

3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 22 'Kumpfmühle'



MARKTGEMEINDE KRAIBURG AM INN
LANDKREIS MÜHLDORF

Begründung

Entwurfsdatum v. 27.02.2025

Ausgefertigt am:

Inhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung
2. Beschreibung des Plangebiets
3. Übergeordnete Planung
4. Ziele der Planung
5. Begründung der Festsetzungen

1. Anlass der Bebauungsplanänderung:

Die Gemeinde Kraiburg hat sich dafür entschlossen, das geplante Sondergebiet für Bauhof und Feuerwehr auf Fl. Nr. 1516/1 und 1897/8 in ein Wohngebiet umzuwandeln. Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf zuvor genannten Flurstücken.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1897/8; 1516/1; 1516/2, sowie 1519/5 Gemarkung Guttenburg.

Im Norden und Westen grenzen Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten an, im Osten eine Grünfläche mit Biotop.

Im Süden befinden sich die Staatsstraße St 2092 und dahinterliegend der Schlößlbach mit Gewässerbegleitgehölz.

In der ersten Bebauungsplan-Fassung war an dieser Stelle der Neubau von Gebäuden des gemeindlichen Bauhofs geplant.

2.2 Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sowie deren Erschließung erfolgt über die öffentliche Staatsstraße St 2092. Im Zuge der Planumsetzung werden drei neue Zufahrten geschaffen. Entsprechende Sichtdreiecke sind durch die Anbauverbotszone der Bundesstraße gegeben.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Vor der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kumpfmühle“ war im Geltungsbereich ein Sondergebiet für Bauhof und Feuerwehr.

- GRZ 0,8
- GFZ 2,4
- WH = 7,50 m



Abb. 1: Bebauungsplan Kumpfmühle Stand 2016

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung

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

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind für das Plangebiet nicht festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplan



Planzeichen:

-  Geltungsbereich der Änderung
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Sondernutzung
-  Grünfläche, Ausgleichsfläche
-  Spielplatz
-  Verkehrsfläche

Abb. 2: geplante Änderung des Flächennutzungsplans

In der geplanten redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans wird das Sondergebiet (Bauhof, Feuerwehr) in ein Allgemeines Wohngebiet geändert (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.3 Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne

Sonstige Planwerke bzw. angrenzende Bebauungspläne, die einer besonderen Berücksichtigung bedürfen sind nicht bekannt. Im Norden und Westen grenzt das weitere WA an, im Osten eine Grünfläche.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen dem Flächennutzungsplan. Die Bebauungsplanänderung entspricht daher dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

4 Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Das Ziel ist die Nachverdichtung, der Kumpfmühle, zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die Nutzungsänderung ermöglicht den Bau mehreren Mehrfamilienhäusern.

Die grundlegenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Kumpfmühle“ sollen beibehalten werden, dies gilt für die Belange Grünordnung und Gestaltungsvorschriften.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das angrenzende allgemeine Wohngebiet wird auch für den Änderungsbereich übernommen. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch aufgrund des Störgrades und Platzbedarfes ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so ausgelegt, dass die Grundstücke in drei neue Grundstücke aufgeteilt und mit jeweils einem Mehrfamilienhaus bebaut werden können. Die Baugrenzen richten sich nach der Anbauverbotszone zur Staatsstraße sowie der Mindestabstandsfläche der bayerischen Bauordnung von 3,0 m. Die Abstandsflächenregelung ist angeordnet, sodass bei einer Vollausnutzung der maximalen Wandhöhe gegebenenfalls keine maximale Ausnutzung der Baugrenzen erfolgen kann.

Auch das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die GRZ bleibt mit einem Wert von 0,40 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die vorgeschlagenen Teilgrundstücke belaufen sich auf ca. 1535 m², 1387 m² und ca. 1479m².

Die Wandhöhe von 8,5 m wurde neu in der 3. Änderung festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 9,6 m festgelegt.

Wie das im Norden angrenzenden Wohngebiet dürfen nur Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser und Hausgruppen unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen errichtet werden.

5.3 Immissionsschutz

Im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ der Marktgemeinde Kraiburg am Inn wurde bzgl. Der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4810-02/B1/pel vom 28.02.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Baulicher Schallschutz:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschemissionen aus der Staatstraße St 2092 und der Kreisstraße MÜ 18 ein. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Beurteilungspegel für den Prognose-Planfall des Jahres 2035 ermittelt.

Die Ergebnisse zeigen, dass während der Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 55 dB(A) innerhalb der Baumgrenzen um bis zu 7 dB(A) überschritten ist. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) ist um maximal 3 dB(A) überschritten.

Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist der entsprechende Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) an den geplanten Baugrenzen um bis zu 9 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete in Höhe von 49 dB(A) ist um maximal 5 dB(A) überschritten.

Eine aktive Schallschutzmaßnahme an der Staatstraße St 2092 müsste aufgrund der erforderlichen Grundstückszufahrten an mehreren Stellen unterbrochen werden und hätte daher keine ausreichende Schutzwirkung. Außerdem müsste sie eine ausreichende Überstandslänge aufweisen, die aufgrund der Zufahrt zum Anwesen Perschl 1 nicht realisierbar ist.

Um den in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 55 dB(A) tagsüber und 40dB(A) nachts und andererseits der im Nahbereich der St 2092 hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit innerhalb der Baugrenze, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht über ein von der ST 2092 abgewandtes Fenster verfügen, der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend Luftwechsel zur Verfügung sicherstellen.

5.4 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Neben den, in gegenständlicher Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen durch Text und Planzeichen gelten überdies für die Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Für die weiteren Festsetzungen, z. B. Gestaltungsvorschriften, Erschließung oder Grünordnung wird insofern auf den rechtskräftigen Bebauungsplan mitsamt Begründung und Umweltbericht verwiesen.

5.5 Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für Planung und Erschließung des Gebietes wird auf den Verkauf der Grundstücke umgelegt.

1. Bürgermeisterin:
Petra Jackl

Entwurfsverfasser:
Andreas Reithmeier, Architekt

Endfassung: _____