

STADT ALTÖTTING

Landkreis Altötting



BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „AN DER WIESMÜHLE – 1. TEILÄNDERUNG ÖSTLICH DES EGON- HAUFELLNER-WEGES“

mit integriertem Grünordnungsplan

im Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 12.11.2025

ENTWURF

Auftraggeber:

Stadt Altötting
Kapellplatz 2a
74503 Altötting

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Stadt Altötting
Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 80.1 „An der Wiesmühle – 1. Teiländerung östlich des Egon-Haufellner-Weges“
mit integriertem Grünordnungsplan
im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Fassung vom 12.11.2025

bearbeitet: SC, SI

Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren | 3 |
| 3. Beschreibung des Planungsgebietes | 7 |
| 4. Beschreibung der geplanten Bebauung und Grünordnung | 8 |
| 5. Umweltbelange und Nachhaltigkeit | 9 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Altötting, Landkreis Altötting hat in seiner Sitzung am 17.09.2025 die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 80 „An der Wiesmühle“ beschlossen, der Bebauungsplan Nr. 80.1 „An der Wiesmühle – 1. Teiländerung östlich des Egon-Haufellner-Weges“.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand, östlich der Bundesstraße 299 und nördlich des Mörnbachs, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 704/76, 704/67, 704/70, 704/71, 704/74 und 704/75 der Gemarkung Altötting. Die Grundstücke sind derzeit nicht bebaut, sondern werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Als die Stadt den Eigentümer im Rahmen ihres Leerstandsmanagements kontaktierte, wurde der bisherige Leerstand mit dem aktuellen Zuschnitt der Grundstücke begründet, was die nun vorliegende Änderung veranlasst hat.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist an dieser Stelle die Errichtung von drei Doppelhäusern vorgesehen, wobei die östlichen Haushälften über die westlichen erschlossen werden müssten. Dabei geht viel Fläche für die Erschließung verloren, was die Bebauung der bereits klein zugeschnittenen Grundstücke zusätzlich erschwert.

Mit der vorliegenden Änderung ist nun die Schaffung von vier Grundstücken geplant, die über den Egon-Haufellner-Weg erschlossen werden sollen. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen und die bestehenden Baulücken zu schließen. Dies wird zudem durch eine vertraglich festgelegte Bauverpflichtung innerhalb von sieben Jahren abgesichert.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro „ing Traunreut GmbH“, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut, beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

2.1. Raumordnungsprogramme und -pläne

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Südostoberbayern (in der Region 18, RP 18) legen Grundsätze und Ziele für die Raumordnung fest. Laut Strukturkarte des LEP (Anhang 2 des LEP) sowie

Raumstrukturkarte des RP 18 (Karte 1 des RP 18) liegt Altötting im allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Gemäß LEP 1.1.1 (Z) und 2.2.5 (G) sowie RP 18 Teil A 1 (G) soll der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden. Dieses Ziel basiert auf dem Sozialstaatsprinzip der Verfassung und stellt die räumliche Dimension der staatlichen Vorsorge dar, um vergleichbare Lebensverhältnisse im gesamten Land zu gewährleisten.

Nach LEP 2.2.6 (G) sind ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen so zu entwickeln, dass ein angemessenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen bereitgestellt wird. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch die Schließung einer Baulücke als zentrales Ziel der vorliegenden Änderung trägt zur Verbesserung des Wohnraumangebots bei.

Nach LEP 3.2 (Z) sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen dürfen nur ausgewiesen werden, wenn keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale mehr zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung nutzt bestehende Innenentwicklungspotenziale und entspricht damit diesem Ziel.

Im Planungsgebiet sind keine Vorbehaltungsflächen ausgewiesen; das Vorhaben liegt jedoch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.¹

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Vorbehaltungsgebiete, Vorranggebiete, Biotopverbundsystem/Wanderkorridore, Trenngrün, regionaler Grünzug, Trassenfestlegung Verkehr, Lärmschutzbereich, abgerufen über BayernAtlas im Oktober 2025.

