

**BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
für das Baugebiet

**" GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET TEIL I "**

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am: **28. AUG. 2020**

1. Bürgermeister der  
Kreisstadt Mühldorf a. Inn



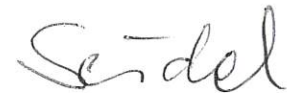
---

Michael Hetzl

Planverfasser:

**ARCHITEKTUR SEIDEL**

Münchener Str. 77 · 84453 Mühldorf  
Tel. 0 86 31/36 12-0 · Fax 0 86 31/36 12-19  
e-mail: [info@architektur-seidel.de](mailto:info@architektur-seidel.de)  
<http://www.architektur-seidel.de>



---

Klaus Seidel

Grünordnung:

**Link Landschaftsarchitekten**  
Grenzstraße 12a  
84503 Altötting  
Tel. 08671 / 85937, Fax: 08671/999088



---

Sylvia Link

Entwurf: 10.09.2019  
Entwurf: 25.06.2020

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

1. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich als Erweiterungsfläche für einen bestehenden Gewerbebetrieb geschaffen werden.
2. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wird parallel zum Bebauungsplanverfahren angeglichen.

## **B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES**

### **1. Grundstücksgrößen u. Eigentümer des Geltungsbereiches:**

(die Grundstücksgrößen wurden per CAD aus den DXF - Grundlagen ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes abweichen.)

Flur Nummer	Gemarkung Mühldorf		
	446 / 23	8.330 m <sup>2</sup>	Neimcke Helmut u. Angelika
	780/4	2.178 m <sup>2</sup>	Neimcke Helmut u. Angelika
		-----	
		10.508 m <sup>2</sup>	
		=====	
Fläche des Geltungsbereiches gesamt:		1.05 ha	
		=====	

### **2. Grenzen**

Im Norden und Osten wird das Baugebiet durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet, Teil I“ begrenzt. Die nordwestliche Grenze ist die Bahnlinie.

Im Süden liegt ein bebautes Privatgrundstück (Fl.Nr. 780) und Gewerbegrundstück Fl. Nr. 786.

### **3. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit**

Die Gewerbefläche wird als Erweiterung des bestehenden Betriebes Fa. Neimcke geplant und über dessen Gewerbegrund erschlossen.

Im Gründungsbereich ist Grundwasser nicht zu erwarten.

Als Untergrund ist kiesiger Boden zu erwarten. Zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

## **C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

1. **Art der baulichen Nutzung:** GE / 1 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

### **2. Flächenzusammenstellung in m<sup>2</sup>**

Nr. Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1. Netto - Gewerbefläche		5.494	
2. Private Grünfläche incl. Fuß- u. Radweg	2.541		
Bruttobauland gesamt			
3. Ausgleichsfläche in Fl. Nr. 446 / 23	295		
Fl.Nr. 446 / 23 gesamt			
Ausgleichsfläche ( Fl.Nr. 780 / 4 )	2.178		
Summen	<b>5.014</b>	<b>5.494</b>	
Fläche Geltungsbereich gesamt			10.508

## D. WEITERE ERLÄUTERUNG

### 1. Grünordnung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt.

Gemäß Leitfaden wird das Planungsgebiet als intensiv genutzte Ackerfläche eingestuft und damit als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild = **Kategorie I** erfasst. Aufgrund der Ausweisung einer GRZ von 0,8 ist dieses Vorhaben zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35), **Typ A** einzuordnen. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen wird die Verwendung des Kompensationsfaktors von 0,5 als ausreichend angesehen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Bodenumsetzungen bzw. -bewegungen nur im nötigsten Rahmen
- Schaffung extensiv bewirtschafteter Grünflächen ohne Bodenbruch
- Verbot von Dünger- und Spritzmitteln
- Reduzierung des Versiegelungsgrads und Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf den Stellplatzflächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken
- Schaffung einer Randeingrünung im Süden mit heimischen Gehölz- und Strauchpflanzungen
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen
- Verwendung einer autochthonen Blümmischung auf den privaten Grünflächen

Ausgleichsbedarf Gewerbegebiet				
Typ	Beschreibung Standort	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Ausgleich (m <sup>2</sup> )
AI	Kategorie I	5.494	0,5	2.747

Somit ergibt sich ein **Ausgleichsflächenbedarf von 2.747 m<sup>2</sup>**.

#### Berechnung Ausgleichsfläche

Das z.T. ursprünglich noch vorhandene Biotop an der nördlichen Grenze der jetzigen Ausgleichsfläche wurde durch eine Wallaufschüttung zerstört. Die komplette Fläche, die ca. zur Hälfte außerhalb des Geltungsbereichs liegt, muss wiederhergestellt und in der Flächenbilanzierung berücksichtigt werden.

Ausgleichsflächen Fl.-Nr. 446/32T und 780/4	2.473 m <sup>2</sup>
abzgl. ursprüngliche Biotopfläche	400 m <sup>2</sup>
abzgl. zu erhaltende Fläche	600 m <sup>2</sup>
abzgl. zukünftiger Gehweg zu südl. Baugebiet	65 m <sup>2</sup>
<b>anrechenbare Ausgleichsfläche</b>	<b>1.408 m<sup>2</sup></b>

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen (1.408 m<sup>2</sup>) wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans auf den Fl.-Nr. 446/23T und 780/4 umgesetzt.

Der Rest wird der Ökokontofläche Fl.-Nr. 909, Gem. Altmühldorf, der Kreisstadt Mühldorf mit einem Abschlag von 0,4 entnommen, d.h. 1.339 m<sup>2</sup> + 40 % = 1.875 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt, ebenso wie die Entwicklungsziele und die hierfür geeigneten Maßnahmen für die Ausgleichsflächen.

**Bemerkung:** Werden die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf dem Baugrundstück selbst festgelegt, bestimmt § 135 a Abs. 2 BauGB, dass die Gemeinden diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen sollen, sofern dies nicht auf andere Weise (Städtebaulicher Vertrag) gesichert ist.

## 2. SCHALLSCHUTZ (Immissionsschutz)

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes "GE/GI Teil I" der Kreisstadt Mühldorf wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Bericht Nr. 2838/B1/hu vom 22.11.2006 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Erweiterungsgebiet wird gemäß §1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Dies war notwendig, um auch in der Summe mit bestehenden und geplanten gewerblich genutzten Flächen an den maßgebenden Immissionsorten an den nächstgelegenen Baugrenzen des westlich benachbarten Wohngebietes sowie am südlich gelegenen Wohnhaus im Außenbereich die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen.

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

## 3. VER- UND ENTSORGUNG

### WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch die Kreisstadt Mühldorf gesichert. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und die Versorgungsleitungen des Plangebietes können hier angeschlossen werden.

### STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch das Netz der Stadtwerke.

### ABWASSER

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Einheit (Fa. Neimcke) erfolgt die Abwasserentsorgung über das Grundstück Fl.Nr. 446/18 zur städtischen Kanalisation. Das gesamte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

### MÜLLENTSORGUNG

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert.