Kreisstadt Mühldorf am Inn Landkreis Mühldorf am Inn

Begründung

zum Bebauungsplan

3. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VIII"

Vorentwurf vom:

02.03.2021

Entwurf vom:

05.07.2022

Satzungsfassung vom: 10.01.2023

2 2. MRZ. 2023

Ausgefertigt am:

Entwurfsverfasser

Geoplan GmbH Donau-Gewerbepark 5 94486 Osterhofen

B. Eng. Umweltsicherung

1. Bürgermeister der

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Stadtplatz 21

84453 Mühldorf galar

Michael Hetzl 1. Bürgermeister

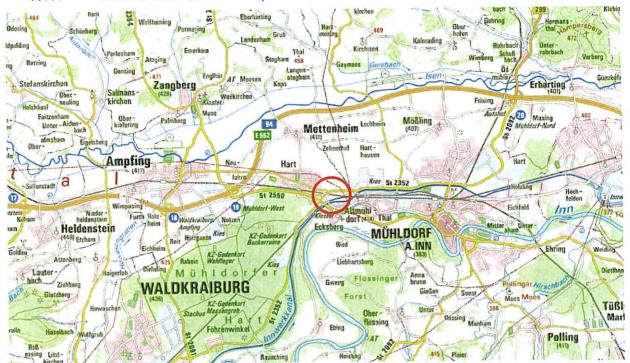
Inhalt

1. 1.	Вес	gründung zum Bebauungsplanänderung3	3
	1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	1.2	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
	1.3	Beschreibung des Plangebietes	9
	1.4	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes)
	1.5	Immissionsschutz	2
	1.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	3
	1.7	Ausgleich	5
	1.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen	
	Auswirk	rungen 1	5
Anlage zur Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Altmühldorf VIII 17			
	Vorprüf	ung des Einzelfalles gem. Anlage 2 BauGB1	7
	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 1		
	Schalltechnische Untersuchung - TAD- Technische Akustik		
	Faunistische Habitatanalyse und Artenschutzrechtliche Abschätzung – Büro Dr. H. M.		
	Schober Landschaftsarchitektur GmbH		
	Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Altmühldorf Nr. VIII -		
	PSLV Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 17		7



1. Begründung zum Bebauungsplanänderung

- 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 1.1.1 Räumliche Übersicht (nicht maßstäblich; Quelle: BayernAtlas, 01/21)



Das beplante Areal befindet sich nordwestlich des Stadtgebietes von Mühldorf a. Inn an der St 2352 (Nordtangente) gelegen. Das beplante Areal liegt selbst an der Münchner Straße gelegen. Im Süden verläuft die Staatsstraße 2550 bzw. befindet sich westlich der Knotenpunkt zwischen St 2352 und St 2550.

Von Norden grenzt an den Geltungsbereich die Bahnlinie Nr. 5600 (München Ost-Simbach (Inn)). Im Süden befindet sich die Kläranlage Mettenheim bzw. im Südosten die Bahnlinie 5700 (Rosenheim-Mühldorf).

1.1.2 Örtliche Planungen

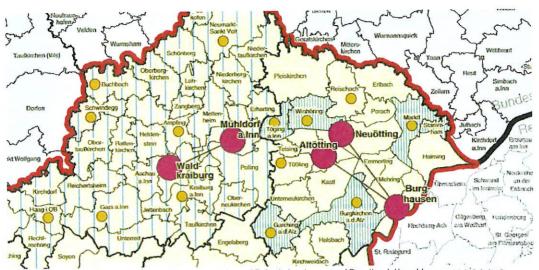
1.1.2.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn als Sondergebietsfläche "Kino/Diskothek/ etc." verzeichnet. Im Westen und Norden sind Flächen zur Ortsrandgestaltung vorgesehen bzw. eine Grünfläche dargestellt. Westlich verläuft die Staatsstraße 2352. Südlich grenzt der Bereich der Kläranlage Mettenheim an den Geltungsbereich. Im Südosten (Rosenheim-Mühldorf Nr. 5700) bzw. im Norden (München Ost-Simbach (Inn) Nr. 5600) befinden sich Bahnanlagen. Im Osten grenzt laut Aussagen des Landschaftsplanes ein "Biotop aus eigener Erhebung" an.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn (nicht maßstäblich)