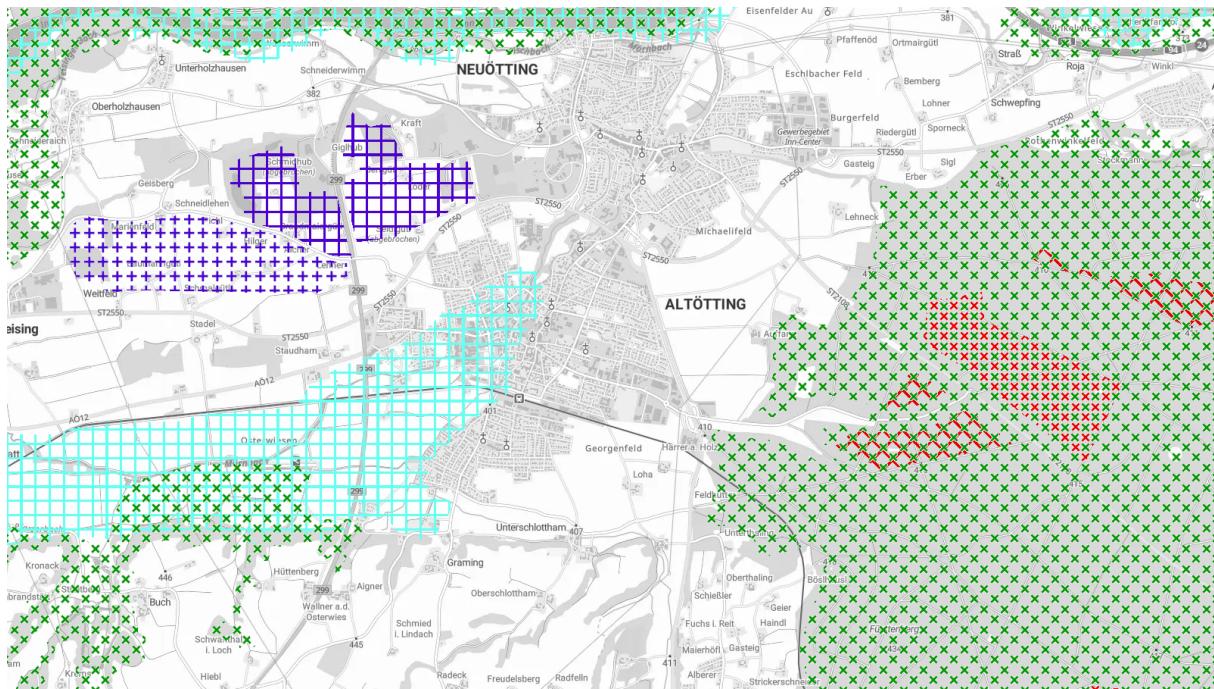


Abbildung 1 Übersicht der Vorbehaltsgebiete (Kreuzschraffur) und Vorranggebiete (karierte Schraffur) für Bodenschätze (lila), Hochwasserschutz (cyan), Landschaft (grün), Wasserversorgung und Windenergienutzung (rot), sowie Biotopverbundsystem/Wanderkorridore, Trenngrün, regionaler Grünzug, Trassenfestlegung für Verkehr und Lärmschutzbereich.

2.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet gewidmet.

