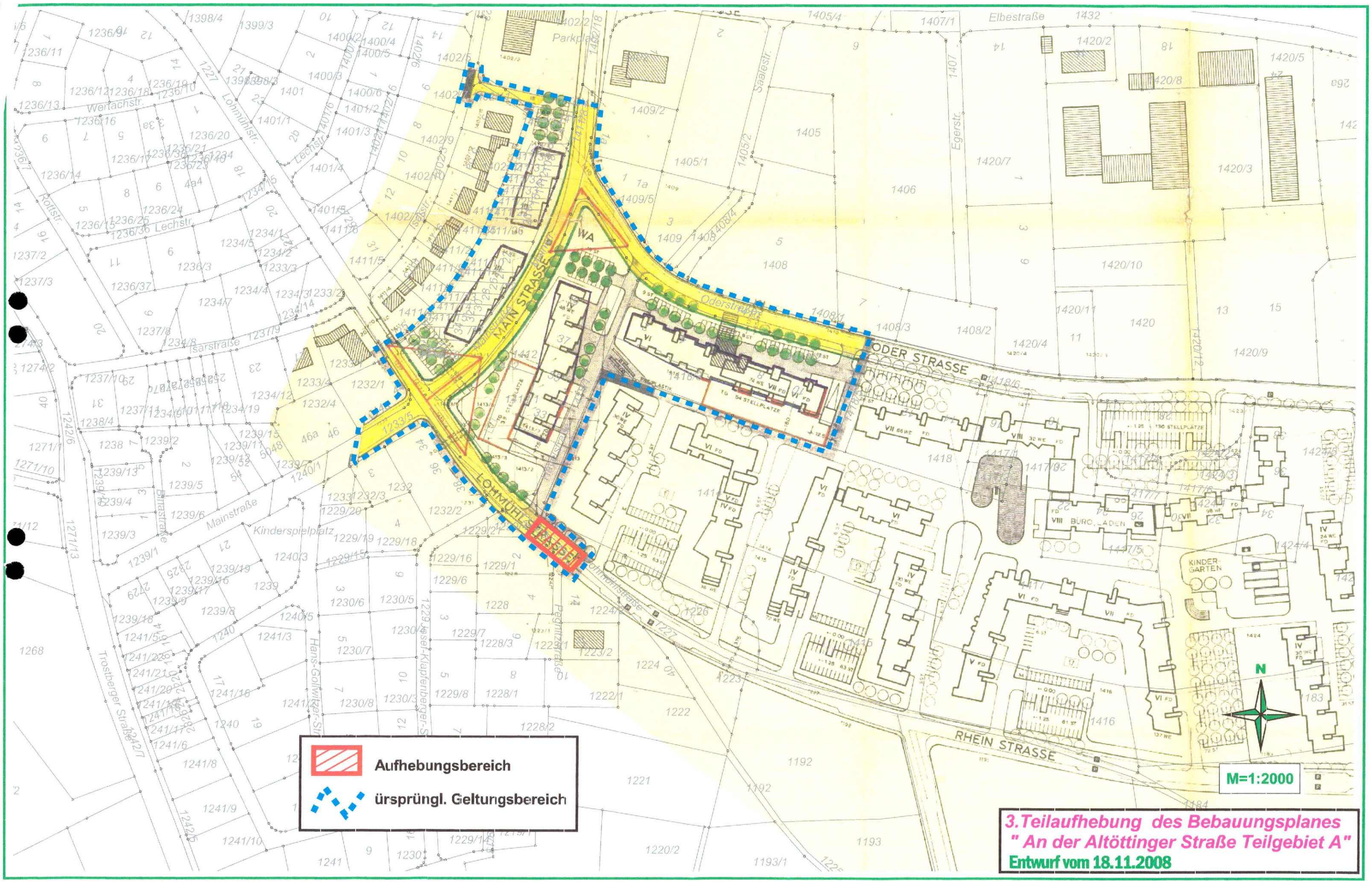

Aufhebungsbereich
ürsprüngl. Geltungsbereich
M=1:2000
N
MAIN STRASSE
ODER STRASSE
RHEIN STRASSE
LOHMÜHLSTRASSE
Elbestraße
Saalestr.
Egerstr.
Oderstraße
Lohmühlstr.
Lechstr.
Isarstr.
Isarstraße
Mainstraße
Kinderspielplatz
Trostberger Straße
Hans-Gollwitzer-Str.
Pegnitzstraße
KINDER-GARTEN
BÜRO, LADEN
WA
3.Teilaufhebung des Bebauungsplanes
" An der Altöttinger Straße Teilgebiet A"
Entwurf vom 18.11.2008

BP 073 08

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2108.3 Sb

Mühldorf a. Inn, 27. November 2008

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes

„An der Altöttinger Straße Teilgebiet A"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 27.11.2008 die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße Teilgebiet A" i.d.F.v. 18.11.2008 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße Teilgebiet A" i.d.F.v. 18.11.2008 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße Teilgebiet A" i.d.F.v. 18.11.2008 und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Mühldorf a. Inn, 27. November 2008

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am 03.12.2008
Abgenommen 07.01.2009

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
02.12.08

Nov. 2008
MÜ15.9-2250-081118-Festsetzungen

STADT MÜHLDORF a. INN - Landkreis Mühldorf a. Inn
Bebauungsplan

3.Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A“

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A“ umfasst den gekennzeichneten Geltungsbereich (s. Anlage)

Fertigungsdatum:
18. 11. 2008

Ausgefertigt: 28. Nov. 2008

Mühldorf a. Inn, 28. Nov. 2008
Stadt Mühldorf a. Inn

.....
gez. Günther Knoblauch, Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:
Christian Bäumler, Reg.-Baumeister
Dorica Zagar, Dipl.-Ing.
Bearbeitung:

Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24
Gabriele Gradl-Fey, Reg.-Baumeister
Alexander Bock, Dipl. Ing. Arch.

Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS
München, den 28. Nov. 2008

Christian Bäumler

Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung:
Lohrer-Hochrein
Landschaftsarchitekten BDLA
Bearbeitung:

Bauerstraße 8, 80796 München
Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29
Daniela Salzeder

Ursula Hochrein

A) FESTSETZUNGEN

Zur 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A“

Festsetzungsergänzungen

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A“

Aufhebungsbereich

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. bestehende Grundstücksgrenze

2. 741/1 bestehende Flurnummer, z.B. 741/1

3. 16,80 Vermassung in Metern

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Begründung zur 3. Teilaufhebung
des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A“
Fassung 18.11.08

Gemeinde:	Stadt Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Geltungsbereich:	Siehe beiliegenden Lageplan

Begründung

Aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ und der Stellungnahme des Landratsamtes vom 24.06.2008 wurde die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „ An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A“ erforderlich.
Die Verfahren gem. §§ 3.1 und 4.1 und §§ 3.2 und 4.2 BauGB wurden durchgeführt.

Der Umweltbericht in der Fassung vom 18.11.08 ist Bestandteil dieser Begründung.

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:

Christian Bäumler, Reg. Baumeister
Dorica Zagar, Dipl.Ing.
Architekten und Planer im PLANKREIS
Linprunstr. 54, 80335 München
Mitarbeit:
Gabriele Gradl-Fey, Reg. Baumeister, Stadtplanerin
Alexander Bock, Dipl. Ing. Arch.

Entwurfsverfasser Umweltbericht:

Lohrer-Hochrein
Landschaftsarchitekten BDLA
Bauerstraße 8, 80796 München
Mitarbeit:
Daniela Salzeder

Mühldorf a. Inn 28. Nov. 2008

.....

Stadt Mühldorf a. Inn

~~gez~~. Günther Knoblauch, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt: 28. Nov. 2008

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2108.3 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 5. Dezember 2008

Verfahrensvermerke

3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes

„An der Altöttinger Straße Teilgebiet A“

1. Teilaufhebungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 24.07.2008 Nr. 116 die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße Teilgebiet A“ beschlossen. Der Teilaufhebungsbeschluss wurde am 28.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 01.12.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Fühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 06.08.2008 bis einschließlich 09.09.2008 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 24.07.2008 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 01.12.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.07.2008 bis einschließlich 09.09.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 01.12.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße Teilgebiet A“ wurde i.d.F.v. 17.09.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.10.2008 bis einschließlich 04.11.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 01.12.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2008 bis einschließlich 04.11.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 01.12.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2008 Nr. 177 die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplan „An der Altöttinger Straße Teilgebiet A" i.d.F.v. 18.11.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 01.12.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03.12.2008. Die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße Teilgebiet A" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 18.11.2008 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zinner 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße Teilgebiet A" i.d.F.v. 18.11.2008 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 04.12.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

lohrer + hochrein
landschaftsarchitekten

UMWELTBERICHT

zu folgenden Teilaufhebungen

Bebauungsplan „Baugebiet IX an der Altöttinger Straße" - 2. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08

Bebauungsplan „An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A" - 3. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08

Bebauungsplan „An der Altöttinger Straße, Teilgebiet B" - 4. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08

lohrer.hochrein
landschaftsarchitekten bdla
d - 80796 münchen
bauerstrasse 8
tel: 089 / 28 77 91-0
fax: 089 / 28 77 91-29
loho@lohrer-hochrein.de

Gliederung

1	Einleitung	01
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	01
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	03
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	04
2.1	Schutzgut Boden	04
2.2	Schutzgut Wasser	05
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	07
2.4	Schutzgut Klima und Luft	12
2.5	Schutzgut Mensch	13
2.6	Schutzgut Landschaft	14
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	15
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	15
4.2	Maßnahmen zur Verminderung	16
4.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	17
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6	Zusätzliche Angaben	18
6.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
6.2	Maßnahmen zur Überwachung	19
7	Zusammenfassung	19

1 Einleitung

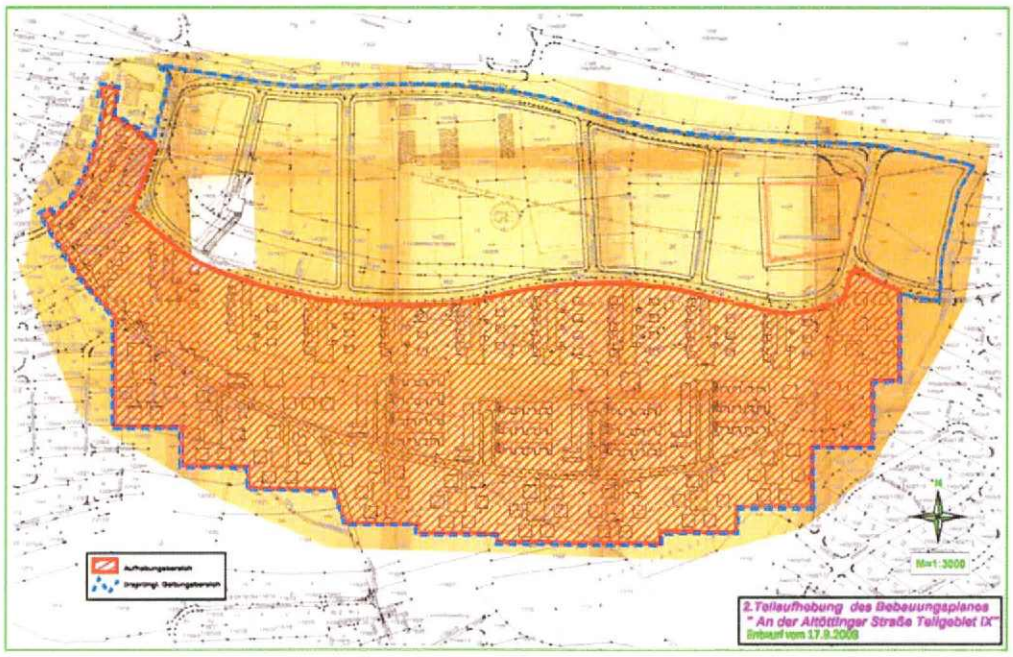
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Inhalt

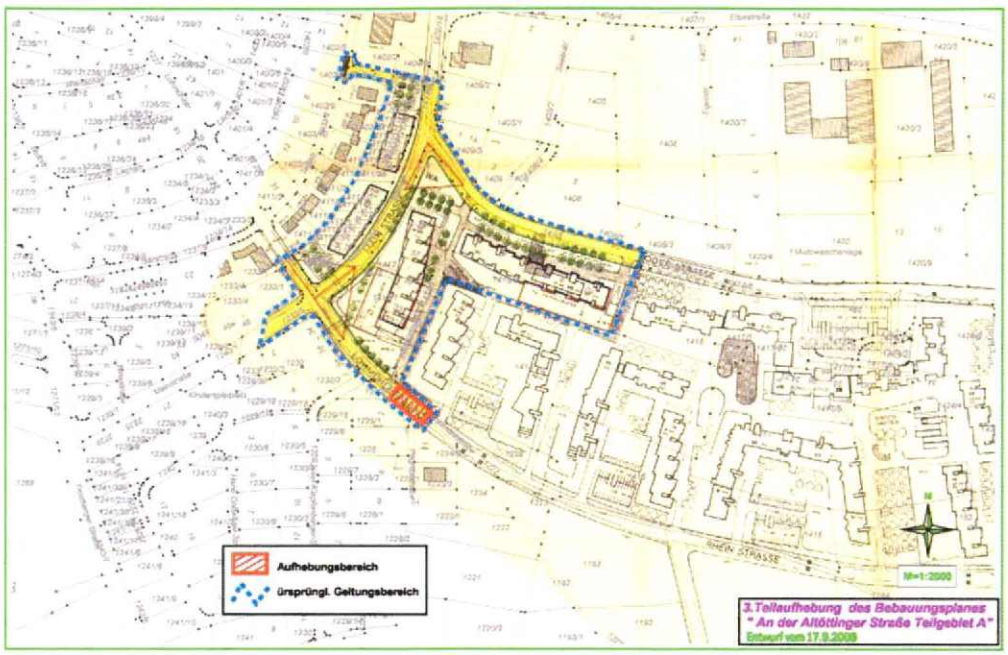
Die Stadt Mühldorf am Inn hebt die Bebauungspläne
„Baugebiet IX an der Altöttinger Straße" - 2. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08
„An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A" - 3. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08
„An der Altöttinger Straße, Teilgebiet B" - 4. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08
teilweise auf, um mit dem sich in der Fläche größtenteils überschneidenden Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße" zusätzliche Angebote für den privaten Wohnungsbau, mit Schwerpunkt Ein- und Mehrfamilienhäuser, entsprechend dem heutigen Bedarf schaffen.

Die Bebauungsgebiete befinden sich im Südosten von Mühldorf. Nach Norden grenzt mehrgeschossiger Wohnungsbau an, im Osten mit der Grünzäsur des Teufelsgrabens Einfamilienhausbebauung, im Süden freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen ebenfalls Wohnungsbau und Einfamilienhäuser.

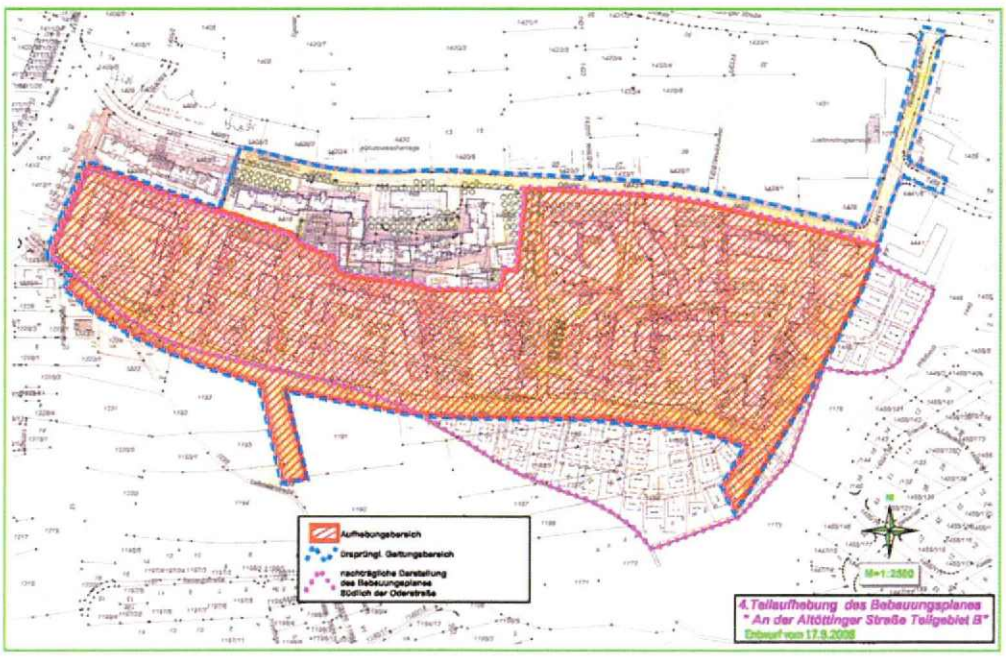
Im folgenden werden die **Auswirkungen insgesamt** betrachtet,
also nicht nur die Aufhebung der oben genannten vorhandenen Bebauungspläne sondern auch die Neuplanungen im Rahmen des Bebauungsplanes südlich der Oderstraße



Baugebiet IX an der Altöttinger Straße" - 2. Teilaufhebung i.d.F. v 18.11.08



An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A" - 3. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08



An der Altöttinger Straße, Teilgebiet B" - 4. Teilaufhebung i.d.F. v 18.11.08

Ziele

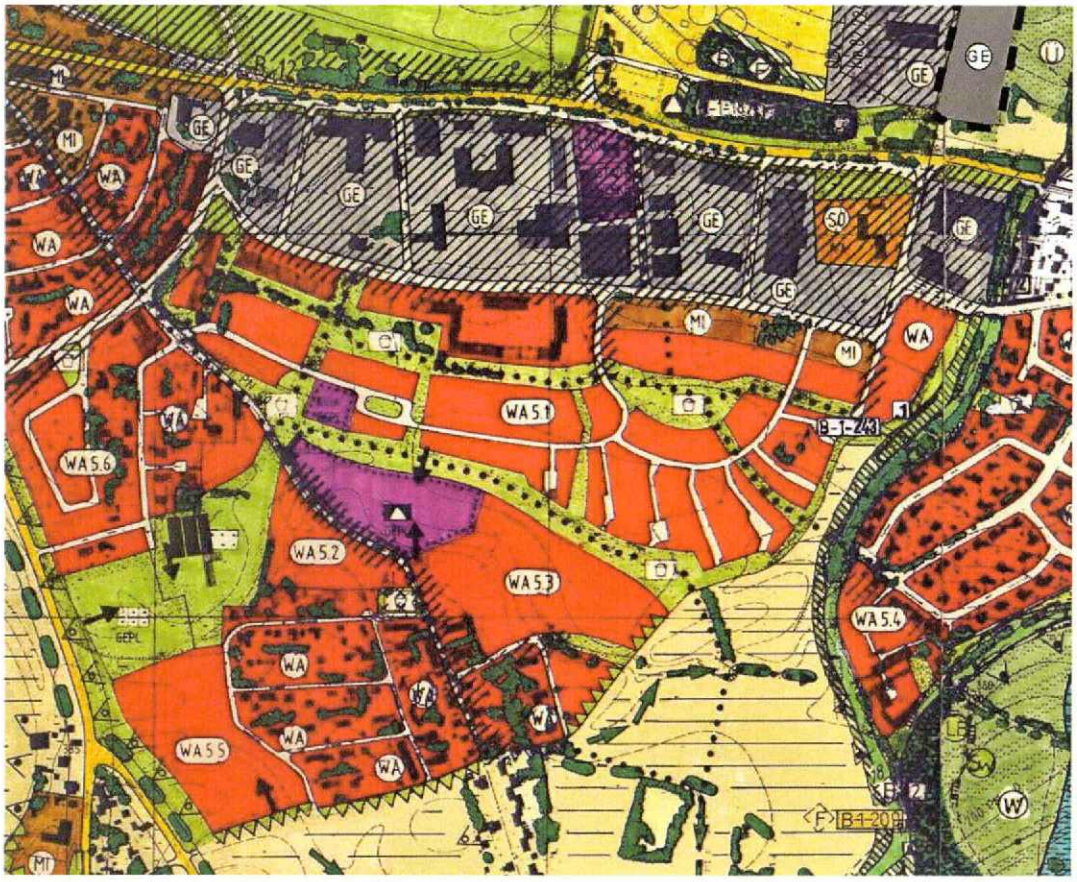
Hauptziel der Aufhebung und dem Ersatz durch den Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße" ist es ein attraktives Wohngebiet zu schaffen.

Die Stadtrandlage bietet hier gleichzeitig die Nähe zur umgebenden Landschaft sowie zu den Einkaufsmöglichkeiten im nördlich gelegenen Gewerbegebiet.

Die vorgesehene Bebauung mit v.a. freistehenden Einzelbaukörpern ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 09.05.2006 berücksichtigt.



Die im Landschaftsplan festgesetzten Ziele zum Umweltschutz umfassen folgendes:

- Anreicherung mit Biotopstrukturen und deren Ergänzung mit Pufferstreifen
- Vernetzung von Grünbezügen und Fuß- und Radwegen
- Anlage von Straßenbegleitgrün
- Erhalt schützenswerter Gebiete von Flora und Fauna.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind als Lebensraum, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

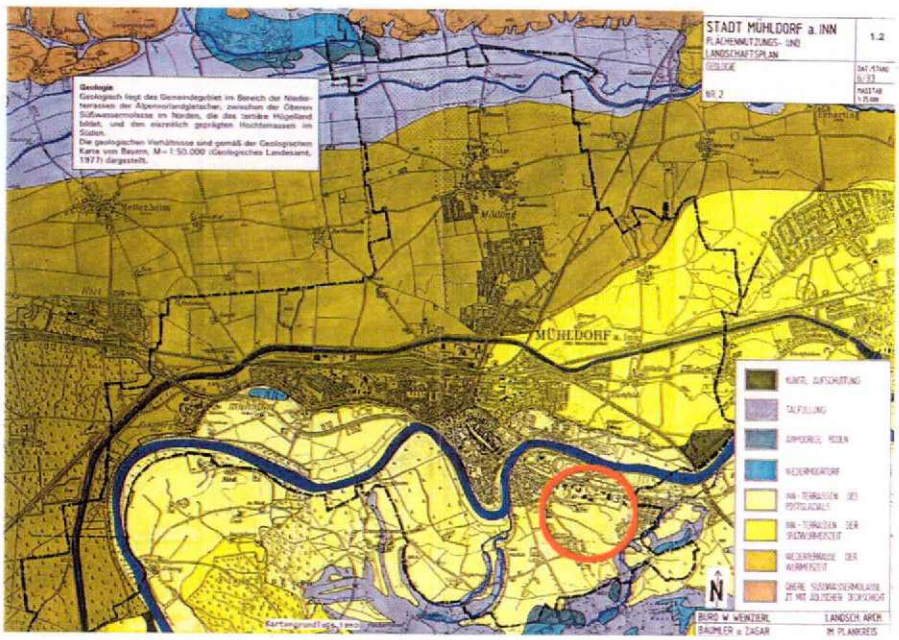


Abb. 2: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Geologie

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Innterrassen des Postglacials.
Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte handelt es sich um Talablagerungen mit feinsandigem Lehm bis sandigerm Lehm und frischen Böden.
Möglicherweise sind die Äcker drainiert.
Die Geländehöhe liegt zwischen 380 und 385 m üNN.
Das Gebiet ist derzeit, mit Ausnahme der Zufahrt zu dem Gehöft (Kiesweg) und den dort versiegelten Flächen, nicht versiegelt.
Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der einzelnen Bauphasen beeinträchtigt. So werden der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich zukünftig versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen.
Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

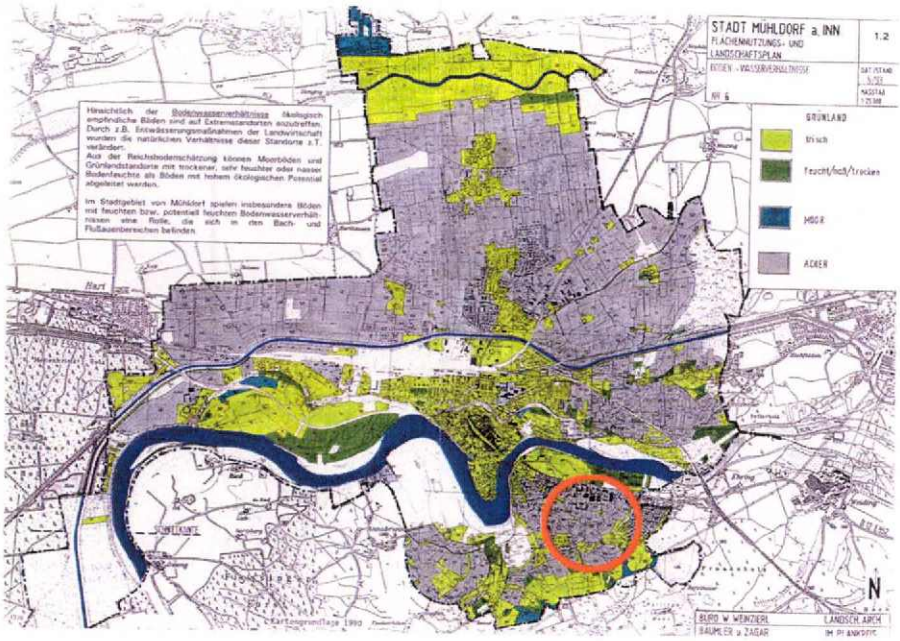


Abb. 3: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Boden-Wasserverhältnisse

Oberflächennah ist vermutlich Schichtwasser in den kiesigen und sandigen Lagen der würmeiszeitlichen Schotter anzutreffen; nach wenigen Zehnermetern kann im Bereich der oberen Süßwassermolasse artesisch gespanntes Grundwasser angetroffen werden.
Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich von Südwesten nach Nordosten in Richtung Inn.
Ein Oberflächengewässer existiert im Planungsgebiet nicht.
Weiter im Osten verläuft mit etwas Abstand der Teufelsgraben, welcher im Landschaftsplan als schützenswert ausgewiesen ist.
Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der einzelnen Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustrassen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht.
Durch die geforderte Versickerung des Regenwassers innerhalb der Privatgrundstücke wird die Grundwasserneubildung jedoch weniger verschlechtert.

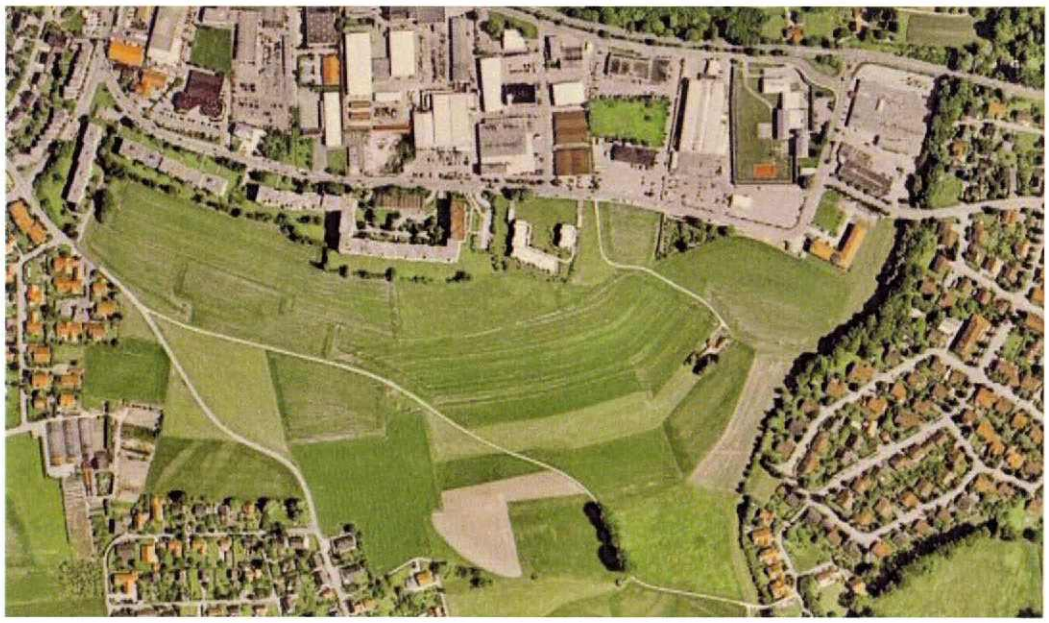
Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.
Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz Lebensräume hat eine besondere Funktionen für Tier und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.



Im Planungsgebiet existiert kein Biotop. Östlich liegt mit etwas Abstand durch Ackerflächen getrennt, des Biotop 7741-213 „Vegetation am Teufelsgraben".

Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um intensiv genutzte Äcker und einzelne Wiesen.
Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes steht eine Baumgruppe mit Eschen, Haseln u.ä.

Baumgruppe im Nordwesten

Entlang der Grenze zum nördlich anschließenden Wohnungsbau steht ein weitgehend durchgehender Gehölzstreifen mit Birken, Kiefern, Fichten, Pappeln, Weiden u.ä. auf dem benachbarten Grundstück.

Gehölzstreifen im Norden

Direkt an der Oderstraße befindet sich derzeit eine Gärtnerei mit größtenteils nicht standortgerechtem Bewuchs. Die Baumgruppe in der Nordostecke der Gärtnerei ist mit Platane und Ahorn erhaltenswert.

Gärtnerei

Das Einzelgehöft inmitten des Planungsgebietes bleibt als Sonderstruktur, mit seinem dazugehörigen Umfeld und den verschnittenen Birken erhalten.

Einzelgehöft

Entlang des nach Süden weiterlaufenden Feldweges stehen außerhalb des Planungsumgriffes eine Gruppe mit Pappeln.

Pappelgruppe

Mit etwas Abstand liegen östlich des Gebietes die begleitenden Gehölzstrukturen am Teufelsgraben, die auch als Biotop eingetragen sind. Hierfür wird im Landschaftsplan ein Pufferstreifen auf der westlichen Seite angestrebt.

Gehölzgürtel Teufelsgraben

Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Grauerlen-Auwald (Alnetum incanae) entwickeln (PNV nach Seibert, 1968).

Typische Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind:

- Alnus incana – Grau Erle
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Ulmus glabra – Feld-Ulme
- Fraxinus excelsior – Esche
- Picea abies – Fichte
- Populis nigra – Schwarz-Pappel
- Salix alba – Silber-Weide
- Salix triandra - Mandel-Weide

Typische Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sind:

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna – eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus oxyacantha -

Daphne mezereum - Seidelbast
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Humuls lupulus - Hopfen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Myricaria germanica - Tamariske
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Hollunder
Salix nirgricans – Schwarz-Weide
Salix purpurea – Purpur-Weide
Salix daphnoides – Reif-Weide
Salix elaeagnos Lavendel-Weide
Salix viminalis – Hanf-Weide
Viburnum opulus - Schneeball

Baubedingte Auswirkungen

Der wenige vorhandene Gehölzbestand wird vollständig erhalten und ist während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu sichern.
Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen sollte es bei einer entsprechenden Sicherung des Bestandes zu keiner Störung der bestehenden Vegetation kommen, die voraussichtlich teilweise auf den Äckern verkehrende Fauna wird jedoch dadurch beeinträchtigt.
Die in dem Gehölzsaum zum Wohnungsbau vorkommenden Singvögel werden möglicherweise während der Bauzeit gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den geplanten Grünzug entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Auch bei den Privatgärten ist mittel- bis langfristig von einem größeren Artenreichtum und deutlich mehr Gehölzstrukturen auszugehen, im Vergleich zur derzeitigen Ackernutzung. Durch das Untersagen von Zaunsockeln sollten sich zumindest Kleintiere ungehindert bewegen können.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten, welche durch die gleichzeitige Neuschaffung von Lebensräumen in etwa ausgeglichen werden.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen

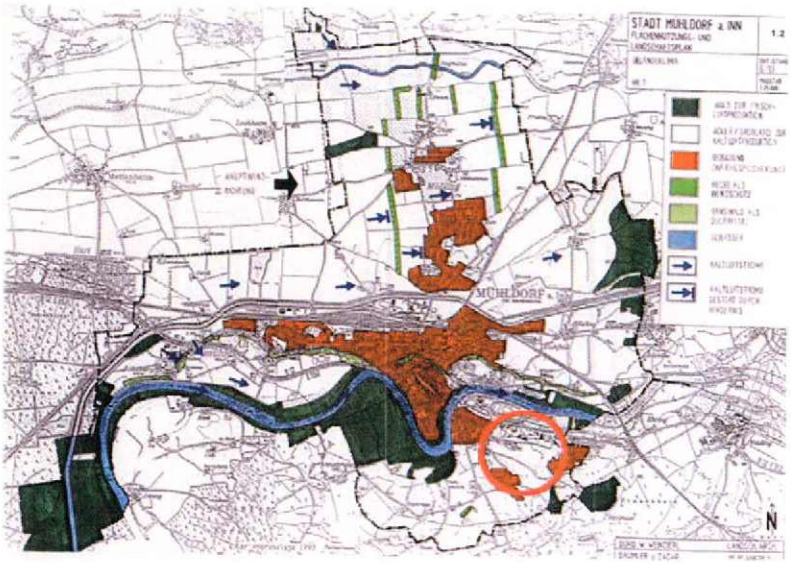


Abb. 4: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Geländeklima

Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist West, teilweise Südwest.
Mit einer Trockenheitszahl im Bereich 50-60 kann das Klima allgemein als feucht eingestuft werden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 720 und 870 mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die hohe Luftfeuchte macht sich auch in der Anzahl von 50-100 Nebeltagen im Jahr bemerkbar.
Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die Jahresschwankung 15°C.
Derzeit dienen die Ackerflächen der Kaltluftproduktion, ein Kaltluftstrom wurde im Landschaftsplan für das Gebiet nicht ausgewiesen.
Die nur sehr geringfügig vorkommenden Gehölzbestände sind in ihrer Funktion zur Luftreinhaltung derzeit unrelevant.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit.
Bei Realisierung der Planungen werden durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen.
Die entstehende Versiegelung trägt zur Aufheizung bei, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion.
Der geplante Grünzug trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.
Insgesamt gesehen ist eine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Ergebnis
Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung
Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.
Für den Menschen gibt es im Planungsgebiet derzeit kaum Angebote. Allerdings bedeutet die geplante Bebauung, für den im Norden angrenzenden Wohnungsbau eine Beeinträchtigung ihrer derzeitigen Ortsrandlage und ihres Blickes über die freie Landschaft. Die weitere Umgebung der Feldwege und entlang dem Teufelsgraben wird von Spaziergängern intensiv genutzt.

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als Belastungen für die angrenzenden Bewohner zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird v.a. durch die Bewohner des Gebietes selbst entstehen.
Das Baugebiet wird durch neue Strassen erschlossen. Der notwendige Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.
Der geplante Grünzug mit Spielangeboten, sowie die entstehenden Fußwege bieten auch für die benachbarten, vorhandenen Baugebiete eine gewisse Bereicherung.

Andererseits geht für die nördlich anschließende Wohnbebauung der Anschluss an die freie Landschaft bezüglich Blickverbindungen und Spazierengehen verloren.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als mittel einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu Erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

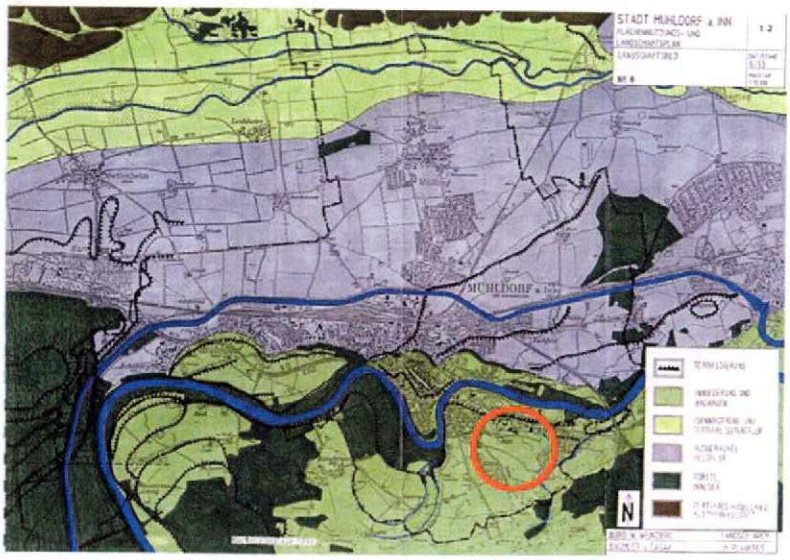


Abb. 4: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Landschaftsbild

Das Gebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung (nach Meynen & Schmithüsen) im ökologisch funktionalen Teilbereich der Innniederung. Das Gelände verläuft ohne besondere topographische Gegebenheiten, weitgehend eben.
Die Umgebung wird durch eine relativ stark ausgeräumte Agrarlandschaft bzw. Baugebiete geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Veränderungen im Landschaftsbild werden sich durch die Entwicklung des Baugebietes vollziehen.
Die wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.
Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich jedoch vollständig verändern.
Die geforderte Ortsrandeingrünung und die kleinmaßstäblicheren Neubauten werden jedoch mittelfristig einen maßstäblicheren Ortsrand schaffen, als die derzeitige Zeilenbebauung.

Ergebnis

Der Verlust der offenen, weiten Landschaft wird durch die geplante Ortsrandeingrünung nur bedingt ausgeglichen.
Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft mittel einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der neue Bebauungsplan verändert das bestehende Baurecht, ohne zusätzliches neues zu schaffen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des § 19 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna sind auf Grundlage des Grünstrukturkonzeptes abzuleiten.
Bestehende Bäume sollen erhalten werden. Darüber hinaus ist zum allgemeinen Freiraumschutz die Grundflächenzahl von unter 0,35 innerhalb der Gebiete einzuhalten.

Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

4.2 Maßnahmen zur Verminderung

Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Mensch und Landschaft ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück soll aus Gründen des Bodenschutzes 50% nicht unterschreiten.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser von Dach-, Erschließungs- und Terrassenflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder wiederzuverwenden. Grundstückszugänge und Grundstückszufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Carports und Garagenvorbereiche sind versickerungsoffen oder teiloffen anzulegen.

Schutzgut Flora und Fauna

Durch die Anlage des Grünzugs entlang der Nordgrenze des Gebietes und Pflanzgebote innerhalb der privaten Grundstücke werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.
Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind Straßen begleitende Baumreihen aus Großbäumen vorgesehen.
Des Weiteren ist eine festgelegte Anzahl von Einzelbäumen und Heckenflächen pro Grundstück zu pflanzen.
Entlang der Süd- und Ostgrenze des Gebietes werden auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote mit heimischen Hecken vorgesehen.
Der Bestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

Schutzgut Klima und Luft

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Die Grundstücke sind möglichst gering zu versiegeln und gut zu durchgrünen.

Schutzgut Mensch

Es entsteht ein zusätzlicher Grünzug mit Fußweg und Spielangeboten zwischen vorhandenem und geplantem Wohngebiet.

Schutzgut Landschaft

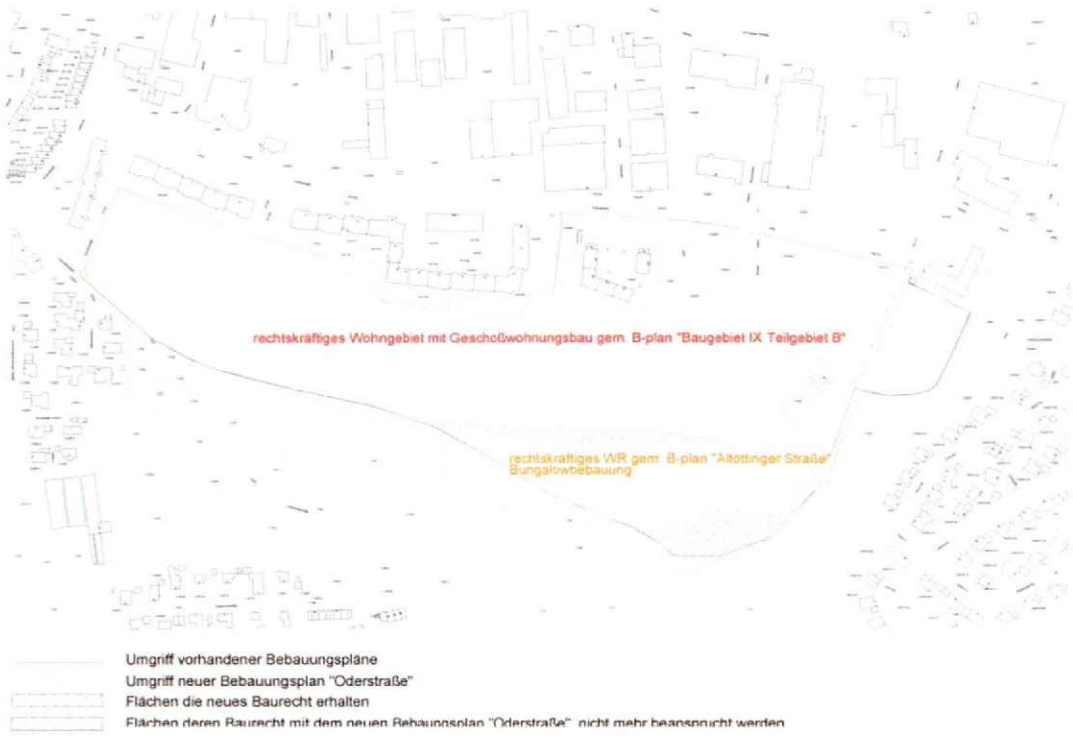
Die vorgesehene intensive Durchgrünung und kleinstrukturierte Bebauung schaffen im Vergleich zum Istzustand einen maßstäblicheren Ortsrand.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Verminderung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Kaum Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Optimierung des Ortsrandes
- Schaffung von Angeboten für die Naherholung

4.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die für das Gebiet bestehenden zwei Bebauungspläne werden hiermit aufgehoben. Der B-plan „Baugebiet IX, Teilgebiet B" ist vollständig rechtskräftig und betrifft den nördlichen Teil des aktuellen Plangebietes mit ca. 117 850 qm, der B-plan „An der Altöttinger Straße" ist im Bereich des GE und WR rechtskräftig, mit ca. 87 890 qm. Dieses WR betrifft den südlichen Teil des Plangebietes. Die GRZ wurde bei diesen beiden Plänen nicht festgesetzt.
In folgender Karte sind die jeweiligen Flächen dargestellt.
Es zeigt sich, dass insgesamt flächenmäßig deutlich weniger Baurecht geschaffen wird (ca. 160 360 qm – ca. 12 500qm Grünfläche = 147 860qm), als im Bestand vorhanden.
(Differenz ca. 57 880 qm – dargestellt sind nur die Differenzflächen im Süden, da sich die Flächen im Norden teilweise mit bereits bebauten Flächen überschneiden.)
Gleichzeitig hat zumindest der nördliche Teil mit Geschoßwohnungsbau derzeit ein vermutlich dichteres Baurecht. Im südlichen Bereich liegt das Baurecht im Bestand und in der Planung unter 0,35.
Es wird daher das bestehende Baurecht nicht erhöht und entsteht dadurch kein Ausgleichsbedarf.



5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Gebiete für den Wohnungsbau untersucht und dieses für vergleichsweise günstig angesehen.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verminderung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan herangezogen. Die Einschätzungen zu

Boden, Wasserhaushalt und Versickerungsfähigkeit basieren auf der geologischen Karte aus dem Landschaftsplan, sowie auf Erfahrungswerten aus anderen Bauvorhaben aus der Gegend.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Umweltauswirkungen werden insgesamt negativ eingestuft. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit mehr negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.
Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird von der Stadt Mühldorf erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Gegebenenfalls ist von der Stadt Mühldorf zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

7 Zusammenfassung

Bei der Teilaufhebung der Bebauungspläne
„Baugebiet IX an der Altöttinger Straße" - 2. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08
„An der Altöttinger Straße, Teilgebiet A" - 3. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08
„An der Altöttinger Straße, Teilgebiet B" - 4. Teilaufhebung i.d.F. v. 18.11.08
und Umsetzung des Bebauungsplans „südlich der Oderstraße" sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Grundwasser, Flora/Fauna, Mensch und Landschaft werden als mittel beurteilt. Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Flora und Fauna	mittel	gering	gering	gering
Klima	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel