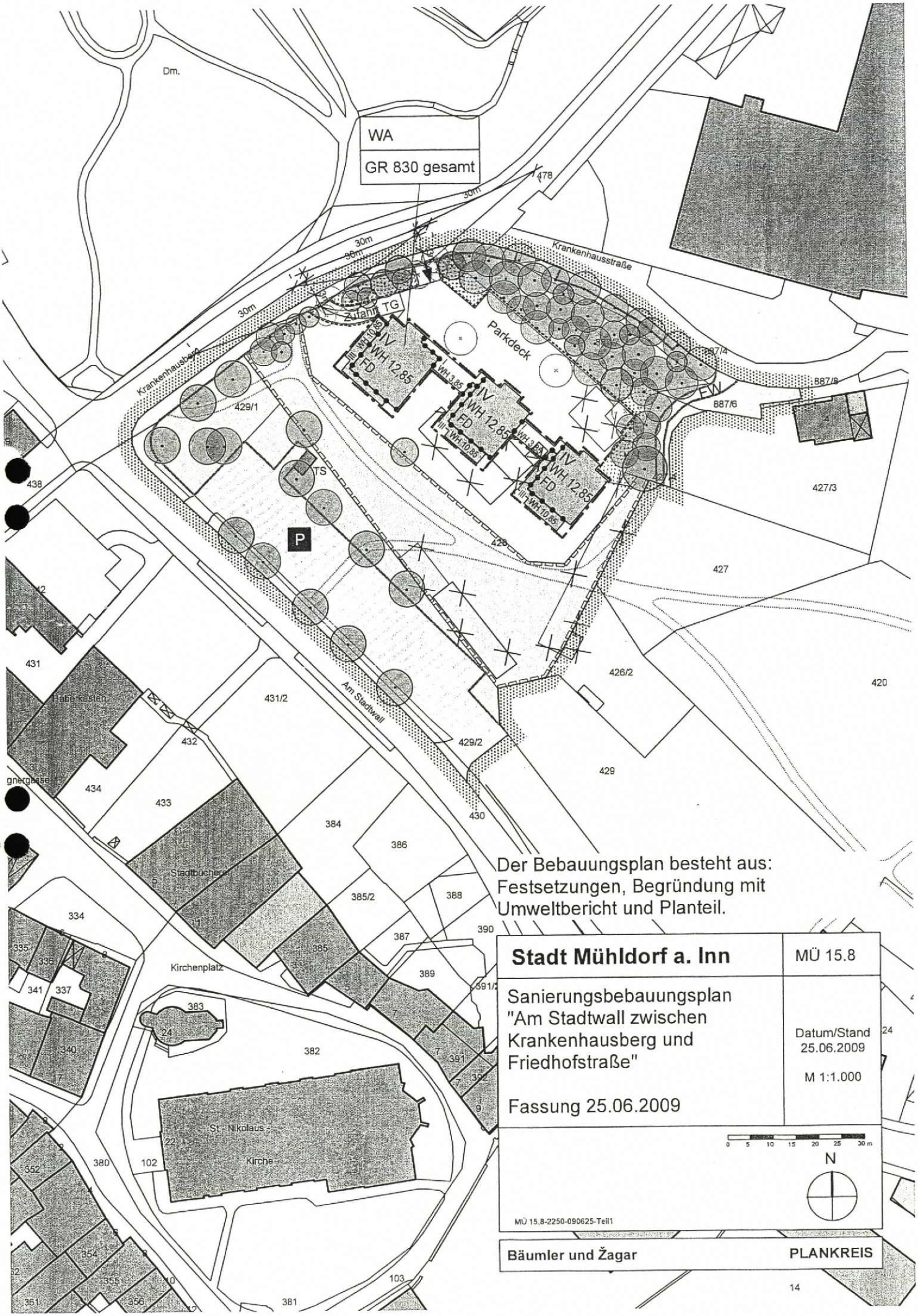
Der Bebauungsplan besteht aus:
Festsetzungen, Begründung mit
Umweltbericht und Planteil.