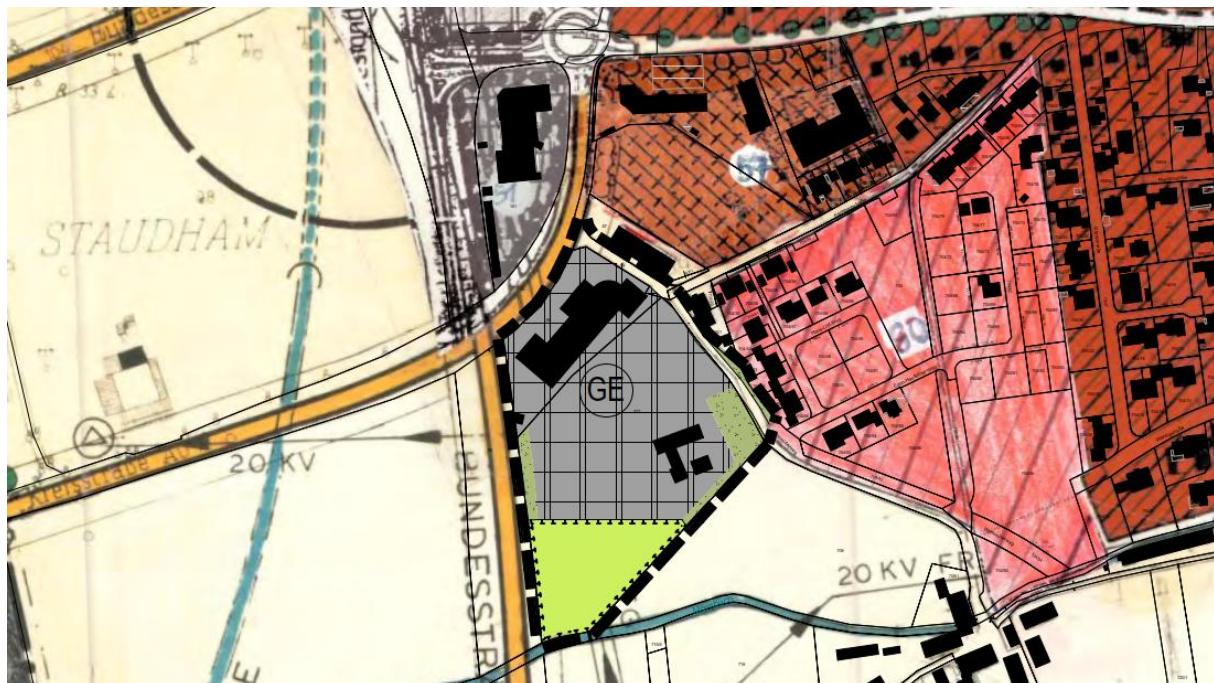


Abbildung 2 Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt.

2.3. Ortsrecht

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan vom 14.12.2011 ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Retentionsflächen ausgewiesen, um dem Hochwasserrisiko entgegenzuwirken.



Abbildung 3 Ausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 80 „An der Wiesmühle“.

2.4. Das Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund der erfüllten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB sind im Folgenden aufgelistet:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung bestehen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete. Durch die ermöglichten Nutzungen sind

keine schweren Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU zu erwarten. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für die Aufstellung von Satzungen nach § 13a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung wird abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Eine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Eine zusammenfassende Erklärung entfällt.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand, östlich der Bundesstraße 299 und nördlich des Mörnbachs.

Der Änderungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nrn. 704/76, 704/67, 704/70, 704/71, 704/74 und 704/75 der Gemarkung Altötting, hat eine Gesamtfläche von ca. 2.347 m² und befindet sich im privaten Eigentum. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weist ein weitgehend ebenes Gelände auf.

Der Änderungsbereich ist in sämtlichen Richtungen von bestehender sowie geplanter Wohnbebauung umgeben; im Süden und Westen schließen öffentliche Grünflächen an, die zugleich als Retentionsflächen dienen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Egon-Haufellner-Weg und weiter über die Eschbachstraße und die Mühldorfer Straße zur Kreisstraße 12, Staatsstraße 2550 und Bundesstraße 299. Der Bahnhof sowie der Kapellplatz als Zentrum der Stadt Altötting liegen 20 Minuten zu Fuß entfernt.

Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen sowie Telekommunikationsanlagen sind bereits vorhanden.

Die umweltbezogenen Aspekte sind unten im Kapitel 5 beschrieben.

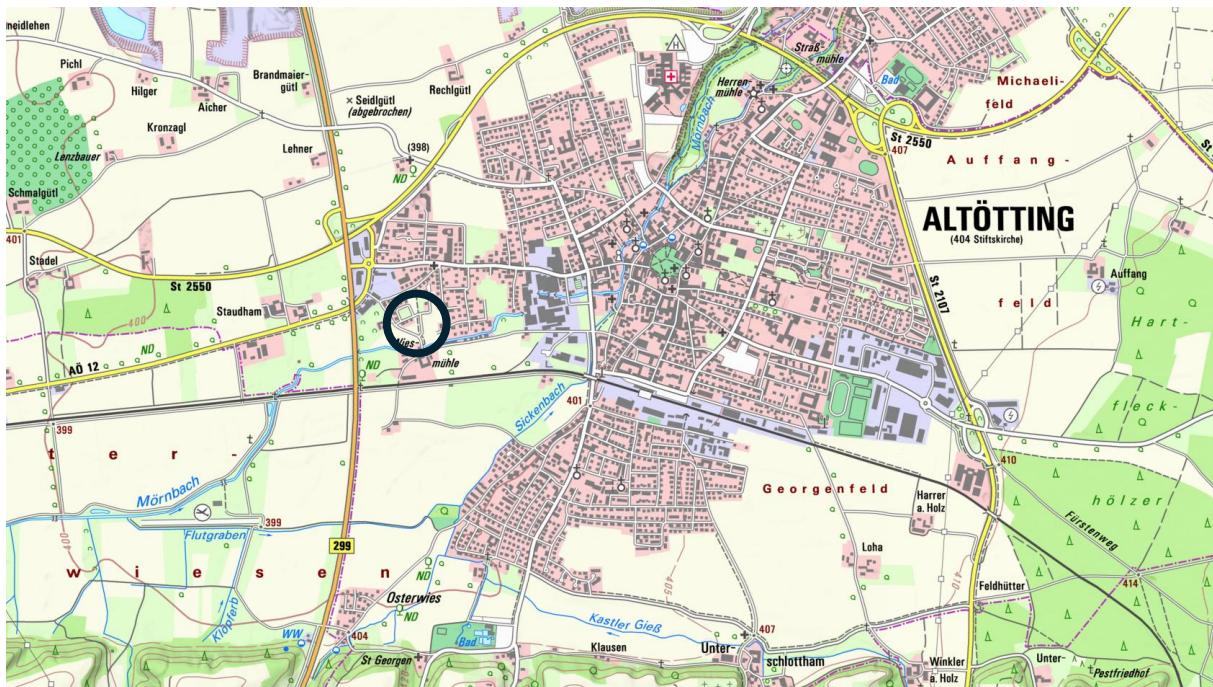


Abbildung 4 Ausschnitt der amtlichen Karte (Quelle BayernAtlas 2025) mit dem vorliegenden Planungsgebiet in Schwarz markiert.



Abbildung 5 Luftbild des Planungsgebiets (DOP20 2024, Quelle LBDV 2025).

4. Beschreibung der geplanten Bebauung und Grünordnung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bleiben die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans weiterhin gültig (allgemeines Wohngebiet).

Aus den im Änderungsbereich vorhandenen sechs Doppelhaus-Grundstücken, davon drei mit Hinterliegererschließung, werden durch die vorliegende Änderung vier Grundstücke gebildet. Damit entfallen die Hinterliegererschließungen sowie die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst und erstrecken sich nun über den gesamten Änderungsbereich, um den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität zu ermöglichen. Die Abstandsflächen richten sich weiterhin nach Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung, wodurch die Belange der Nachbarn gewahrt bleiben. Ein Mindestabstand von 3 m ist sowohl zu privaten als auch zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind weiterhin außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bleiben die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans bestehen.

Die Grünordnung des rechtsgültigen Bebauungsplans bleibt bestehen und wird durch die vorliegende Änderung lediglich in der Planzeichnung konkretisiert.

Die bereits festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen behalten ebenfalls ihre Gültigkeit.

Übrige Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplans bleiben für den Änderungsbereich unverändert gültig.

5. Umweltbelange und Nachhaltigkeit

Wie oben erwähnt, ist eine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) im vereinfachten Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Hier erfolgt lediglich eine überschlägige Zusammenstellung der Umweltbelange. Auf den Umweltbericht für die Aufstellung des Bebauungsplans von 2011 wird hingewiesen.

Bei dem vorliegenden Vorhaben wird durch eine Neugliederung von Grundstücken die Nutzbarkeit der Baugrundstücke erhöht, was voraussichtlich zu einer kurzfristigen Realisierung der Bebauung führt. Somit fördert die Stadt den Innenverdichtung und schützt Flächen im ungeplanten Außenbereich.

Die Flächenversiegelung bleibt unverändert im Vergleich zu bereits zulässiger Bebauung

Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder naturschutzfachlich schutzwürdigen Flächen. Die nächstgelegene Ökofläche, die als Ausgleich für den Urbebauungsplan erstellt wurde, liegt ca. 180 m (Luftlinie) südlich des Planungsgebiets (ÖFK-Lfd-Nr. 152931) und ist von der Planung nicht betroffen.²

Der Artenschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung bzw. bei der Vorhabenplanung und -umsetzung zu beachten.

Dank beibehaltener gestalterischer Festsetzungen wird die Änderung gut in das Stadtbild und in die Nachbarschaft eingefügt. Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden. Gut 130 m (Luftlinie) nördlich des Planungsgebiets liegt das Baudenkmal „Staudhammer-Kapelle“ (D-1-71-111-8).³

Für das Planungsgebiet bestehen laut amtlichen Gefahrenkarten keine Hinweise auf georisikobezogene Gefahren wie Rutschungen, Senkungsgebiete, Steinschlag oder Hanganbrüche.⁴ Das gesamte Gebiet einschließlich des Änderungsbereichs ist jedoch hochwassergefährdet und als wassersensibel dargestellt (siehe Abbildung 6). Dies wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, indem Retentionsräume zwischen den Neubebauungen sowie auf den Ausgleichsflächen festgesetzt wurden.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Natur-, Landschafts-, Wasserschutz-, Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen, Ökoflächenkataster, abgerufen über BayernAtlas im September 2025.

³ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Landschaftsprägende, Boden- und Baudenkmäler sowie Ensembles, abgerufen über BayernAtlas im September 2025.

⁴ LfU, Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Steinschlag/Blockschlag ohne/mit Walddämpfung und Felssturz, Ablagerungs- und Anbruchbereiche, Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrflächen, Wassersensible Bereiche, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Januar 2025.

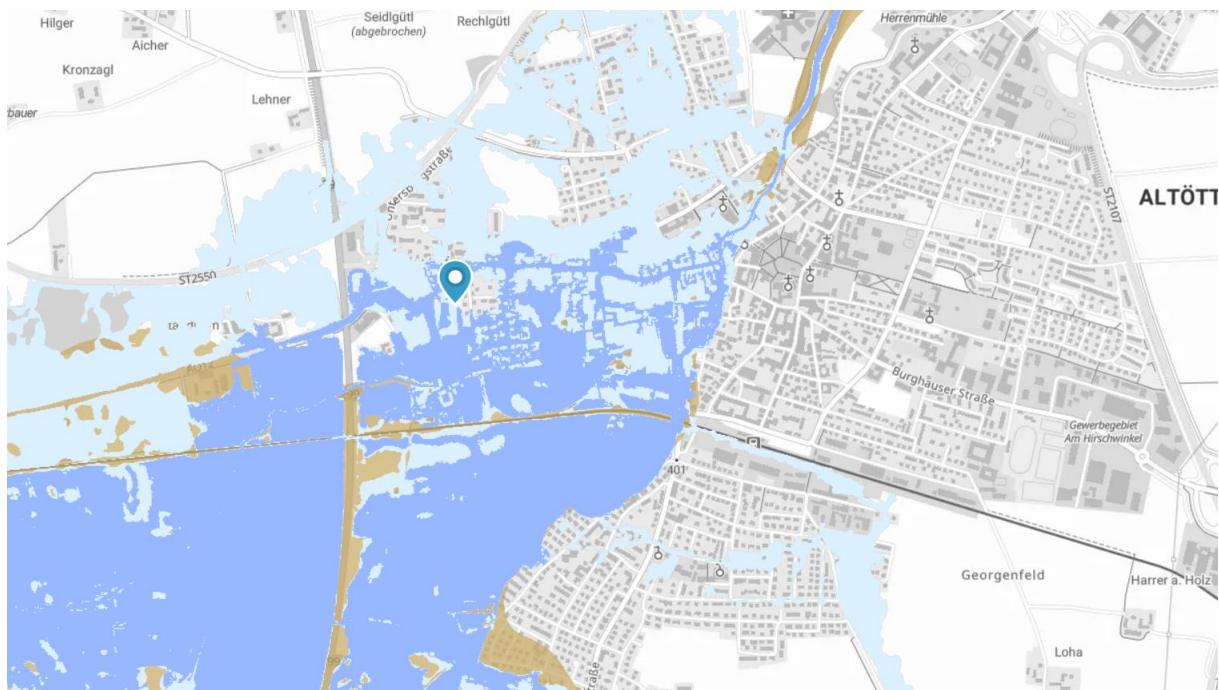


Abbildung 6 Übersicht der amtlichen Hinweise auf Wasser- und Georisiken, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrflächen (hellblaue Schraffur entspricht HQ-extrem, und mittelblaue HQ-100) sowie wassersensible Bereiche (braune Schraffur).⁵

Altötting, den

.....
Stephan Antwerpen, 1. Bürgermeister (Dienstsiegel)

⁵ LfU, Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit flachgründige Hanganbrüche, Rutschgefälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Steinschlag/Blockschlag ohne/mit Walddämpfung und Felssturz, Ablagerungs- und Anbruchbereiche, Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrflächen, Wassersensible Bereiche, abgerufen über BayernAtlas im September 2025.