

**STADT NEUMARKT - SANKT VEIT
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN**

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "OST"

8. ÄNDERUNG
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 12.03.2025

Entwurfsverfasser:

kammerl + kollegen
Hauptstraße 19, 83539 Pfaffing
Tel. 08076 9181-0, Fax 08076 9666
x@kammerl-kollegen.de

Rechtsgrundlage

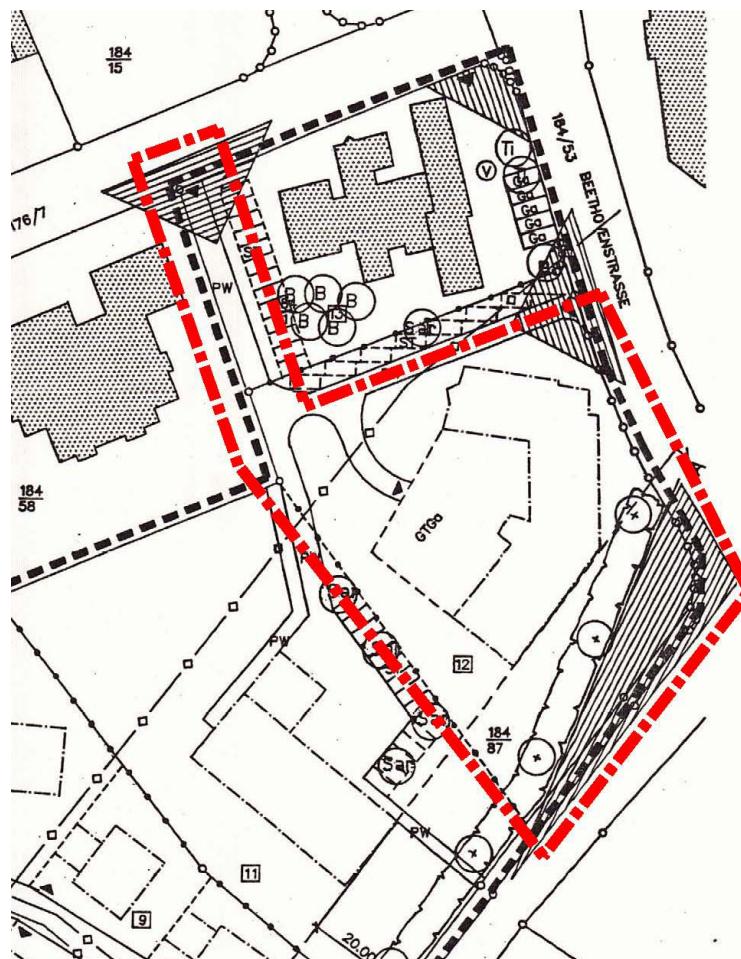
Die Stadt Neumarkt - Sankt Veit verfügt über den seit 31.07.1972 rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ost", der ein großes Gebiet zwischen der Bahnstrecke Passau Hbf - Neumarkt-St. Veit im Norden, der Hörberinger Straße (St 2086) im Süden, der heutigen Bebauung am Marian-Wieser-Weg im Westen und einer historischen Nord-Süd-Verbindung im Osten abdeckt.

Der nun überplante Bereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der sechsten Änderung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes (rechtskräftig seit 14.03.1999), der das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen hat.

Die beplante Fläche weist einen größeren Bauraum zur Errichtung eines Hauses für Betreutes Wohnen aus. Da die aktuelle Planung von den damals festgesetzten Bauräumen abweicht, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

[Abb. Bebauungsplan "Ost", 6. Änderung \[Quelle: Stadt Neumarkt-Sankt Veit\]](#)

rot - schematische Darstellung der 8. Änderung



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als WA | Allgemeines Wohngebiet dargestellt. An der daran vorbeiführenden Staatsstraße endet die Ortsdurchfahrt (OE) in Fahrtrichtung Hörbering nach dem Kreuzungsbereich St 2086 / Kr MÜ4.

[Abb. Flächennutzungsplan \[Quelle: Stadt Neumarkt-Sankt Veit\]](#)



Lage im Raum

Die Planungsfläche liegt im Gebiet der Stadt Neumarkt - Sankt Veit (Landkreis Mühldorf) und zählt zur Region 18 Südostoberbayern.

Sie wird eingerahmt von der Johann-Sebastian-Bach-Straße im Norden, der Beethovenstraße im Osten, der Hörberinger Straße (St 2086) im Süden und einem Verbindungsweg (privater Eigentümerweg) von der Johann-Sebastian-Bach-Straße zur Hörberinger Straße im Westen.

Im Südosten befindet sich der Kreuzungsbereich von Hörberinger Straße und Weiherstraße (Kreisstraße MÜ4).

Im Westen befinden sich die beiden Gebäude des Ehrko Wohnzentrums, ein beschützendes Wohnzentrum, das nun erweitert werden soll. Im Norden steht ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit zugehörigen Garagen.

Die sechste Änderung des Bebauungsplanes stellt entlang der Hörberinger Straße (Nordseite) eine 20 m breite, von geplanter Bebauung freie Anbauverbotszone dar.

An der Einmündung der Beethovenstraße in die Hörberinger Straße ist ein Sichtdreieck festgesetzt. Ein weiteres Sichtdreieck ist im Osten bei der Ausfahrt in die Beethovenstraße zu beachten.

Entlang der Hörberinger Straße und der Beethovenstraße sind die Grundstücksgrenzen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Bestand

Die Planungsfläche liegt nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern auf der Bodenart 73a - *fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)* und das nach der digitalen geologischen Karte von Bayern auf der geologischen Einheit miHS,S - Miozän, Hangendserie, Sand.

Die Planungsfläche liegt auf einer großzügig angelegten Obstwiese und ist nicht bebaut.

Zur Ermittlung des Baugrundes wird gegenwärtig ein geologisches Gutachten erstellt. Das Ergebnis wird ca. Mitte April 2025 vorliegen und dann Bestandteil der Begründung werden.

Umgebung

Der geplante Baukörper wird im Norden und Westen von ebenfalls großen Gebäuden, ähnlich der Planung, umgeben; die Gebäude Johann-Sebastian-Bach-Straße 3 und 3a dienen ebenfalls dem betreuten Wohnen. Im Osten wird die Planungsfläche von der Beethovenstraße und im Süden von der Hörberinger Straße begrenzt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist v.a. auf das Anbindegebot hin, das hier mit der geplanten Bebauung voll erfüllt wird.

Regionalplan 18 Südostoberbayern

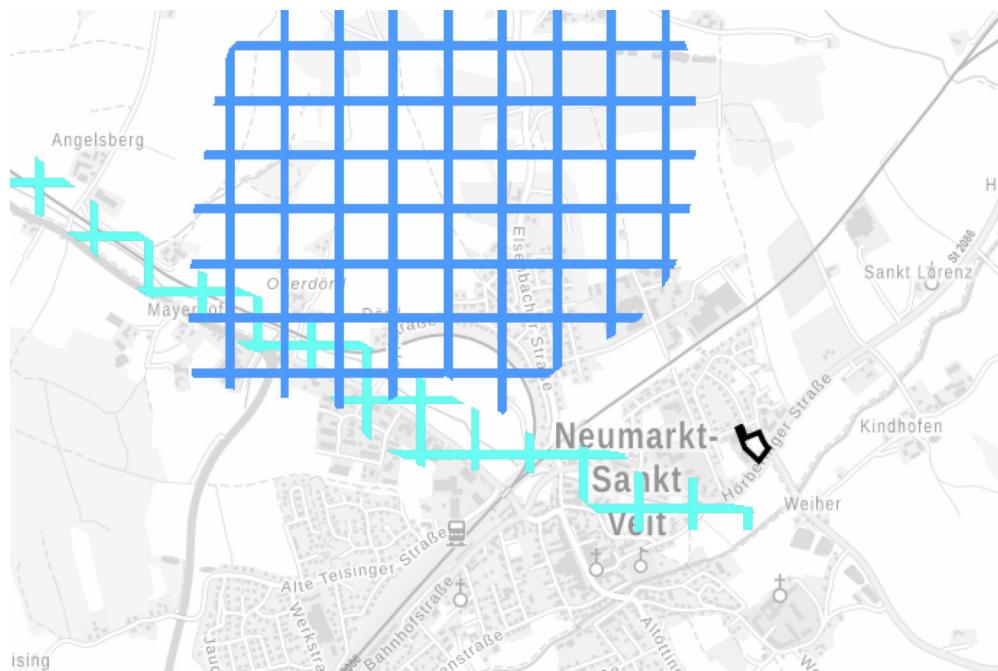
Ein Regionalplan weist verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus.

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz, das zwischen Neumarkt - St. Veit und Eggikofen entlang des Tegernbachs bis zu seiner Mündung in die Rott ausgewiesen ist, reicht nicht bis an die Planungsfläche heran.

Das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet Neumarkt - St. Veit ist nördlich der Bahnstrecke ausgewiesen und hat einen großen Abstand zur Planungsfläche.

