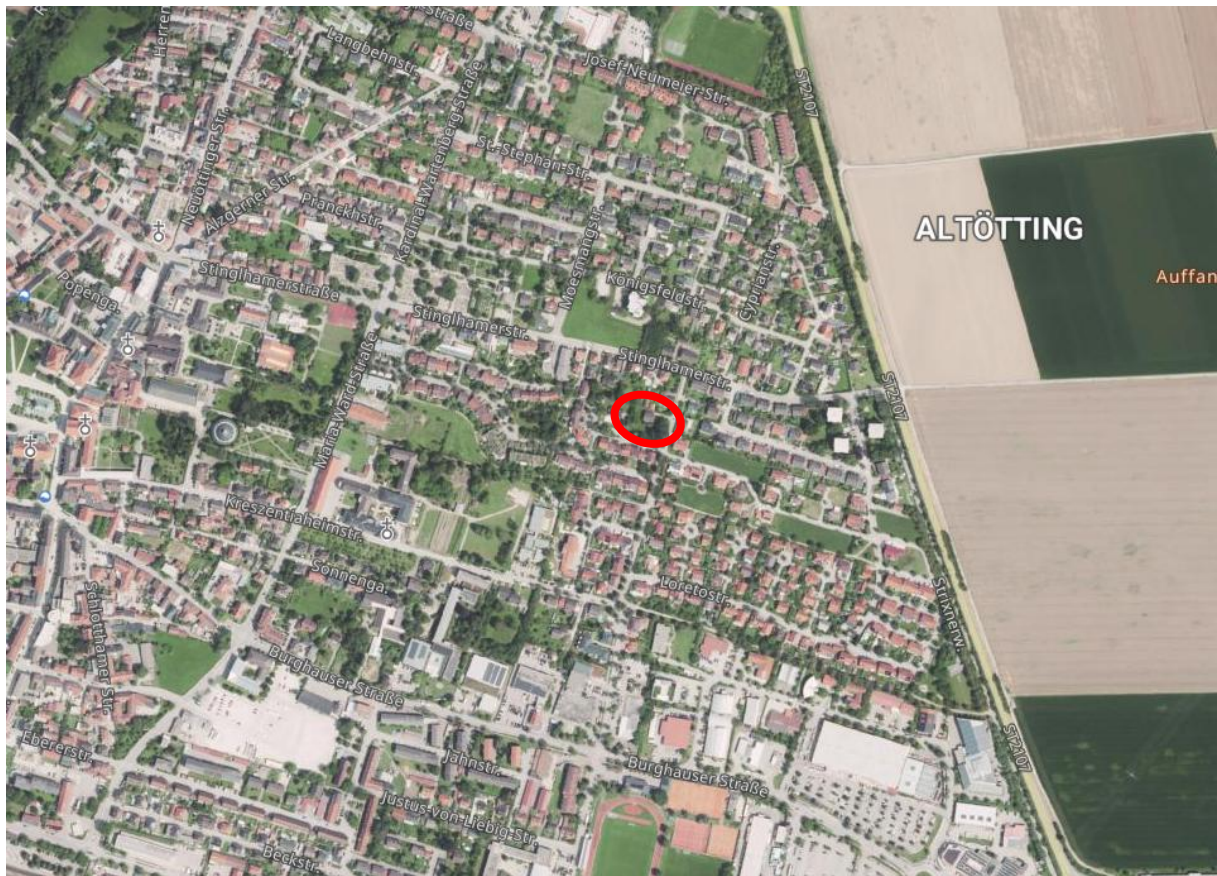


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Die Größe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" umfasst insgesamt ca. 2.050 m². Dabei wird die Flur-Nr. 1246/1 der Gemarkung Altötting überplant.



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **2.3 Bestand und umgebende Bebauung**

#### **Bestand**

Das ehemalige Wohnhaus auf der Baufläche wurde bereits abgerissen. Das Grundstück wurde baufrei gemacht. Die Bäume wurden gerodet. Eine Eiche im Süden wurde erhalten. Die randlichen Gehölzhecken müssen im Zuge des Aushubes noch gerodet werden.



Abb. 2: Foto der Baufläche; (Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025)



Abb. 3: Ansicht von Süden - Foto der Baufläche; (Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025)



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Umgebende Bebauung**

In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern und ausgebauten Dachgeschossen.



*Abb. 4: Ansicht von Süden – Jakob-Waldhauser-Straße östlich der Planungsfläche;  
(Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025)*



*Abb. 5: Ansicht von Norden – Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Straße 2 südlich der Planungsfläche;  
(Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025)*



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 6: Ansicht von Westen – Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Straße 12 südlich der Planungsfläche;  
(Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025)*



*Abb. 7: Ansicht von Westen – Bebauung entlang der Pater-Rupert-Mayer-Straße südlich der Planungsfläche;  
(Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025)*

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **2.4 Topographie**

Das Planungsgebiet ist relativ eben und befindet sich auf einer mittleren Höhenkote von ca. 406 m ü. NHN.

### **2.5 Kultur- und Sachgüter**

#### **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" sowie in näherer Umgebung sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Die „*untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Pfalz-, Stifts- und Wallfahrtssiedlung Altötting*“ liegt in der Ortsmitte, ca. 540 m entfernt.<sup>1</sup>

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" und im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.<sup>2</sup>

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 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 Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine kartierten Baudenkmäler. Das Ensemble Kapellplatz mit den historischen Wallfahrtsgebäuden befindet sich in der Stadtmitte, ca. 690 m westlich der Baufläche. Die nächstgelegenen Baudenkmäler (Missions- und Provinzhaus der Schwestern vom Heiligen Kreuz, sog. Kreszentiaheim und das Institut und Kirche St. Joseph (neuerdings Vermählung Mariä) der Congregatio Jesu, vormals der Englischen Fräulein) liegen ca. 320 m westlich.

Diese Baudenkmäler sind von der Planungsfläche aus nicht sichtbar. Diese befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf Baudenkmäler wird als sehr gering eingeschätzt.

---

<sup>1</sup> (BayernAtlas, 2025)

<sup>2</sup> (BayernAtlas, 2025)



## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Pink: Baudenkmal  
Rot: Bodendenkmal

## Sachgüter

Die Planungsfläche wurde bereits baufrei gemacht. Hier befinden sich im Bereich des ehemaligen Wohnhauses einige Hausanschlussleitungen.

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Stadt Altötting nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 18 – Südostoberbayern. Altötting liegt im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Oberzentrum ausgewiesen.<sup>3</sup>

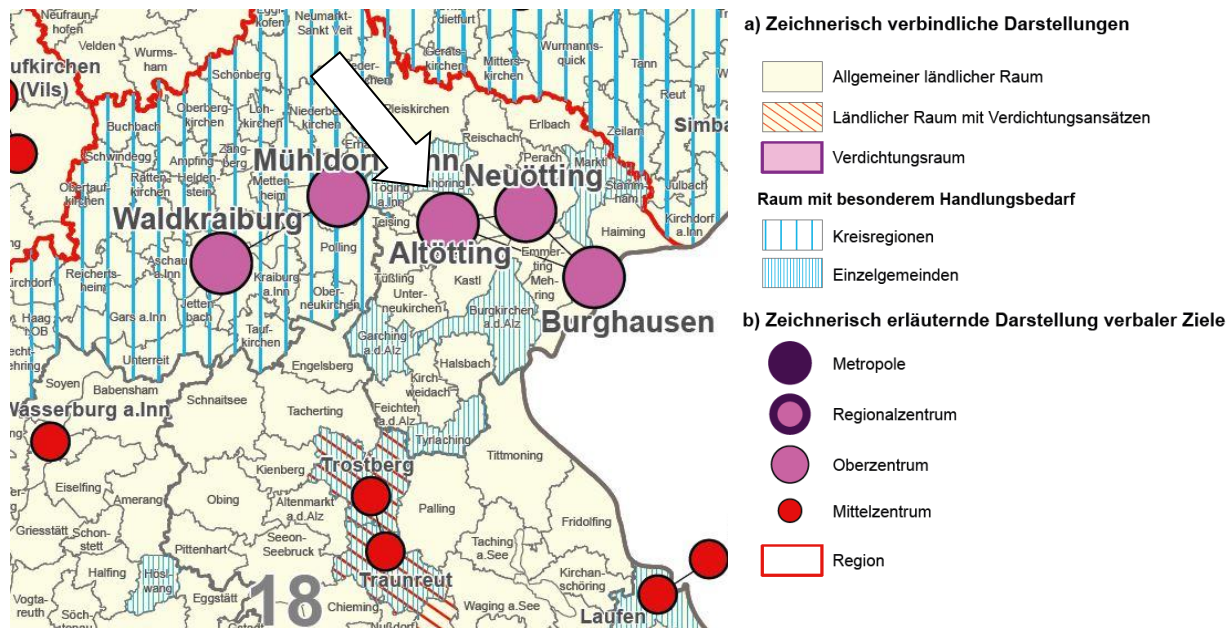


Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm 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**
    - 1.1.1(Z)** 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.
  - 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**
    - 1.1.2(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.

<sup>3</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **2. Raumstruktur**

#### **2.2 Gebietskategorien**

##### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.*

### **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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Stadt Altötting - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das Potential der Innenentwicklung ausnutzen muss. Die Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Altötting für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die sinnvolle Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung Innenverdichtung vor Außenentwicklung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Altötting in der Region 18 - Südostoberbayern. Altötting ist als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingeordnet. Zudem liegt Altötting auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.<sup>4</sup>

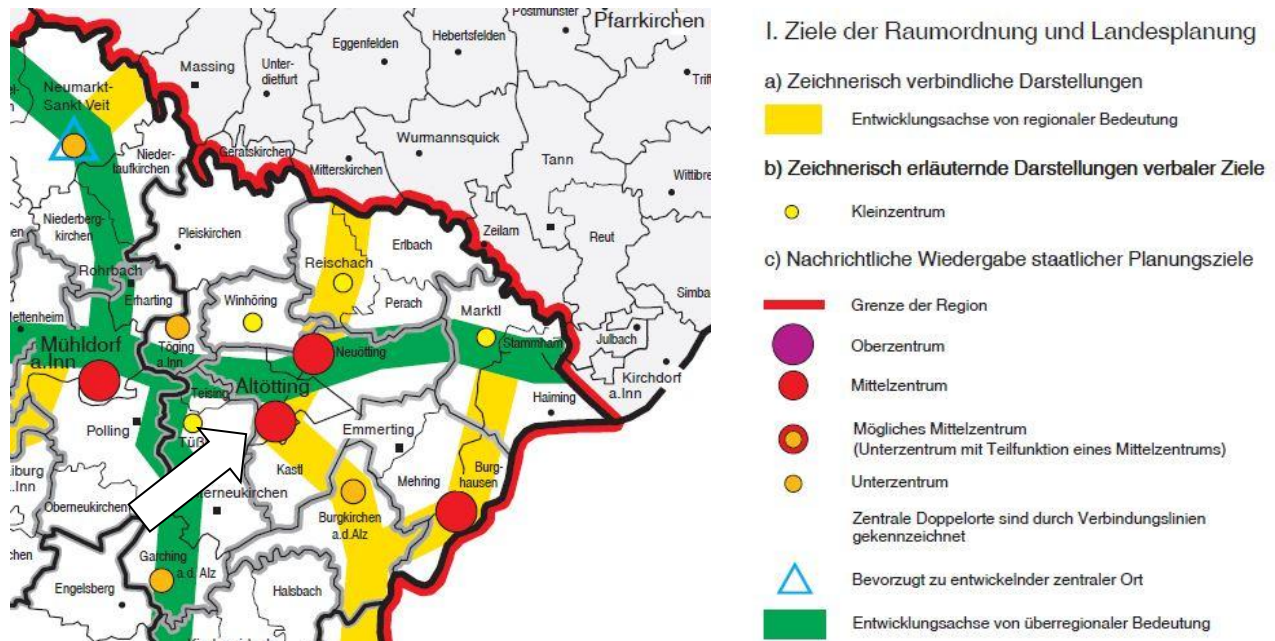


Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Raumentwicklung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Schaffung und Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Organische Siedlungsentwicklung (Z)

Die Zielvorgaben des Regionalplanes berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Altötting für den hier in Frage stehenden Raum die innerstädtische Fläche nachzuverdichten.

### Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die Planung erfüllt werden können.

<sup>4</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Stadtgebiet von Altötting erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.<sup>5</sup>

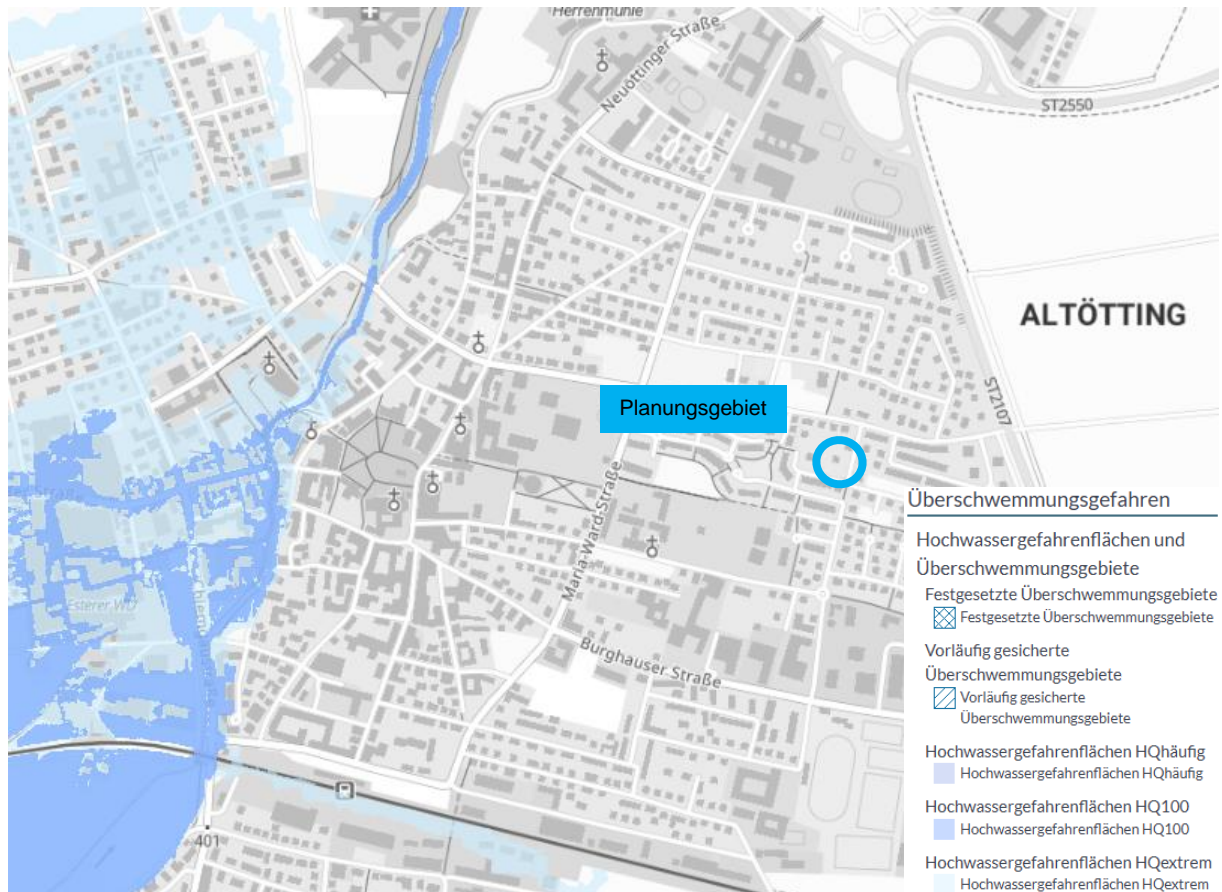


Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Ergänzend dazu ist auf mögliche **Starkniederschlagsereignisse** hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge auf Grund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert

<sup>5</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- 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](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine potentiellen Fließwege oder Geländesenken.

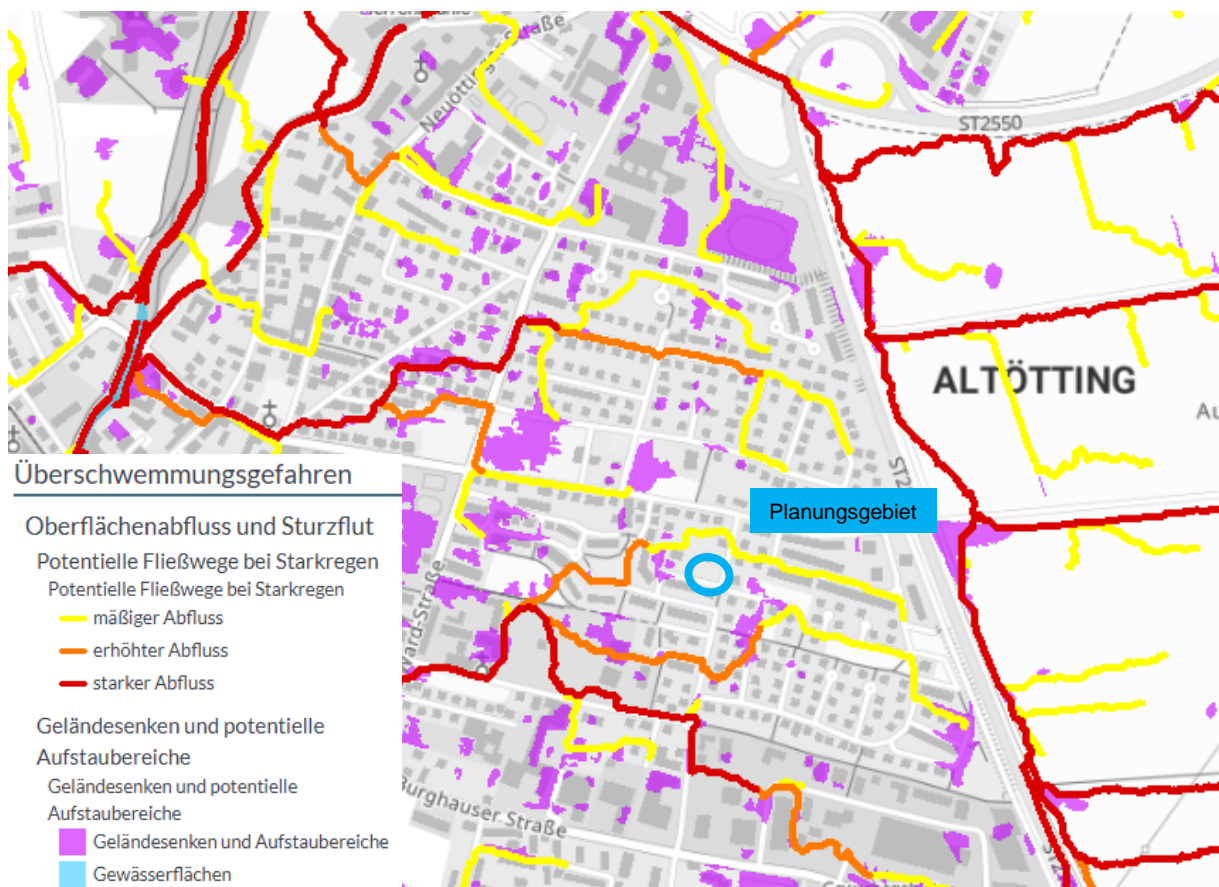


Abb. 12: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich



## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### 3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

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 diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Altötting erkennbar.<sup>6</sup> Daraus ist ersichtlich, dass der Standort in keinem wassersensiblen Bereich liegt.

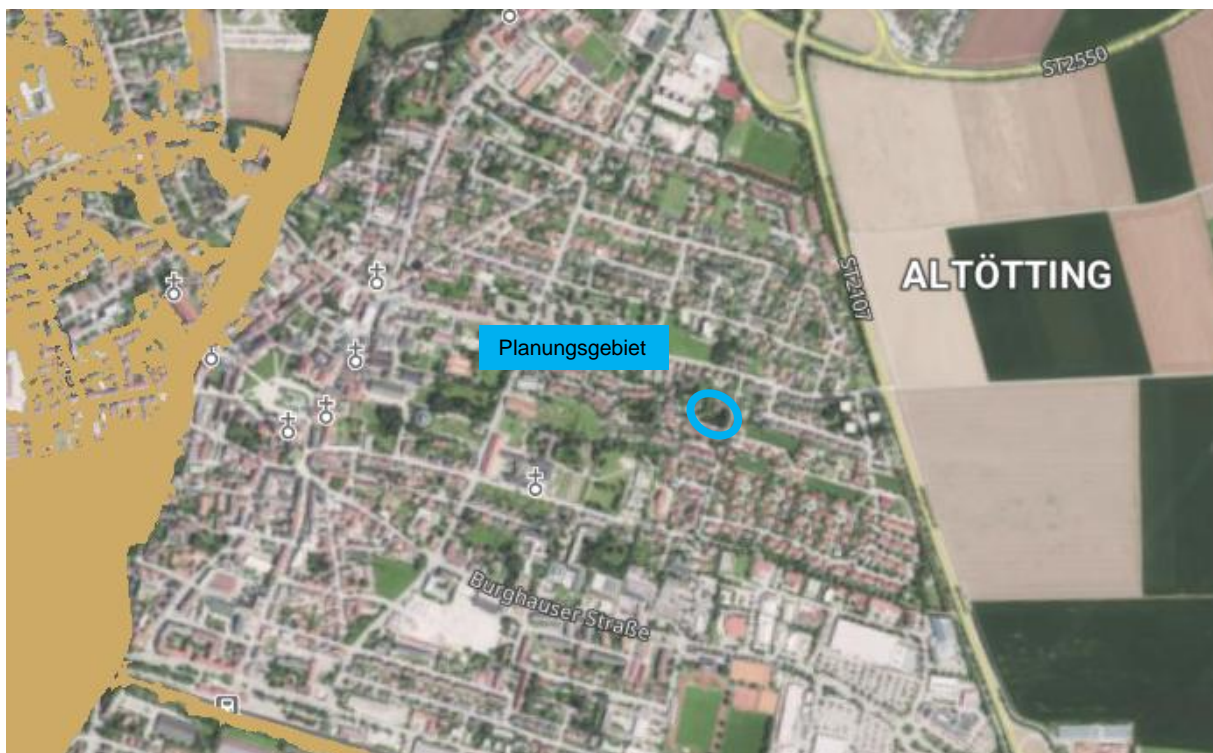


Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

<sup>6</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2025)



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **3.5 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altötting ist die Fläche des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a BauGB ist demnach nicht erforderlich.

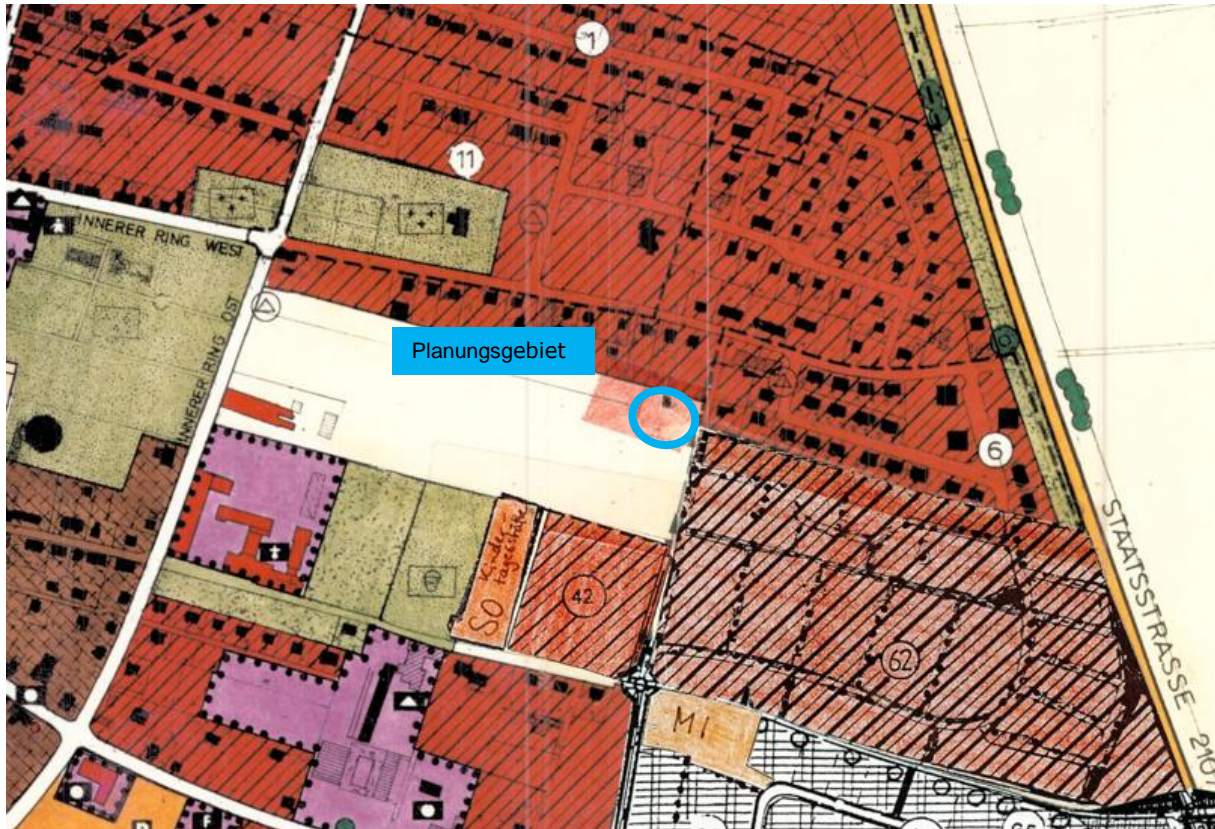


Abb. 14: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altötting, Darstellung unmaßstäblich

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **4. STÄDTEBAULICHES ZIEL**

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich vor. Der Geltungsbereich betrifft ein Baugrundstück.