1.1.2.2 Regionalplan (Region 18, Südostoberbayern)



Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Südostoberbayern (Quelle: https://www.region-sue-dostoberbayern.bayern.de/files/RP18_Karten_PDF/RP18_Karte_1_TeilA_6_Verordnung.pdf; 01/21)

Laut Aussagen des Regionalplans befindet sich Mühldorf a. Inn im allgemeinen ländlichen Raum. Ebenso wird hier Region als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion gekennzeichnet. Mühldorf am Inn stellt ein Oberzentrum dar und befindet sich auf der Entwicklungsachse Mühldorf a. Inn - Waldkraiburg. Entlang der der St 2352 verläuft eine Trasse für eine geplante Erdgasleitung. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze – Kies und Sand Nr. 315 K1. Der Regionalplan selbst sieht für das beplante Areal keine Ziele vor.

Entsprechend dem Ziel 1 G des Regionalplans soll durch die Wiedernutzbarmachung des derzeitig nicht genutzten beplanten Areals bzw. Ermöglichung einer gewerblichen Nutzung die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden.

1.1.2.3 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete

- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschriften sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

1.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.2.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat am 26.11.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Atmühldorf VIII" durch Deckblatt Nr. 3 zu ändern. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von gewerblicher Nutzung im beplanten Areal ermöglicht werden. Ebenso wird angestrebt, das Arbeitsplatzangebot in der Region zu fördern.

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst die Flurnummern 210, 210/10, 210/17 der Gemarkung Altmühldorf, Kreisstadt Mühldorf a. Inn und misst eine Größe von ca. 49.836 m^2 .

Über die bestehende Zufahrt zur Münchner Straße steht eine direkte, kurze Anbindung auf die Staatsstraße 2352 (Nordtangente) zur Verfügung. Diese führt in etwa 7 km nordöstliche Richtung auf die Bundesautobahn 94.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Ans. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung gemäß § 13a BauGB sind:

- Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls);
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar. Im vorliegenden Fall wird diese jedoch überschritten, wodurch zum einen sowohl eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB durchgeführt wird bzw. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anwendbar ist. Hierzu wird auf Kapitel 1.6 sowie auf den Anhang verwiesen.

Da der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

Derzeitig ist das beplante Areal im Flächennutzungsplan als Sondergebiet verzeichnet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll der Geltungsbereich im Zuge der Berichtigung in ein Gewerbegebiet abgeändert werden.

Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Inhalte eines Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

1.2.2 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Das beplante Areal befindet sich westlich des Stadtgebietes von Mühldorf a. Inn und wurde damalig durch eine Diskothek genutzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen gemäß § 1a Absatz 2 BauGB die Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung eines derzeitig nicht genutzten Sondergebietes geschaffen werden. Es wird angestrebt eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich zu ermöglichen, wodurch die Wirtschaft in der Region gestärkt, bzw. die Arbeitsplatzsituation gefördert werden soll.

Für die Kreisstadt Mühldorf a. Inn stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Die Kreisstadt bleibt als wertvoller Gewerbestandort erhalten. Notwendige Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden.

Durch die Lage fernab von Wohnbebauung bzw. die vorherrschende verkehrliche Anbindung an die Staatstraße 2352 weist der Standort optimale Bedingungen für die geplante gewerbliche Nutzung auf.

Die relativ ebene Fläche (414,5 – 415,0 m ü NN) wird derzeitig durch ein leerstehendes Gebäude (ehemalige Diskothek) bestanden, bzw. befindet sich im Geltungsbereich eine Parkplatzfläche mit spärlicher Bepflanzung.

7

Südlich des Geltungsbereiches ist die Kläranlage Mettenheim gelegen. Nördlich hin zur Bahnlinie befindet sich eine der Deutschen Bahn zugehörige Schallschutzmauer. Diese wird durch einen mit Gehölzen bestanden Grünstreifen vom Geltungsbereich abgetrennt. Die westlich des Geltungsbereiches gelegene Böschung hin zur Staatstraße ist ebenfalls mit Gehölzstrukturen bestanden.

Im Osten bzw. Südosten des Geltungsbereiches befinden sich aufgeschüttete Bereiche, die durch Laubgehölze und Sträucher mittlerer Altersausprägung bestanden sind.

Durch die Bestände im Norden, Osten und Westen ist das Areal gut eingegrünt. Aufgrund der umgebenden Infrastruktureinrichtungen, welche direkt an das Gelände angrenzen, ist das das Landschaftsbild am Standort selbst bereits heute gestört.

Durch die Lage im Gelände, die umliegenden Hecken und Waldgebiete und die für die Gebäude getroffenen Festsetzungen, Durchgrünung, etc., sind Auswirkungen geringer Bedeutung zu erwarten.

Die Gestaltung der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Das neu auszuweisende Gebiet kann direkt über die Münchner Straße auf die Staatstraße 2352 angebunden werden. Durch die Lage am Knotenpunkt zwischen der St2352 und der St 2550 besteht eine optimale Verkehrsverteilungsmöglichkeit für Nord/Süd sowie Ost/West Richtung.

Zur Darstellung der Auswirkungen auf den Verkehr, wurde durch das Büro PSLV Planungsgesellschaft Stadt -Land-Verkehr GmbH eine entsprechende Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche dem Bebauungsplan angehängt ist.

Zusammenfassend kann die zu erwartende Verkehrsmenge vom angrenzenden Straßennetz ohne Einschränkung der Leistungsfähigkeit aufgenommen werden. Die Maximalprognose beinhaltet zwar einen hohen Anteil am Schwerlastverkehr; dieser wird aber bedingt durch die geplanten Nutzungen gleichmäßig über den Tagesverlauf an- und abfahren.

Darüber hinaus ist eine mögliche Schrankenanlage beziehungsweise Absperrung zum Gelände so zu positionieren, dass ein ausreichender langer Aufstellbereich gewährleistet wird, um Rückstauungen in die Münchener Straße bei der Zufahrt zum Gelände zu vermeiden.

Ebenso sind entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 06.05.2021 bzw. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBI. S. 148), eine entsprechend ausreichende Anzahl für Personenkraftwagen sowie Lastkraftwagen auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

Es ist von keiner erheblichen, negativen Beeinträchtigung auf die Gesamtverkehrslage auszugehen.

Detaillierte Aussagen sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.



1.2.3 Infrastruktur

Standortvorteil des geplanten Gebietes ist die Lage und die ideale Verkehrsanbindung. Strom- und Wasserversorgung liegen auch am Grundstück selbst an – somit kann davon ausgegangen werden, dass sich nur geringe Veränderungen auf die Infrastruktur ergeben.

Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist nur bedingt gegeben.

Durch den angrenzenden Radweg (Freizeitwege-ID: 23802; Tourismusverband Inn-Salzach - Wegenetz Landkreis Mühldorf) ist das Gelände ebenfalls optimal an das regionale Radwegenetz angeschlossen. Zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehres sind auf den privaten Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr mind. 10 Fahrradabstellplätze bereit zu stellen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Landkreis Mühldorf a. Inn, im westlich des Stadtgebietes von Mühldorf a. Inn. Über die Münchner Straße steht eine kurze ausgebaute, regionale Anbindung direkt auf die Staatsstraße 2352 zur Verfügung.



Übersichtskarte (nicht maßstäblich; Quelle: BayernAtlas 01/21)

Westlich verläuft die Staatsstraße 2352. Südlich grenzt der Bereich der Kläranlage Mettenheim an den Geltungsbereich. Im Südosten (Rosenheim-Mühldorf Nr. 5700) bzw. im Norden (München Ost-Simbach (Inn) Nr. 5600) befinden sich Bahnanlagen.

1.3.2 Gelände

Das Gelände stellt eine relativ ebene Fläche zwischen ca. 414,5 m ü. NN – ca. 415 m ü. NN dar.

