



Abb. 1: Luftbild Lage Geltungsbereich (schwarzer Kreis, rote Fläche)

Google Maps

## Kreisstadt Mühldorf a. Inn

### BEGRÜNDUNG

#### 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Oderstraße“

Entwurf in d. Fassung vom: 07.10.2025

Endfassung vom: 10.03.2026

Planverfasser: Huber. Architektur

Architektur / Stadtplanung  
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9  
85464 Neufinsing

Bearbeitung: Tanja Huber, Dipl.-Ing.  
Architektin und Stadtplanerin, BYAK

## 1. Anlass der Planung

Die Grundstücke mit den Parzellen 105, 106 des Ursprungsbebauungsplans „Südlich der Oderstraße“ in der Fassung vom 18.11.2008 mit den Flurnummern 1185/25 und 1185/42 an der Klosterseestraße Ecke Chiemseestraße der Gemarkung Mühldorf a. Inn, sollen im Zuge eines Bauleitverfahrens anstelle von Einzelhausbebauungen mit Doppelhausbebauungen nachverdichtet werden.

Im Zuge detaillierter Planungen der Grundstücke stellte sich heraus, dass eine Anpassung der Baufenster hinsichtlich der Größe, der Haustypologie sowie der Dachform erforderlich ist.



Abb. 2: Luftbild Geltungsbereich

Google Maps

## 2. Bestandsaufnahme

### 1.1 Lage und Eigentumsverhältnisse:

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Teil der Kreisstadt Mühldorf a. Inn; südlich des Flusses Inn, eingebettet in ein bereits bestehendes Wohnbaugebiet, dessen mit Wohnrecht ausgewiesenen Parzellen noch nicht zusammenhängend bebaut wurden.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich im Privateigentum.

Die Erschließungsstraßen „Chiemseestraße“ und „Klosterseestraße“ sind Eigentum der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Mühldorf a. Inn:

- Fl.-Nr. 1185/25, Klosterseestraße mit 567,30 m<sup>2</sup>
  - Fl.-Nr. 1185/42, Klosterseestraße mit 521,70 m<sup>2</sup>
- ➔ im Zuge der Bauleitplanung werden beide Flurnummern zur Fl.-Nr. 1185/25, Klosterseestraße mit der neuen Grundstücksgröße von 1089 m<sup>2</sup>, verschmolzen.

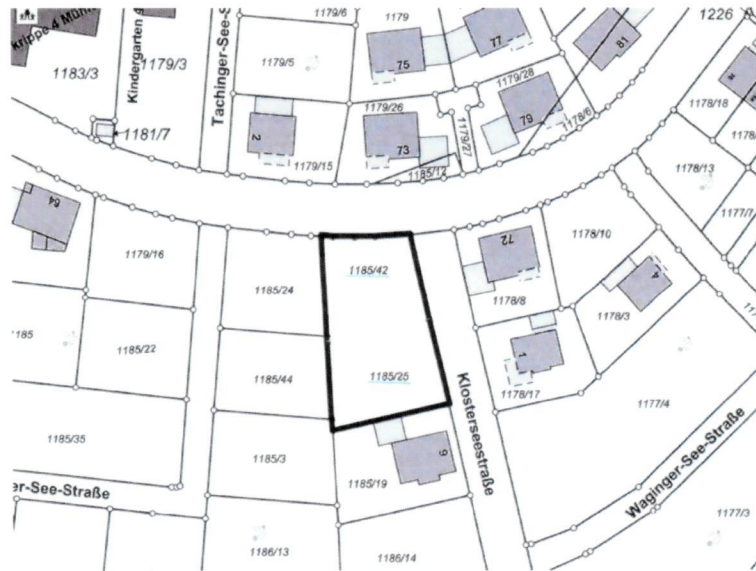


Abb. 3: Ausschnitt amtlicher Lageplan

Maßstabs los

### 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplans „Südlich der Oderstraße“ in der Fassung vom 18.11.2008 wurde mit dem gesamten Umgriff durch die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2015 überplant. Es folgten weitere Änderungen, in denen in einem städtebaulichen Maße, Teilgebiete geändert bzw. nachverdichtet wurden. Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes wurden jedoch beibehalten.

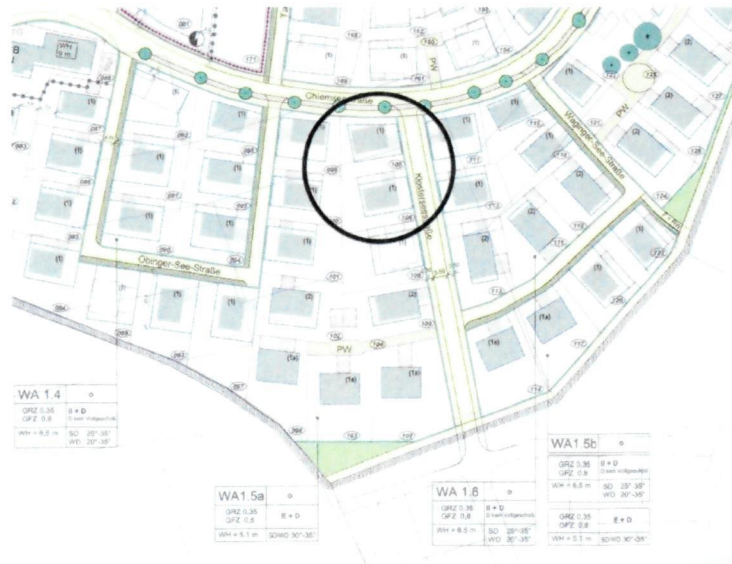


Abb. 4: Auszug aus der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2015 mit Darstellung des Geltungsbereichs der 11. vereinfachten Änderung (schwarzer Kreis)

Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden. Hierfür gilt 1. Kapitel - Allgemeines Städtebaurecht (§§ 1 - 135c), 1. Teil

Bauleitplanung (§§ 1 - 13a), 4. Abschnitt - Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren (§§ 11 - 13b) BauGB.

Der Bebauungsplan wird zur Nachverdichtung aufgestellt und weist eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter vor.

Hierbei entfällt die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen sowie der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die derzeitigen Baugrenzen sehen flächenmäßig eine ähnliche Baumasse vor. Die Baugrenzen werden lediglich verschmolzen, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft als nicht erheblich eingestuft werden kann.

Des Weiteren wird durch das Anlegen von Dachbegrünungen ein Ausgleich geschaffen und mit der Umsetzung von Photovoltaik Anlagen eine nachhaltigere Bebauung angestrebt.

## **2. Bedarfsplanung**

Die Planung wird den Erfordernissen der Ressourcenschonung (1.1.3) des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region 18 Südostoberbayern gerecht, da bereits vorhandene Flächen genutzt und nachverdichtet werden.

Mit der Überplanung vorhandener Bausubstanz soll besonders auch den landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit des Flächensparens entsprochen werden.

## **3. Ziel und Zweck der Änderung**

Der Änderungsbereich ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung unbebaut.

Im Zuge konkreter Planungen werden im Sinne der nachhaltigen Flächenentwicklung vorhandene Grundstücksflächen anstelle von Einzelhausbebauungen mit Doppelhäusern nachverdichtet. Hierfür passt sich der Geltungsbereich an die bereits bestehenden Wohnbebauungen in der Umgebung an. Dort wurden bereits Haustypologien wie Einzelhäuser und Doppelhäuser auf anderen Grundstücken baurechtlich festgesetzt.

Im Sinne von variablen Bauausführungen wurde die Dachform Flachdach bereits in der näheren Umgebung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ zugelassen und baulich umgesetzt.

## **4. Art der baulichen Nutzung**

Es gilt die Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO. Es dient vorwiegend dem Wohnen, da es sich ausschließlich um ein Wohngebiet handelt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden zu einem einheitlich großzügigen Baufenster verschmolzen. Jedoch wird der minimale Grenzabstand von 3,0 m gemäß des Art. 6 BayBo zu den nachbarlichen Flurgrenzen eingehalten.

Mit dieser Regelung wird die Möglichkeit gegeben, eine Nachverdichtung und eine flexible Entwicklung innerhalb der Grundstücke, in Form von Doppelhäusern (DH), zu schaffen.

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies gilt als eine Weiterführung der offenen Bebauungsplanstrukturen benachbarter Bebauungen.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Somit wird eine ausreichende Belüftung und Belichtung der einzelnen Baukörper in vernünftigem Maße, aufgrund der notwendigen, verbleibenden Zwischenräume und Abstände, gewährleistet.

## 6. Mindestmaß der Baugrundstücke

Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein Mindestmaß der Baugrundstücke für Doppelhausbebauungen von 600 qm, davon 300 qm je Doppelhaushälfte festgelegt.

Durch die Umwidmung der Haustypologie von Einzelhaus zu Doppelhaus wird im Zuge der konkreten Planung ersichtlich, dass die zwei Grundstücke verschmelzt werden müssen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für zwei Doppelhäuser einhalten zu können.

## 7. Starkregenniederschlag

Die Festsetzungen „Punkt 16“ wird gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim mit dem Schreiben vom 07.01.2026 unter „Starkregenniederschlag“ ergänzt. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann die Kreisstadt Mühldorf a. Inn einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung durch Starkniederschläge wird folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

## 8. Bauliche Gestaltung

Die festgesetzten Dachformen der Hauptgebäude von Pultdach, (PD), Satteldach (SD) und Walmdach (WD) wird bei der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ um die Dachform „Flachdach (FD)“ erweitert.

Das Walmdach wird um die Mindestdachneigung von 20° ergänzt, so dass Neigungen von 20 ° bis 35 ° als Dachform zulässig sind. Dies soll den energetischen und klimagerechten Zukunftsgedanken baulich umsetzbar machen. Durch die Begrünung des Flachdaches, -ggf. auch des Walmdaches- kann das durch Starkregen anfallende Oberflächenwasser absorbiert und ebenfalls ein Ausgleich an Dachgrünflächen geschaffen werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach zur Stromeinspeisung der Häuser angebracht werden muss.

Damit sich, entsprechend dem Grundgedanken des Ursprungsbebauungsplanes Hauptdach und Dächer von Garagen bzw. von Nebenanlagen entsprechend anpassen, wird hierfür ebenfalls die Dachform „Flachdach (FD)“ zulässig.

Die städtebauliche Struktur sowie die Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in der 11. vereinfachten Änderung beibehalten.

## 9. D Hinweise durch Text

Folgende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim mit dem Schreiben vom 07.01.2026 werden empfehlend in die Hinweise mitaufgenommen:

### Denkmalschutz:

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## Kreisstadt Mühldorf a. Inn:

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Oderstraße“\_Begründung

---

### Starkregenniederschläge:

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwasser-management aufmerksam gemacht.

Informationen unter:

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungs-entwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungs-entwicklung/index.htm).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

(weitere Informationen: <http://elementar-versichern.de>)

Es wird dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung geraten. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 102 zu achten.

### Vorsorgender Bodenschutz:

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Es wird gebeten das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden e.V.“, sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ mit Planteil, Festsetzungen und Begründung wurde durch das Architektur und Stadtplanungsbüro Huber, Pfarrer-Eitlinger-Ring 9, 85464 Neufinsing erstellt.

10.03.2026, Mühldorf a. Inn 

  
Claudia Hungerhuber  
1. Bürgermeisterin



  
Tanja Huber  
Stadtplanerin