Ziel der Planung ist die bauliche Neuordnung und moderate Nachverdichtung auf einem Grundstück innerhalb eines bereits bebauten Gebietes im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Für diesen innerstädtischen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan.

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Baukultur und damit gestalterischen Bauformen deutlich weiterentwickelt und damit verändert. Eine neue Planung muss auch auf diese Entwicklung Rücksicht nehmen. Gleichzeitig wird auf den Bestandsschutz Rücksicht genommen. Durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern kann eine Innenverdichtung zukünftig erleichtert werden. Um diese Innenverdichtung zu erreichen, soll eine 3-geschossige Bebauung innerhalb einer bestehenden Wohnbausiedlung ermöglicht werden.

Im angrenzenden Umfeld befinden sich mehrere 2-geschossigen Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen.



*Abb. 15: Ansicht von Nordosten – Bebauung entlang der Pater-Rupert-Mayer-Straße westlich der Planungsfläche; (Foto Robert Maier Architekten, 2025)*

Im innerstädtischen Quartier, in der weiteren Umgebung um die Planungsfläche, befinden sich auch mehrere 3-geschossige Wohngebäude oder auch höherer Geschosswohnungsbau, was auch zeigt, dass eine Innenverdichtung im vorgesehenen Bereich für das Quartier verträglich ist.



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 16: Ansicht von Süden – Bebauung entlang der Stinglhamerstraße und hoher Geschosswohnungsbau nördlich der Planungsfläche – Entfernung 60 m; (Foto Robert Maier Architekten, 2025)*



*Abb. 17: Ansicht von Norden – Bebauung entlang der Pater-Rupert-Mayer-Straße – Entfernung 110 m; (Foto Robert Maier Architekten, 2025)*

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 18: Ansicht von Süden – Geschosswohnungsbau an der Königsfeldstraße – Entfernung 110 m;  
(Foto Robert Maier Architekten, 2025)*

Die Planung hinsichtlich der Gebäudehöhen und Kubaturen und damit der Verträglichkeit im Umfeld wurden im Vorfeld intensiv mit der Stadt Altötting abgestimmt.

So wurde ein städtebauliches Modell erstellt, durch das verdeutlicht werden kann, wie die neue Wohnanlage in die Umgebung eingebunden wird.

So konnte die maßvolle Höhenentwicklung der geplanten 3-geschossigen Gebäude, deren Höhe durch die Konstruktion mit mäßig geneigten Satteldächern reduziert wurde, anhand dieses Modells überprüft werden (Abb. 19 und 20).

Es wird eine moderate Erhöhung der relevanten städtebaulichen Größen (Wandhöhe, Firsthöhe, Baumasse etc.) gegenüber der bestehenden Bebauung deutlich. Durch die Gestaltung bilden sie einen städtebaulichen Akzent, ohne das Gesamtbild zu dominieren.

Die geplante Geschosshöhe ermöglicht eine effizientere Flächennutzung, was im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung steht, ohne großflächige Versiegelung oder Zersiedelung. Die Schaffung von Wohnraum steht hier im Vordergrund. Eine relativ großzügige Freianlagengestaltung, die durch die Verlagerung des überwiegenden ruhenden Verkehrs in eine Gemeinschaftstiefgarage möglich sind, schaffen Abstand und sorgen für eine harmonische Einbettung.

Um die konkrete Ausgestaltung des Grundstücks, der Gebäude und der Einbindung in die Nachbarschaft sicherzustellen, wurde als verbindliches Werkzeug das Verfahren als vorhabenbezogene Bebauungsplanung gewählt. Die beiliegenden Vorhaben- und Erschließungspläne spiegeln die Planungsabsicht genau wider.

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 19: Modell des Bauvorhabens, Citybau GmbH 2025



Abb. 20: Modell des Bauvorhabens, Citybau GmbH 2025

Im vorliegenden Planungsbereich werden daher die Festsetzungen auf das konkrete Bauvorhaben abgestellt. Es wird darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen, jedoch gleichzeitig eine Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau ermöglicht wird.

Die Lage der Gebäude wurde so gewählt, dass die Nachbargrundstücke durch starke Verschattung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. So wurde zum Anwesen Pater-Rupert-



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Mayer-Straße 4 ein ausreichender Abstand des geplanten Gebäudes gewählt und die kurze Gebäudeseite nach Westen orientiert, um eine Verschattung des Nachbargrundstücks möglichst gering zu halten. Auch das geplante östliche Gebäude wurde so vorgesehen, dass ein größtmöglicher Abstand zum Anwesen Jakob-Waldhauser-Straße 2a gegeben ist. Zwischen Neubau und Nachbargebäude befindet sich die wesentlich niedrigere Überdachung der Tiefgaragenabfahrt.

Die Gebäude erhalten gereichte Satteldächer, um die Gebäudehöhe insgesamt zu reduzieren. Die Nebengebäude und die Tiefgaragenabfahrt werden mit begrünten Flachdächern versehen.

Die Freiflächen werden großzügig durchgrünt und mit Bäumen überstellt. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in eine Gemeinschaftstiefgarage verlagert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Osten über die Jakob-Waldhauser-Straße. 7 oberirdische Stellplätze liegen an der Pater-Rupert-Mayer-Straße.

Die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Schaffung von Wohnraum

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, Dachform und Dachneigung
- die Durchgrünung der Fläche
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

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 (WA) nach § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen, bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser Lage stark verringern könnten.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)**

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.

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Generell ist eine verdichtete Bauweise in diesem innerstädtischen Quartier erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Es soll über die festgesetzte Grundflächenzahl sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und trotzdem noch genügend Fläche für Gebäude, Nebengebäude und Gartenfläche verbleibt und eine der Umgebung entsprechende attraktive und eingegrünte Wohnbebauung entsteht.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, also baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn diese von mindestens 80 cm natürlichem Boden überdeckt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Die Überschreitung ist überwiegend erforderlich, um der Unterbauung durch die Gemeinschaftstiefgarage und der damit verbundenen Verlagerung des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Freiflächen um die geplanten Objekte gem. Vorhaben- und Erschließungsplanung umfassend ein- und durchgegrünt werden.

### **Traufseitige Wandhöhe (TH)**

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige traufseitige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika und entspricht der max. zulässigen Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige traufseitige Wandhöhe ist das natürliche Gelände maßgebend.

Die max. traufseitige Wandhöhe wird für Hauptgebäude auf 10,00 m und für Nebengebäude auf 3,50 m festgesetzt.

### **Firsthöhe**

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der First (höchster Punkt des Gebäudes). Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist das natürliche Gelände maßgebend.

Die max. zulässige Firsthöhe wird für Hauptgebäude auf 10,50 m und für Nebengebäude auf 3,50 m festgesetzt. Die Nebengebäude erhalten begrünte Flachdächer.

### **Hausformen und Anzahl der Wohnungen**

Entsprechend der beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung sind im WA max. 2 Einzelhäuser mit je 9 bzw. 8 Wohnungen zulässig. Die jeweils zulässige Anzahl ist für die jeweiligen Baufenster im Plan eingetragen.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- befestigte Wege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind,
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen oder Gewächshäusern, in der Summe mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m<sup>3</sup>,

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3,0 m,
- Anlagen, die der Gartennutzung und der Gartengestaltung dienen, ausgenommen Gebäude,
- nach BayBO in den Abstandsflächen zulässige Servicestationen für Elektro-Mobilität mit ihren Überdachungen für Kfz und Rad,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gem. den Festsetzungen dieser Satzung.

Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **4.3 Bauweise, Baugrenzen**

#### **Bauweise**

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d. h. maximale Gebäudelängen bis 50 m sind erlaubt mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m.

#### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Fläche der Tiefgaragenunterbauung wird ebenfalls durch eine Flächenbegrenzung festgesetzt. Zur Sicherstellung der Pflanzqualität muss die Tiefgaragenüberdeckung in den Freianlagen für Rasenflächen eine mind. 40 cm, für Gehölze und Stauden eine mind. 60 cm und für Baumpflanzungen eine mind. 80 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten. Bei Baumpflanzungen kann auch eine Anhäufung oder eine Erhöhung durch Pflanzrahmen zur Schaffung der Substratdicke verwendet werden.

### **4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO**

#### **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.

Daher werden die Abstandsflächen gem. den Vorschriften des Art. 6 BayBO festgesetzt. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Abweichend davon sind für die Abstandsflächen der geplanten Häuser untereinander Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen und der maximal festgesetzten Wandhöhen und gem. der Vorhaben- und Erschließungsplanung ergeben.

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO nach außen hin ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes überlappen sich die Abstandsflächen der beiden Hauptgebäude nur in einem kleinen Bereich auf einer Tiefe von ca. 1,40 m. Durch die Ausrichtung und die Lage zueinander ist jedoch davon auszugehen, dass die Belichtung und Besonnung nicht beeinträchtigt wird. Auch durch die Überlagerungsflächen zwischen den Gebäuden und der wesentlich niedrigeren Tiefgaragenüberdachung im Norden wird die Belichtung und Besonnung nicht beeinträchtigt. Daher dürfen sich die Abstandsflächen innerhalb des Baugebietes gegenseitig überlappen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Bestandsgebäuden widerspiegelt. Daher werden für Hauptgebäude ausschließlich gereimte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° und für Nebengebäude ausschließlich begrünte Flachdächer von 0° - 5° zulässig. Dachgauben sind unzulässig.

Für die Dachdeckung der Hauptgebäude werden Ziegel und ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Anthrazit- u. Grautönen festgesetzt. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr**

#### **Erschließung**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Osten über die Jakob-Waldhauser-Straße. 7 oberirdische Stellplätze sind entlang der Pater-Rupert-Mayer-Straße geplant.

#### **Stellplätze**

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in eine Gemeinschaftstiefgarage verlagert. Lediglich oberirdische Stellplätze liegen an der Pater-Rupert-Mayer-Straße. Die Mindestzahl der erforderlichen nachzuweisenden PKW-Stellplätze wurde mit 23 berechnet, was der Berechnung gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) entspricht. Tatsächlich werden 24 Stellplätze festgesetzt und gem. Vorhaben- und Erschließungsplanung errichtet, 7 davon oberirdisch, 17 unterirdisch.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze und Wege zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **Fußwege**

Die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur ist durch den beidseitigen Gehweg entlang der Jakob-Waldhauser-Straße gegeben.

### **ÖPNV**

Die Stadt Altötting ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung an der Kardinal-Wartenberg-Straße beim Michaelifriedhof.

## **5.2 Bestandsleitungen allgemein**

Die Planungsfläche wurde bereits baufrei gemacht. Hier befinden sich im Bereich des ehemaligen Wohnhauses einige Hausanschlussleitungen. Bei Bauarbeiten sind die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen.

Die Bereiche von Baumpflanzungen sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

## **5.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der Stadt Altötting.

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 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.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

## **5.4 Vorbeugender Brandschutz / 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 Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Altötting



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von 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).

### **5.5 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

#### **5.5.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.

#### **5.5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Stellplätze und Wege mit wasser-durchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

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

#### **5.5.3 Wassergefährdende Stoffe**

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

#### **5.5.4 Regenwassernutzung**

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Wasserzisternen müssen neben der Brauchwasserfunktion auch noch eine Rückhaltefunktion erfüllen. Hierfür wird zum einen die Vorhaltung eines entsprechenden freien Rückhalteraaumes mittels Zwangsentleerungseinrichtung benötigt sowie eine Drosseleinrichtung.

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

### **5.5.5 Starkregenereignisse**

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 3.3 zu entnehmen.

### **5.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

#### **Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen**

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

#### **Transformatorstation**

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation wird, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html> eingesehen werden.

### **Ladestationen für Elektrofahrzeuge**

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

## **5.7 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird als gesichert angenommen.

## **5.8 Abfallentsorgung**

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

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.

## **5.9 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig 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 benutzt werden.

Die Gebäude werden an eine Fernwärmeversorgung angeschlossen und erhalten eine Dachflächen-Photovoltaik.

## **5.10 Bodenschutz, Aushubarbeiten, Altlasten**

### **5.10.1 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB**

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen. Auf den Umgang hinsichtlich der Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA) wird unter Punkt 5.10.4 hingewiesen.

### **5.10.2 Aushub**

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Auf den Umgang hinsichtlich der Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA) wird unter Punkt 5.10.4 hingewiesen.

### **5.10.3 Altlasten**

Auf den hier überplanten Flächen sind, bis auf die Perfluorooctansäure-Belastung, keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), 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.

### **5.10.4 Perfluorooctansäure (PFOA)**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluorooctansäure (PFOA). Unter Zugrundelegung der Ergebnisse aus der Detailuntersuchung des Bodens im Landkreis Altötting ist davon auszugehen, dass die gegenständlich betroffenen Böden mit PFOA belastet sind.

Grundsätzlich gilt, dass Bodenaushub bei Bauvorhaben innerhalb des PFOA-Belastungsgebietes, soweit technisch und planerisch möglich, zu vermeiden ist. Der trotzdem anfallende Bodenaushub ist möglichst vollständig vor Ort (auf dem Grundstück/im Planungsgebiet) wiederzuverwenden oder zu verwerten. Dies gilt insbesondere für den Oberboden (A-Horizont).

Sollte Bodenmaterial entsorgt oder außerhalb des Planungsgebietes umgelagert werden müssen, ist die Zulässigkeit im Einzelfall frühzeitig mit dem Landratsamt Altötting (Abt. 2 – Bodenschutz) zu prüfen, je nach Aushubmenge kann ggf. die Bagatellregelung (< 500 cbm) herangezogen werden.

Bei Einzelbauvorhaben mit einer Aushubmenge > 500 cbm wird grundsätzlich die frühzeitige Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen bereits in der Planungsphase empfohlen.

Der Umgang mit Bodenmaterial, auch bei der Wiederverwendung und Verwertung, ist grundsätzlich mit dem Landratsamt Altötting (Abt. 2 – Bodenschutz) abzustimmen.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Lärm**

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen, sowie Landwirtschaftsbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet.

### **6.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Wohngebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Die durch die aus dem angrenzenden Straßenverkehr auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm und die Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) sind durch die Bauwerber zu dulden.

### **6.3 Lichtemissionen**

Auf der vorgesehenen Baufläche wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist daher möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grundstücke minimiert werden.

### **6.4 Elektromagnetische Felder**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich nördlich an der Königsfeldstraße, ca. 135m Luftlinie entfernt.<sup>7</sup>

Durch diese Entfernung dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

## **7. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu

---

<sup>7</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.<sup>8</sup>

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze und Gehwege
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

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.

---

<sup>8</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

## **8. GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **8.1.1 Bestandteile der Planung**

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

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

### **8.2 Bestandsaufnahme**

#### **8.2.1 Schutzgebiete**

##### **8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

In direkter, als auch entfernter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).<sup>9</sup>

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes 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.

---

<sup>9</sup> (FINWeb - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark. Etwa 800 m entfernt befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Mörnbachtal-Gries“.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht Plangebiet. Ca. 1,2 km südöstlich liegt das als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesene „Erkundungsgebiet Öttinger Forst“.<sup>10</sup>



Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün schraffiert:	Landschaftsschutzgebiet „Mörnbachtal-Gries“
Violett:	Trinkwasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Öttinger Forst“
Gelbe Dreiecke:	Naturdenkmal „Reste einer Allee an der ehemaligen Kastler Straße“

<sup>10</sup> (FINWeb - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2025)



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen**

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen.<sup>11</sup>

Die umliegenden Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

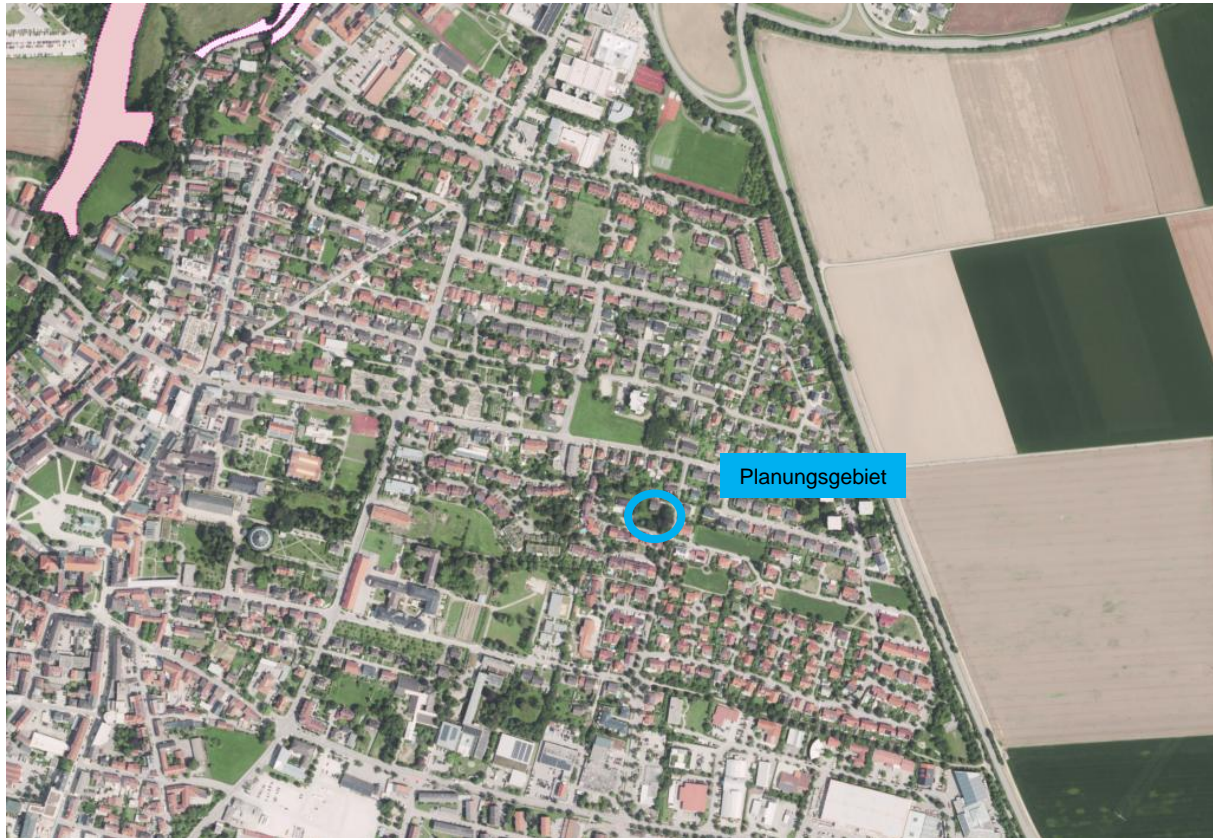


Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

<sup>11</sup> (BayernAtlas, 2025)

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>12</sup>:

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, Höhlen sowie naturnahe Stollen, 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>13</sup>:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und struktureiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

<sup>12</sup> (BNatSchG, 2025)

<sup>13</sup> (BayNatSchG, 2025)

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

### **8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen**

Das ehemalige Wohnhaus auf der Baufläche wurde bereits abgerissen und das Baugrundstück baufrei gemacht. Die Bäume wurden gerodet. Eine Eiche im Süden wurde erhalten. Diese wird zum Erhalt festgesetzt. Die in Teilbereichen noch vorhandenen randlichen Gehölzhecken werden im Zuge des Aushubes gerodet.

### **8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Die Fläche wurde vor kurzem baufrei gemacht, so dass hier keine Gebäude mehr vorhanden sind. Auch die Bäume wurden gerodet. Eine Eiche im Süden wurde erhalten. Diese wird zum Erhalt festgesetzt.

Die in Teilbereichen noch vorhandenen randlichen Gehölzhecken werden im Zuge des Aushubes gerodet. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel-Arten sind Gehölzbestände, die auf Grund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Somit kann bei dem geplanten Vorhaben davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. 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 Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

## **8.3 Planung**

### **8.3.1 Festsetzungen Grünordnung**

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Grundstücks getroffen.

Die bestehende Eiche wird zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz dieses Bestandsbaumes vorgegeben. Der Wurzelbereich sowie Stamm und Krone der Bestandsbäume sind durch geeignete Maßnahmen (Stammschutz, Baumschutzzaun, Wurzelschutzvorhang usw.) während der Bauarbeiten zu schützen. Die gesamte Kronentraufe, also der von der Krone überdeckte Bereich, zuzüglich 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag sind unzulässig. Die Errichtung Stellplätzen bzw. Wegeflächen im Wurzelbereich des Bestandsbaums ist nur zulässig, sofern geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs (Einbau von Wurzelbrücken etc.) und zum dauerhaften Baumerhalt (z.B. Anfahrerschutz) getroffen werden.

Die in Teilbereichen noch vorhandenen randlichen Gehölzhecken werden im Zuge des Aushubes gerodet. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel-Arten sind Gehölzbestände, die auf Grund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zudem wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum sowie 5 heimische Sträucher zu pflanzen sind. Diese Sträucher sind als naturnahe Hecken bzw. Strauchgruppen von mind. drei Sträuchern zu pflanzen. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

Als Minimierung der Schutzgüter Boden und Wasser sind PKW-Stellplätze und Wege zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten. Dadurch wird die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt.

Da auf den Nebengebäuden Gründächer geplant sind, wird zur Sicherstellung der Qualität festgesetzt, dass diese Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Stauden-, Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten sind.

Ebenfalls muss die Tiefgaragenüberdeckung für Rasenflächen eine mind. 40 cm, für Gehölze und Stauden eine mind. 60 cm und für Baumpflanzungen eine mind. 80 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten. Bei Baumpflanzungen kann auch eine Anhäufung oder eine Erhöhung durch Pflanzrahmen zur Schaffung der Substratdicke verwendet werden.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grundstücke mit Gehölzbewuchs minimiert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Tierwelt im Übergang zu den bestehenden Gehölzen Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild werden die Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt. Zum Ausgleich der Mulden innerhalb des Baugrundstückes sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 1,5) erfolgen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.



## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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 eines Einzelbaums
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung von insektenschonenden warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung
- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung des Regenwassers
- bei Flachdächern der Nebenanlagen verpflichtend Gründächer
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,4
- Schutzmaßnahmen im Bereich des Bestandsbaumes
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und Wege
- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,4

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

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung des Regenwassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen und Wegen
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,4
- bei Flachdächern der Nebenanlagen verpflichtend Gründächer

Für die **Schutzgüter Klima / Luft** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt eines Einzelbaums
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Begrenzung der Kiesdeckung
- energiesparende LED-Beleuchtung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen und Wegen
- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung des Regenwassers
- bei Flachdächern der Nebenanlagen verpflichtend Gründächer
- Begrenzung der Versiegelung auf eine GRZ von 0,4

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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

- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Erhalt eines Einzelbaumes
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung

**Grünordnerische Maßnahmen** zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Reischach, den 10.12.2025



.....  
Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## **LITERATURVERZEICHNIS**

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2025). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2025). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FIN-Web - FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (25. November 2024). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 "westlich Jakob-Waldhauser-Straße, nördlich Pater-Rupert-Mayer-Straße" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich....	7
Abb. 2:	Foto der Baufläche; (Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025).....	8
Abb. 3:	Ansicht von Süden - Foto der Baufläche; (Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025).....	8
Abb. 4:	Ansicht von Süden – Jakob-Waldhauser-Straße östlich der Planungsfläche; (Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025).....	9
Abb. 5:	Ansicht von Norden – Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Straße 2 südlich der Planungsfläche; (Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025) .....	9
Abb. 6:	Ansicht von Westen – Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Straße 12 südlich der Planungsfläche; (Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025) .....	10
Abb. 7:	Ansicht von Westen – Bebauung entlang der Pater-Rupert-Mayer-Straße südlich der Planungsfläche; (Foto Jocham Kessler Kellhuber GmbH, 07/2025).....	10
Abb. 8:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	12
Abb. 9:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich.....	13
Abb. 10:	Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich.....	15
Abb. 11:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	16
Abb. 12:	WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	17
Abb. 13:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich .....	18
Abb. 14:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altötting, Darstellung unmaßstäblich.....	19
Abb. 15:	Ansicht von Nordosten – Bebauung entlang der Pater-Rupert-Mayer-Straße westlich der Planungsfläche; (Foto Robert Maier Architekten, 2025).....	20
Abb. 16:	Ansicht von Süden – Bebauung entlang der Stinglhamerstraße und hoher Geschosswohnungsbau nördlich der Planungsfläche – Entfernung 60 m; (Foto Robert Maier Architekten, 2025).....	21
Abb. 17:	Ansicht von Norden – Bebauung entlang der Pater-Rupert-Mayer-Straße – Entfernung 110 m; (Foto Robert Maier Architekten, 2025).....	21
Abb. 18:	Ansicht von Süden – Geschosswohnungsbau an der Königsfeldstraße – Entfernung 110 m; (Foto Robert Maier Architekten, 2025).....	22
Abb. 19:	Modell des Bauvorhabens, Citybau GmbH 2025.....	23
Abb. 20:	Modell des Bauvorhabens, Citybau GmbH 2025.....	23
Abb. 21:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	36
Abb. 22:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich....	37