Zur Anlage der geplanten Maßnahmen sind keine gravierenden Geländeveränderungen vorzunehmen.

1.3.3 Derzeitige Nutzung

Auf dem beplanten Areal befindet sich derzeitig das leerstehende Gebäude einer Diskothek und eine bereits zu großen Teilen versiegelte Parkplatzfläche.

1.4 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.4.1 Städtebauliches Konzept

1.4.1.1.1 Bauliche Nutzung

Die Umsetzung von Gewerbegebietsflächen ist Ziel des Bebauungsplanes. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § la Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Bei dem beplanten Standort handelt es sich um ein derzeitig brachliegendes Grundstück, welches bereits größtenteils befestigt bzw. versiegelt ist. Um eine effiziente, flächensparende Bauweise auf dem Gelände selbst zu ermöglichen ist geplant die GRZ mit 0,8 bzw. die GFZ mit 2,4 festzulegen, sowie die bereits maximal zulässige Wandhöhe von 13 m beizubehalten. Der Standort ist günstig an Infrastruktureinrichtungen angebunden.

Es ist geplant Gebäudlichkeiten die dem Zweck eines Gewerbegebiet GE (gem. § 8 BauNVO) dienen zu errichten.

- Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 3. Tankstellen,
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Unzulässig sind

- Vergnügungsstätten
- 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Um einen Beitrag zur Förderung regenerativer Energien zu leisten, wird in der Planung die Zulässigkeit von Solar-Photovoltaikanlagen sowohl zur Wandgestaltung als auch zur Dachdeckung aufgenommen. Bei der Errichtung von Flachdächern ist eine Begrünung bzw. eine Eindeckung mit Photovoltaik zwingend festgeschrieben. Im Bereich von privaten PKW-Stellplätzen sollen ebenfalls je 10 Parkplätze mind. 1 PKW-Stellplätze mit E-Ladesäule errichtet werden.

1.4.1.1.2 Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich werden derzeit leerstehende Sondergebietsflächen wieder nutzbar gemacht. Auf die bereits im Bestand vorhandene Erschließung kann zurückgegriffen werden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht benötigt (Kanal-, Strom-, Wasseranschluss).

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter.

Ebenso werden durch Festsetzungen, bezüglich der Art der baulichen Nutzung, eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Mühldorf a. Inn entgegengewirkt.

Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

1.4.1.1.3 Verkehrserschließung

Erschlossen wird der Geltungsbereich über den bestehenden Anschluss an die Münchner Straße. Durch die Zufahrt ohne Ortsdurchfahrt auf eine Staatsstraße liegt eine ideale Verkehrsanbindung vor.

1.4.1.1.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen.

Die Kanaltrasse zur Gebäudeentwässerung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Die Herstellung von Neuanschlüssen zur Telekommunikation ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Oberflächenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten!) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung über den Kanal zu prüfen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Mühldorf a. Inn.

Stromversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich derzeit Leitungen der Stromversorgung.

Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Kundencenter eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt unterirdisch mit Erdkabel.

1.5 Immissionsschutz

Da sich im Umgriff bereits Lärmvorbelastungen befinden, wurde aufgrund der entstehenden Lärmproblematik ein rechnerischer Nachweis der Verträglichkeit erstellt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Büros TAD – Technische Akustik, welche dem Bebauungsplan angehängt ist, weist den Teilflächen unter Einbeziehung von Vorbelastung Lärmkontingente (Emissionskontingente nach DIN 45691) zu, so dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten sichergestellt ist.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt auf, tagsüber die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 [11] für Gewerbeflächen weitestgehend eingehalten werden, zur Nachtzeit ergeben sich Überschreitungen. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 51 dB(A) und 66 dB(A), nachts zwischen 47 dB(A) und 60 dB(A).

Zur Tagzeit bestehen in einem sehr schmalen Randstreifen im östlichen Plangebiet entlang der Bahnstrecke Überschreitungen von 1 dB(A), da dieser Bereich außerhalb der Überbaubaren Fläche liegt, ergibt sich hieraus keine zu berücksichtigende Überschreitung. Grundsätzlich sind die Ergebnisse der Tagzeit höher als die der Nachtzeit. Da im Plangebiet keine Wohnnutzung zulässig ist, sind somit die Überschreitungen der in der Nachtzeit nicht relevant.

Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbeflächen sind keine zusätzlichen Maßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich.

Die Vorschläge zur Kontingentierung wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

1.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Durch die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblattes sowie der überbaubaren Flächen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung jedoch anwendbar.

Das Gelände ist aufgrund seiner vorangegangenen und derzeitigen Nutzung größtenteils bebaut, versiegelt sowie befestigt und somit nicht als Fläche der freien Natur anzusehen.

Im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan wird für den Teilbereich des Sondergebietes bereits eine GRZ von 0,8 festgelegt, bzw. eine Überbauung mit Hauptund Nebengebäuden von rund 11.000 m² sowie von Pflaster-, Schotter und Asphaltflächen von 1.927 m² zugelassen.

Zudem sind zwei Parkplatzflächen (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotter, sowie Asphalt) eine Feuerwehrumfahrung und eine Bushaltestelle mit einer Größe als 20.452 m² zulässig. Somit ist von einer zulässigen Gesamtbebauung von 33.379 m² auszugehen.

Im Deckblatt des Bebauungsplanes wird ebenfalls ein GRZ von 0,8 festgelegt, jedoch wird eine großzügigere Baugrenze festgelegt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat derzeitig eine Größe von 49.836 m². Dieser setzt sich aus einem Baufeld mit, aus zu erhaltenden Eingrünungsstrukturen sowie einer CEF-Maßnahme zusammen.

Die zu erhaltenden Eingrünungsstrukturen bemessen eine Fläche von 5.195 m². Die potentielle Fläche bemisst somit eine Größe von 44.641 m² bzw. kann durch die Festlegung der GRZ 0,8 eine Fläche von 35.713 m² bebaut werden. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung des Standortes gehen zusätzliche Flächenversiegelung mit einer Größe von ca. 2.335 m² einher.

Um keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu generieren, wird gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen der Eingriff, 2. erweiterte Auflage Januar 2003, für die zusätzliche Flächenversiegelung ermittelt und ein entsprechender Ausgleich festgelegt.

Hinsichtlich der anzunehmenden Grundflächenzahl des Gewerbegebietes wird das Gelände des geplanten Gewerbegebietes derzeit größtenteils bereits durch Bestandsbebauung, Versiegelung und Befestigung geprägt.

Da im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgegangen werden kann, ist hinsichtlich des Nutzungsgrades Typ A anzunehmen (GRZ ≥ 0,35). Die Zusammensetzung des Kompensationsfaktors erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Die grünordnerischen Maßnahmen aus dem rechtskräftigen Grünordnungsplan wurden nicht vollständig umgesetzt. Zudem wurden im Westen Flächen, die als Grünflächen festgelegt sind, bereits durch eine Befestigung mit Schotter überschüttet. Aufgrund der vorgenannten Aspekte wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vom tatsächlichen Bestand (Schotterrasen) als Ausgangszustand ausgegangen.

Nachfolgend wird die Einschätzung nach Kategorie und Kompensationsfaktor im Detail dargestellt.

Schotterrasen 2.334 m²

- Arten und Lebensräume: Kategorie I

teilversiegelte Fläche

- Boden: Kategorie I

befestigte Verkehrsfläche

- Wasser: Kategorie I

Fläche mit verzögerter Versickerungsleistung

- Klima und Luft: Kategorie I

befestigte Bodenbereiche

- Landschaftsbild: Kategorie I

Sonder-/Gewerbegebiete mit randlicher Eingrünung, brachgefallen

Somit liegen 5 Schutzgüter in Kategorie I. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie 1 – geringe Bedeutung.

Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der festgesetzten zu erhaltenden Eingrünungsmaßnahmen, des Umfangs der Grünflächen zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie etwaige Durchgrünungsmaßnahmen des gesamten Geländes und der unter 1.7.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,4 gerechtfertigt.