[Abb. Vorranggebiet Hochwasserschutz \(hellblau\), Vorranggebiet Wasserwirtschaft \(blau\)](#)

[Quelle: BayernAtlas]



Schutzgebiete des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft

Auf der Planungsfläche und in ihrer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes. Auch in der Biotopkartierung Bayern Flachland sind keine Flächen verzeichnet. Auch ökologisch bedeutende Flächen befinden sich keine auf dem Planungsgebiet.

Wasserschutzgebiete sind im Bereich der Planungsfläche nicht festgesetzt.

Die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem entlang der Rott (Gewässer II. Ordnung) reicht nur bis an die Südseite der Hörberinger Straße.

Die Abbildung zeigt schematisch die Fläche der achten Bebauungsplanänderung sowie südlich der Straße in drei Blau-Stufen die Hochwassergefahrenflächen HQ extrem, HQ 100 und HQ häufig. Die Wassertiefen der Überflutungstiefen wird mit größer 0 - 0,5 m angegeben (Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Ermittlungsdatum 19.04.2019).

[Abb. Hochwassergefahrenflächen \[Quelle: BayernAtlas\]](#)

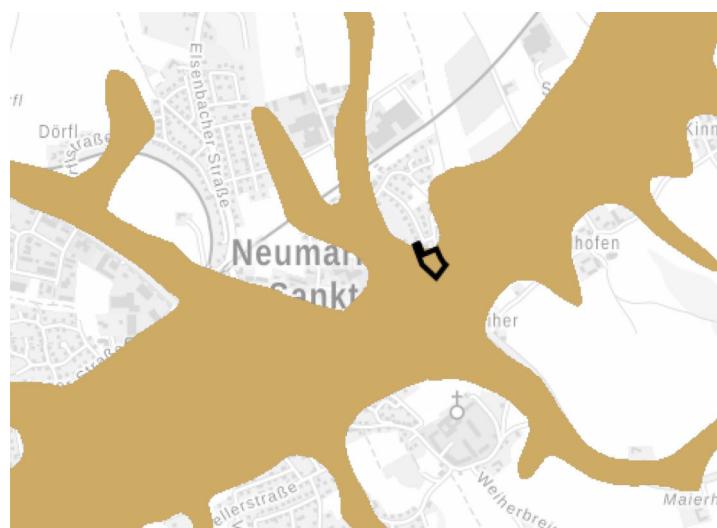


Zudem liegt die Planungsfläche wie alle Flächen entlang der Rott und ihren Zuläufen in einem wassersensiblen Bereich.

Diese Gebiete 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 Hochwassereignis abdecken. An kleineren 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. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabsbereich von ca. 1 : 9 000 bis 1: 750 000.

[Abb. Wassersensible Bereiche \[Quelle: BayernAtlas\]](#)



Wasserwirtschaft

Auf der Planungsfläche sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Die Fläche befindet sich in keinem überschwemmungsgefährdetem Bereich.

Oberflächenabfluss und Sturzflut

Laut UmweltAtlas befinden sich an den bestehenden Gebäuden des Ehrko Wohnzentrums Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (vgl. Abbildung, lila Flächen)

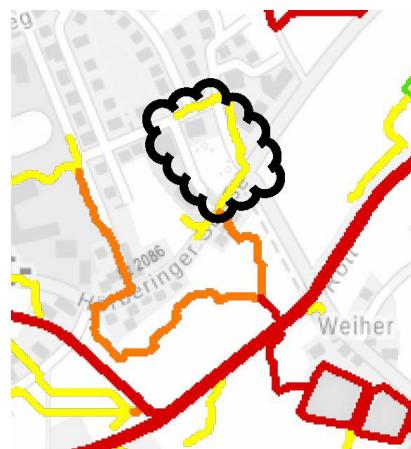
[Abb. Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche \[Quelle UmweltAtlas\]](#)



Die potentiellen Fließwege bei Starkregen sind die Johann-Sebastian-Bachstraße, die Beethovenstraße und die Hörberinger Straße, von wo aus das Regenwasser zur Rott abfließt.

[Abb. Fließwege bei Starkregen \[Quelle UmweltAtlas\]](#)

gelb - mäßiger Abfluss, orange - erhöhter Abfluss, rot - starker Abfluss



Denkmalschutz

Im Bayerischen Denkmalatlas sind keine Bau- oder Bodendenkmäler auf der Planungsfläche und in ihrer Umgebung erfasst. Auch Ensembles oder besonders landschaftsprägende Denkmäler sind nicht verzeichnet. Somit werden keine Blickbeziehungen auf denkmalgeschützte Gebäude berührt oder unterbrochen.

Infrastruktur

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine private Erschließungsstraße im Norden des Planungsgebietes, die in die Johann-Sebastian-Bach-Straße mündet. Die private Erschließungsstraße ist Bestandteil der achten Bebauungsplanänderung. Es ist geplant, diese in einem 90° Bogen zur Beethovenstraße weiterzuführen.

Im Norden des geplanten Baukörpers sind entlang der Erschließungsstraße in direkter Gebäudenähe 16 neue Stellplätze angeordnet.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Schutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche ist an den kommunalen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Planungsfläche wird von einer städtischen Abwasserleitung gequert, die verlegt werden soll.

Trinkwasserversorgung

Die Planungsfläche ist an die kommunale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Regenwasser

Niederschlagswasser ist über Rückhalteinrichtungen gedrosselt zu entsorgen.

Elektrizität und Telekommunikation

Die Planungsfläche ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen.

Planung

Überplant werden die Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 184/87 und 184/91 sowie kleine Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 184/58 und 184/90, alle Gemarkung St. Veit. Die beiden kleinen Flächen wurden in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen, um den Neubau unterirdisch mit dem Bestand zu verbinden.

Geplant ist die Änderung eines Bauraums zur Errichtung eines Wohngebäudes zur Pflege von Menschen, wie bereits die beiden westlichen Bestandsgebäude. Die Fläche liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a.Inn soll diese Flächendarstellung bleiben. Auch die Verkehrserschließung ist in der bisherigen Bebauungsplanung (6. Änderung) bereits dargestellt. Hier sind in der achten Änderung geringfügige Korrekturen geplant.

Eine wesentliche Änderung erfolgt in der Darstellung des Bauraums. Es ist zwar weiterhin ein großer Baukörper geplant, allerdings stellt sich dieser nun als geschlossener Raum in Form eines Fünfecks dar (bisher abgewinkelter Bauraum, der nach Nordwesten und Westen offen war). Innerhalb des neuen Bauraums ist ein komplett geschlossener Gebäudekomplex mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen geplant. Als oberer Abschluss ist ein flach geneigtes Walmdach oder Satteldach oder Pultdach vorgesehen. Die Dachneigung soll 5-15° betragen.

Um die Höhenlage des Gebäudes eindeutig festsetzen zu können, wurde eine Höhenkote mit 438,25 m üNN festgesetzt, ab der die maximal zulässige Wandhöhe zu messen ist. Die Höhenkote entspricht der natürlichen Geländehöhe. Bei den Freiflächen sind keine größeren Geländeveränderungen geplant.

Die Wandhöhe ist mit maximal 10,00 m festgesetzt, die Firsthöhe mit maximal 10,80 m. Sie wurden in der Bebauungsplanänderung abweichend von der Objektplanung geringfügig höher angesetzt, um bei evtl. notwendigen Aufbauten, wie z.B. Lüftungselementen, flexibel zu sein. Die Fassade soll in schlichter, ruhiger, moderner Form gestaltet werden.

Grünordnung

Im Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan enthalten. Die in der Planung dargestellte Pflanzung stellt die Mindesteingrünung mit heimischen standortgerechten Bäumen zur Einbindung in die Landschaft dar. Sie wird mit weiteren, nicht festgesetzten Bäumen und Sträuchern in der Freiflächengestaltungsplanung ergänzt.

Aufgrund des geringen Abstands des neu geplanten Baukörpers zur Beethovenstraße im Osten und zur Grundstücksgrenze im Westen wurde hier kein Pflanzgebot festgesetzt (die Eingrünung hier soll in der Objektplanung im Detail festgelegt werden). In den übrigen Bereichen erfolgt die Ein- und Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Hochstammbäumen und heimischen standortgerechten Laubsträuchern. Der Innenhof wird mit einigen heimischen Laubbäumen mittlerer Größe bepflanzt. Auch dazu folgt die Konkretisierung mit der Freiflächenplanung zur Eingabeplanung.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da auf dem Änderungsbereich bereits Baurecht besteht und die Fläche eine innerörtliche Verdichtung darstellt, ist kein weiterer Ausgleich notwendig.

Änderungsverfahren

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine innerörtliche Nachverdichtung handelt (allseitig von Bebauung umgeben) und die Fläche bereits mit einem Bebauungsplan belegt ist, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Eine Bestandsaufnahme vor Ort im Frühjahr 2025 hat ergeben, dass keines der Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern wesentlich negativ beeinflusst wird.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte

für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Neumarkt - Sankt Veit,

Pfaffing, 12.03.2025

Erwin Baumgartner

Erster Bürgermeister

kammerl + kollegen