2.334 m² x 0,4 = 933 m²

1.7 Ausgleich

Der unter 1.6 errechnete Ausgleichsbedarf wird intern im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt. Im Bebauungsplan wird Im Osten bereits eine Fläche für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zur Sicherung der Population der Zauneidechsen durchgeführt.

In diesem Bereich soll auf einer Teilfläche von ca. 933 m² ebenfalls der naturschutzrechtliche Ausgleich in Form eines extensiv genutzten Grünlandes in Kombination mit den festgelegten artenfördernden Maßnahmen umgesetzt werden. Zur Entwicklung des Grünlandes ist der bestehende Schotterrasen weitestgehend abzutragen bzw. ist ein Oberboden in Schichtstärke von max. 15-20 cm aufzutragen. Zur Erhaltung eines mageren Standortes soll der Oberboden mit Untermischung des Schotters aufgebracht werden. Im Anschluss ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16, Grundmischung, kräuterreich durchzuführen.

Die Pflege der Fläche ist durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr festgeleat.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen. Auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Der Einsatz von Schlegelmähern ist nicht zulässig.

1.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend der Vorprüfung des Einzelfalles entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Art 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden, soweit im derzeitigen Status vorhanden, nicht gestört. Das im Flächennutzungsplan im Osten des Geltungsbereiches verzeichnete Biotop wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Um eine negative Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Pflanzen- bzw. Tierarten ausschließen zu können wurde durch das Büro Dr. H. M. Schober Landschaftsarchitektur GmbH eine Faunistische Habitatanalyse und Artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass eine Betroffenheit der weiteren gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) so gering ist, dass relevante Auswirkungen auf Individuen und ihre Entwicklungsstadien oder auf den lokalen Bestand bzw. die lokale Population der Arten nicht zu erwarten sind.

Für diese Arten sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

Vorhabensbedingte Schädigungen können somit ausgeschlossen werden.

1.8.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Baumpflanzungen innerhalb des Areals
- Festlegung von Emissionskontingenten
- Größtmöglicher Erhalt von Baum- und Heckenstrukturen soweit auf dem Gelände vorhanden und allgemeiner Schutz von Lebensstätten
- Versickerung Vorort
- Falls notwendig Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum Oktober bis Februar
- Schutz der Zauneidechsenpopulation durch Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Baustellenbereich
- Für die Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und IR-Strahlung sowie ohne Streuwirkung zulässig

Planung:



Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

Daniel Wagne

B. Eng. (FH) Umweltsicherung

Anlage zur Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Altmühldorf VIII

Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anlage 2 BauGB

Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Schalltechnische Untersuchung - TAD- Technische Akustik

Faunistische Habitatanalyse und Artenschutzrechtliche Abschätzung – Büro Dr. H. M. Schober Landschaftsarchitektur GmbH

Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Altmühldorf Nr. VIII - PSLV Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH

Kreisstadt Mühldorf a. Inn Az.: 6102.2508.3 Sb

Verfahrensvermerke

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) für den Bebauungsplan

3. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VIII"

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 26.11.2020 Beschluss Nr. 196 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VIII" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a Inn 22.03.2023

Michael Hetzl

1. Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 12.05.2021 bis einschließlich 16.06.2021 stattgefunden. Dies wurde am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a Mrn, 22.03.2023

Michae Hetzl

1. Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.05.2021 bis einschließlich 16.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a mn, 22.03.2023

Michael Hetzl

1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VIII" wurde i.d.F.v. 05.07.2022 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 23.09.2022 bis einschließlich 27.10.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a Inn 22.03.2023

Michael Hetzl

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 23.09.2022 bis einschließlich 27.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 22.03.2023

Mionael Hetzl

1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.01.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Altmühldorf VIII" i.d.E.v. 10.01.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 22.03.2023

Michael Hetzl

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt: /

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 22.03.2023

Michael Hezl

1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.03.2023. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VIII" mit der Begründung i.d.F.v. 10.01.2023 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 125 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. Änderung des Bebauungsplanes "Altmühldorf VIII" i.d.F.v. 10.01.2023 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a Inn /22.03.2023

Michael Hetzl 1. Bürgermeister

MUHL