| | |
|---|---|
| **Stadt Mühldorf a. Inn** | MÜ 15.8 |
| Sanierungsbebauungsplan "Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße"<br><br>Fassung 25.06.2009 | Datum/Stand 25.06.2009<br><br>M 1:1.000 |
| Planteil<br>MÜ 15.8-2250-090625-Teil1 | 0 5 10 15 20 25 30 m<br>N |
| **Bäumler und Žagar** | **PLANKREIS** |

Bp 012 00




Der Bebauungsplan besteht aus:
Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Planteil.

| | |
|---|---|
| **Stadt Mühldorf a. Inn** | MÜ 15.8 |
| Sanierungsbebauungsplan "Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße"<br><br>Fassung 25.06.2009 | Datum/Stand 25.06.2009<br><br>M 1:1.000 |
| 0 5 10 15 20 25 30 m<br>N<br>MÜ 15.8-2250-090625-Teil1 | |
| Bäumler und Žagar | PLANKREIS |

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2147 Sb

Mühldorf a. Inn, 26. Juni 2009

# Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss des Bebauungsplanes

## „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" i.d.F.v. 25.06.2009 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" i.d.F.v. 25.06.2006 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" i.d.F.v. 25.06.2009 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, 26.06.2009

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Angeschlagen an den Amtstafeln am 26.06.2009
Abgenommen 29.07.2009

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eing.: 24. Aug. 2009
Nr. .....



# STADT MÜHLDORF a. INN - Landkreis Mühldorf a. Inn
# Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“

M 1:1000

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs.1, §§ 9 und10 des Baugesetzbuches(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt gerändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl.I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Ausgefertigt: 26. Juni 2009

Fertigungsdaten:
1.Fertigung vom 09.10.2007
2.Fertigung vom 14.07.2008
3.Fertigung vom 10.03.2009
4.Fertigung vom 25.06.2009

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

Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24

Bearbeitung:
Gabriele Gradl-Fey, Reg.-Baumeister

Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS
München, den

Christian Bäumler

Entwurfsverfasser Umweltbericht:
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
Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 **GR 830** maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO in m² pro Bauraum: z.B. 830 m²

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs.4 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (Bezugsgröße ist neues Grundstück des Bauvorhabens- ca. 2.950m²)

1.3 **IV** maximal zulässige Geschosszahl, z. B. vier Vollgeschosse (Definition gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

1.4 ●–●–●–●–● Abgrenzung zwischen maximal zulässiger Geschosszahl bzw. maximal zulässiger Wandhöhe

1.5 WH 12,85 maximal zulässige Wandhöhe der Baukörper
Die Wandhöhen werden gemessen von der mit 0,00 festgelegten Oberfläche des natürlichen Geländes auf der Südwestseite der Baukörper bei 380,00 m ü. NN. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut:

z.B. maximale Wandhöhe 12,85 m

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 — — · — Baugrenze

2.2 Balkone dürfen eine Tiefe von bis zu 3,50m aufweisen und die Baugrenzen bis zu 1,80m überschreiten.

2.3 o Festgesetzt wird offene Bauweise, im Erdgeschoss darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

2.4 Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Dies gilt nicht im Baugebiet WA für die Baukörper untereinander.

3. nicht zutreffend

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

4.1 Flächen für Garagen, bzw. Stellplätze mit Zufahrt

4.2 Zufahrt Parkdeck

4.3 Zufahrt Parkplatz

4.4 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Parkdecks und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den betreffenden Grundstücken zu versickern (siehe Ziff. 14.).

4.6 Flache Dächer sind extensiv zu begrünen oder durch andere Bepflanzungen in die Umgebung zu integrieren.

5.-10. Nicht zutreffend

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 öffentliche Verkehrsfläche

11.3 durchgrünter Parkplatz der Stadt Mühldorf a. Inn

P

11.4 FW Öffentlicher Fußweg

11.5 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern. Die Sichtdreiecke sind von allen Sichthindernissen von über 0,80 m Höhe – gemessen von Oberkante Straßenmitte – freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter einer Höhe von 3,00 m.

12.,13. Nicht zutreffend

14. Versickerung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück oberflächennah zu versickern (Sickermulden oder Sickerrigolen). Sollte dies nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser alternativ auch in den bestehenden Regenwasserkanal der Stadt Mühldorf a. Inn eingeleitet werden. Unabhängig von der baurechtlichen Freistellung ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung des Niederschlagswassers mit den entsprechenden Antragsunterlagen zu stellen, wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll.

15. Grünflächen

15.1 Grünflächen, zum Teil als öffentliche Grünflächen und zum Teil als private Grünflächen mit öffentlicher Widmung

Die öffentlichen Grünflächen sind soweit schon vorhanden als solche zu erhalten, bzw. anzulegen und dauerhaft zu begrünen, sowie fachgerecht zu pflegen.
Die entsprechende genaue Festlegung der Grüngestaltung soll im Rahmen der Objektplanungen umgesetzt werden.

15.2 Der dichte Gehölzbewuchs auf den Fl. Nrn. 887/7, 887/4 und 887/6 (Hangkante im Nordosten) ist als Einheit zu erhalten. Pflegemaßnahmen zur Auslichtung (teilweise Fichten und extrem dichter Jungwuchs) sind fachgerecht vorzunehmen.

15.3 Zu erhaltender Baumbestand;
Ein Eingriff in den schützenswerten Baumbestand ist in jedem Fall zu vermeiden.

15.4 Baum, zu entfernen

15.5 Festsetzungen für Baugrundstücke:

15.5.1 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen vermeidbaren Schaden erleiden.
Es sind alle Großgehölze mit Ausnahme in den Baufeldern und deren Erschließungsflächen zu erhalten.

15.5.2 Zu begrünende Flächen;
nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

15.5.3 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

15.5.4 Auf Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

Artenliste:
Größe mindestens: Hochstamm, 3xv, mB, STU 18-20
Obstbäume
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior

16. Der verrohrte Quellbach soll in diesem Abschnitt mit naturnahen Ufern geöffnet werden. Die entsprechende genaue Festlegung der Öffnung bzw. Fassung der Wasserläufe soll im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

17.-19. Nicht zutreffend

20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

20.1. Bei Gebäuden die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens einem Rückbau unterliegen ist mit dem Rückbau oder Abriss vor Anfang März zu beginnen.

20.2. Vorhabensbedingte Rodungen im Geltungsbereich sind in der Zeit vom 30. September bis 01. März durchzuführen.

20.3. Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes an Brutstätten sind 5 Stück Vogelbrutkästen im Geltungsbereich oder dessen Umgriff entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (natureconsult 2008) anzubringen. Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft sachgerecht anzubringen. Sie sind lagegenau zu dokumentieren, 5 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

20.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft- ökologische Ausgleichsfläche:
Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gemäß §9 Abs. 1a BauGB eine Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt- siehe schraffierte Fläche.
Diese wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 919/11 bei Starkheim festgesetzt.

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine extensive Grünlandnutzung.
Pflege und Unterhalt erfolgen gemäß den Beschreibungen im Ökokonto.

Folgende Festsetzungen gelten:
- chemische und organische Düngung ist unzulässig
- Aufbringen von Klärschlamm ist unzulässig
- chemischer Pflanzenschutz ist unzulässig
- 2-mahlige Mahd, 1.Schnitt von 15.06 – 15.07., 2.Schnitt im August
- Mähgut muss entfernt werden
- keine Einfriedung des Grundstücks
- Bodenmodellierungen (Abtrag, Aufschüttungen) sind unzulässig

21. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Abgrenzung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

22.-26. Nicht zutreffend

27. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

28. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

28.1 Aneinandergebaute Bauteile sowie Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Dachform, Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.

28.2 Dachgestaltung/ Dachform:

FD Begrüntes Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Neigung von 3°

28.3 Einfriedungen:
Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind sowohl entlang der öffentlichen Straße als auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenze nur sockellose, senkrechte Holzlattenzäune bzw. auch hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.

28.4 Private Müll- und Wertstoffcontainer:
sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind so unterzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

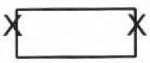
28.5 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie bedürfen der Einzelbaugenehmigung. Großflächige Werbeanlagen sind unzulässig.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. bestehende Grundstücksgrenze

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

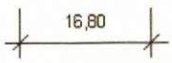
3. bestehende Bebauung mit Hausnummer

4.  bestehende Bebauung – Abbruch vorgeschlagen

5. vorgeschlagene Form der Baukörper

6. Vorgeschlagene Fußwegverbindung;
Die entsprechende genaue Festlegung der Wegevernetzung soll im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

7. TS Transformatorenstation

8. 

Vermassung in Metern

9. Abwasserbeseitigung:
Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. Auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) sowie auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser vom Febr. 2000) wird hingewiesen.

10. Das geplante Parkdeck stellt einen Querriegel dar, der wahrscheinlich im Schwankungsbereich des Grundwassers liegt, so dass es hangseitig zu einer lokalen Absenkung des Grundwassers kommen kann. Evtl. Auswirkungen dieser Maßnahme und eine ggf. nötige Beweissicherung (Setzungen, Gebäuderisse etc.) sollten vom Bauträger bei der Planung abgeklärt und ggf. berücksichtigt werden.

11. Bodendenkmäler:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

12. Altlasten:
Derzeit nicht bekannt

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

Der Bebauungsplan besteht aus: Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Planteil.

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2158 Sb

Mühldorf a. Inn 31. Mai 2012

# Verfahrensvermerke
# Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“
# Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

## 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 28.07.2011 Nr. 097 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Stadt Mühldorf a. Inn, 31.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

## 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ i.d.F.v. 28.07.2011 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 18.08.2011 bis einschließlich 20.09.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Mühldorf a. Inn, 31.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

## 3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2011 bis einschließlich 20.09.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Mühldorf a. Inn, 31.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.04.2012 den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ i.d.F.v.19.04.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Mühldorf a. Inn, 31.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

**5. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.06.2012. Der Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ mit der Begründung i.d.F.v. 19.04.2012 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in den Amtsräumen der Stadt Mühldorf a. Inn, Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Sock, Zimmer 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).

Der Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ i.d.F.v. 19.04.2012 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Mühldorf a. Inn, 06.06.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

ABDRUCK

# Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Vermessungsamt
Mühldorf a. Inn
84453 Mühldorf a. Inn

**Bauleitplanung;**
**Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III"; Stadt Mühldorf a. Inn**

**Anlagen**
**1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 19.04.2012**
**1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Heimerl

in Abdruck an: Fachbereich 41
im Hause

mit Anlagen zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
12.07.2012

**Aktenzeichen:**
**12-Blp060/11**

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
08631/699699 o.
08631/69915336

Zimmer-Nr.: C/02

E-Mail:klaus.heimerl
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:

Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699
Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr
**Oder nach**
**Terminvereinbarung**
Bankverbindung:
Sparkasse Altötting-
Mühldorf
BLZ 711 510 20
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

**www.lra-mue.de**

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2158 Sb

Mühldorf a. Inn, 31.05.2012

# Bekanntmachung

## Beschluss über den Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ als Satzung gemäß § 13 a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 19.04.2012 Nr. 052 den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ i.d.F.v.19.04.2012 als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Zusammenhang mit § 13 a BauGB berichtigt.
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ i.d.F.v. 19.04.2012 in Kraft. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung bei der Stadt Mühldorf a. Inn während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen 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 werden demnach

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

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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 eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

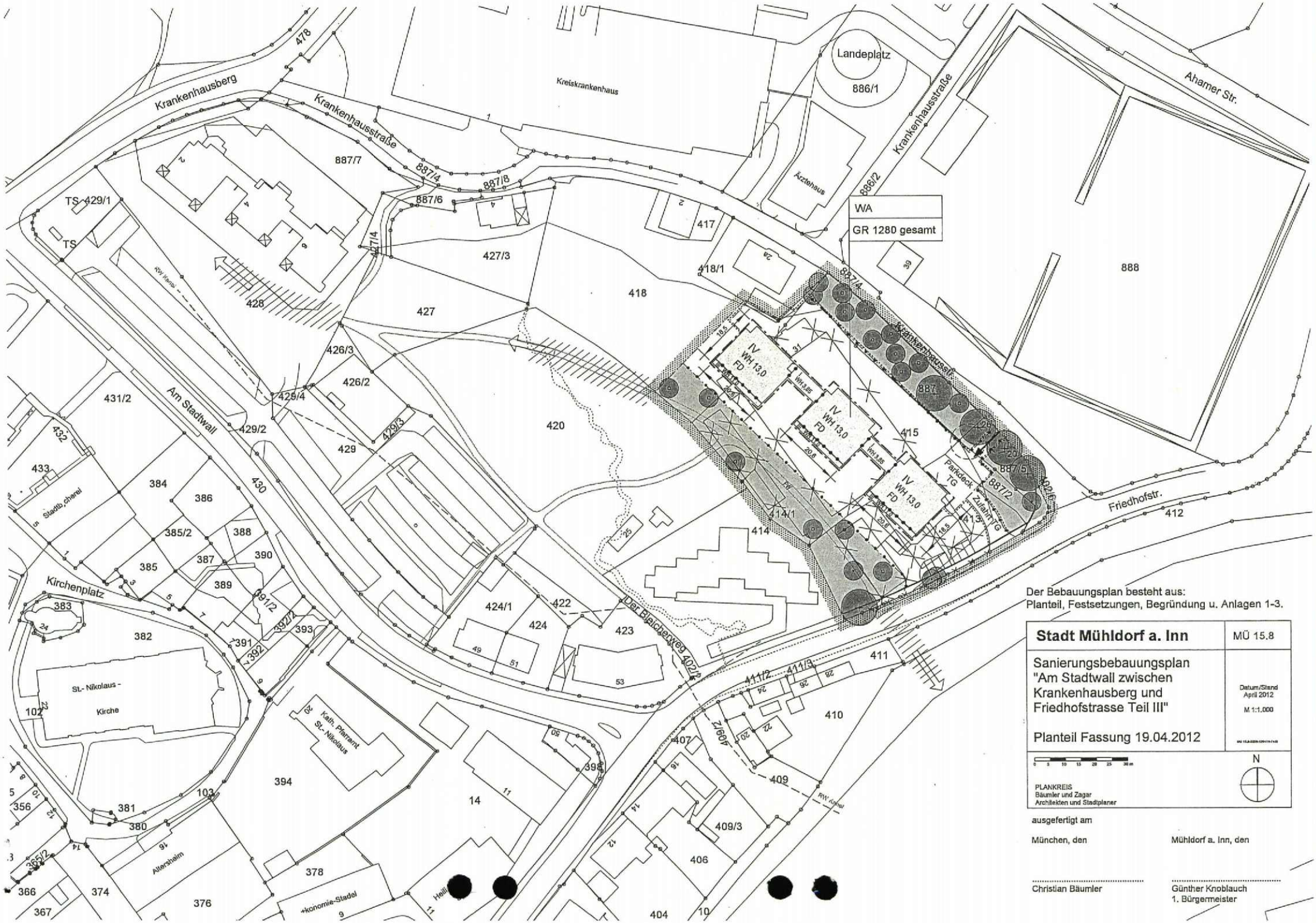
Mühldorf a. Inn, 31.05.2012

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF A. INN BAYERN

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 05.06.2012
Abgenommen am: 09.07.2012

Aushang Rathaus Mößling Altmühldorf 04.05.12


Krankenhausberg
Krankenhausstraße
Kreiskrankenhaus
Landeplatz
886/1
Ärztehaus
Ahamer Str.
WA
GR 1280 gesamt
Am Stadtwall
Kirchenplatz
St.- Nikolaus - Kirche
Kath. Pfarramt St.- Nikolaus
Der Bleicherweg
Friedhofstr.
Parkdeck TG
Zufahrt TG
IV WH 13,0 FD
Der Bebauungsplan besteht aus:
Planteil, Festsetzungen, Begründung u. Anlagen 1-3.
Stadt Mühldorf a. Inn
MÜ 15.8
Sanierungsbebauungsplan "Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstrasse Teil III"
Planteil Fassung 19.04.2012
Datum/Stand April 2012
M 1:1.000
PLANKREIS
Bäumler und Zagar
Architekten und Stadtplaner
N
ausgefertigt am
München, den
Mühldorf a. Inn, den
Christian Bäumler
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

# S T A D T  M Ü H L D O R F  a. I N N - Landkreis Mühldorf a. Inn

## Bebauungsplan
## „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“

## M 1:1000

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1 §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diese Änderung des Bebauungsplanes als

## S a t z u n g

Fertigungsdaten:
1.Fertigung vom 28.07.2011
2. Fertigung vom 19.04.2012

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
Susanne Rentsch, Dip.Ing. Stadtplanung

Architekten und Stadtplaner
im PLANKREIS
München, den

Christian Bäumler

A) FESTSETZUNGEN
Die Nummerierung 1. – 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1. – 26. BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 **IV** maximal zulässige Geschosszahl in WA 11, z. B. vier Vollgeschosse (Definition gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

1.3 **GR 1280** maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO in m² pro Bauraum: z.B. 1.280 m²

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs.4 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden

1.4 **WH max 13** maximal zulässige Wandhöhe
z.B. maximale Wandhöhe 13 m

Die Wandhöhen werden gemessen von der mit 0,00 festgelegten Oberfläche des natürlichen Geländes auf der Südwestseite der Baukörper bei 381 m ü. NN. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

1.5 ●–●–●–●– Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 — — · — Baugrenze

2.2 Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten. Dies gilt nicht für die Baukörper untereinander.

2.3 o Festgesetzt wird offene Bauweise, im Erdgeschoss darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

2.4 Balkone dürfen eine Tiefe von bis zu 3.50m aufweisen und die Baugrenzen bis zu 1,80m überschreiten.

3. nicht zutreffend

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

4.1 Flächen für Garagen, bzw. Stellplätze mit Zufahrt

4.2 TG — Fläche für Tiefgarage

4.3 Zufahrt TG — Zufahrt Tiefgarage

4.4 → Zufahrt Parkdeck,
Ausführung sh. Ziffer 15.5

4.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.6 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den betreffenden Grundstücken zu versickern (siehe Ziffer 14).

4.7 Flache Garagendächer sind extensiv zu begrünen oder durch andere Bepflanzungen in die Umgebung zu integrieren.

5.-10. Nicht zutreffend

11. Öffentliche Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 öffentliche Verkehrsfläche

12.,13. Nicht zutreffend

14. Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück oberflächennah zu versickern (Sickermulden oder Sickerrigolen). Sollte dies nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser alternativ auch in den bestehenden Regenwasserkanal der Stadt Mühldorf a. Inn eingeleitet werden. Unabhängig von der baurechtlichen Freistellung ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung des Niederschlagswassers mit den entsprechenden Antragsunterlagen zu stellen, wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll.

15. Grünflächen

15.1 Öffentliche Grünflächen

15.2 Zu erhaltender Baumbestand

15.3 Die öffentlichen Grünflächen sind soweit schon vorhanden als solche zu erhalten, bzw. anzulegen und dauerhaft zu begrünen, sowie fachgerecht zu pflegen.

Wegeverbindungen sind mit einer Maximalbreite von 2,50m in wassergebundener Decke anzulegen.
Grundsätzlich ist eine Fußwegeverbindung innerhalb der westlichen öffentlichen Grünfläche von Nordwesten nach Südosten anzulegen.
Die als solche dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten.
Die Lage der geplanten Bäume kann im Detail verändert werden.

Die Anlage ist spätestens mit der Errichtung der Wohnbebauung fertig zu stellen.

Artenliste öffentliche Grünanlage:
Größe mindestens: Hochstamm, 3xv, mB, STU 18-20
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur

15.4 Die Böschung entlang der Krankenhausstraße ist auch im Unterwuchs naturnah mit Sträuchern oder Hochstauden zu erhalten bzw. entwickeln

15.5 Die Zufahrt von der Krankenhausstraße aus auf das Parkdeck ist als Brücke so auszuführen, dass die als zu erhalten dargestellten Bestandsbäume (insbesondere Nr.20 und 26 der Baumbestandsliste) gemäß DIN 18 920 weder im Kronen- noch im Wurzelbereich beschädigt werden.

15.6 Festsetzungen für Baugrundstücke:

15.6.1 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen vermeidbaren Schaden erleiden.
Die als solche dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten.

15.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Unterbaute Grundstücksflächen sind mit einem Mindestaufbau von 60cm zu begrünen.

15.6.3 Auf Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
Bestandsbäume können angerechnet werden.

Artenliste:
Größe mindestens: Hochstamm, 3xv, mB, STU 16-18
Acer platanoides oder campestre
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Sorbus in diversen Arten
Obstbäume, Hochstamm, STU 14-16

16.- 19. Nicht zutreffend

20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

20.1 Bei Gebäuden, die im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben einem Rückbau unterliegen, ist mit dem Rückbau oder Abriss vor Anfang März zu beginnen.

20.2. Vorhabensbedingte Rodungen im Geltungsbereich sind in der Zeit vom 30. September bis 01. März durchzuführen.

20.3. Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes an Brutstätten sind 5 Stück Vogelbrutkästen im Geltungsbereich oder dessen Umgriff entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (natureconsult 2008) anzubringen. Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft sachgerecht anzubringen. Sie sind lagegenau zu dokumentieren, 5 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen.

21.bis 23. Nicht zutreffend

24. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Festsetzungen zum Immissionsschutz sh. Anlage 1 (Abb.4 unten - Verkehrsgeräusche 2025 und Parkplatz Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - Lärmpegelbereiche Empfehlung)

24.1

Anforderungen an den baulichen Lärmschutz gemäß Lärmpegelbereich III (bzw. IV) der DIN 18005

24.2 Baulicher Schallschutz:
Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov.1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die mit Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereiche III bzw. IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht über ein Fenster in einer Nordwestfassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

25., 26. Nicht zutreffend

27. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

28. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

28.1 Aneinandergebaute Bauteile sowie Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Dachform, Materialverwendung und Farbgestaltung auszubilden.

28.2 Dachgestaltung/ Dachform:

FD Begrüntes Flachdach

28.3 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

28.4 Einfriedungen:
Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind sowohl entlang der öffentlichen Straße als auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenze nur sockellose, senkrechte Holzlattenzäune bzw. auch hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.

28.5 Private Müll- und Wertstoffcontainer:
sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind so unterzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

28.6 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie bedürfen der Einzelbaugenehmigung. Großflächige Werbeanlagen sind unzulässig.

29. <u>Festsetzungen zum speziellen Artenschutz</u>

Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

29.1 Zeitliche Festsetzung zum Gebäudeabriss
Um Verluste von besetzten Brutplätzen von Gebäudebrütern aber auch Wochenstuben von gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten zu vermeiden, sind Abrissarbeiten an Gebäuden ausschließlich im Zeitraum zwischen November und Ende Februar zulässig.

29.2 zeitliche Festsetzung zur Rodung und Baufeldfreimachung
Um vermeidbare Verluste von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich auszuschließen, sind alle Gehölzstrukturen (Bäume/Sträucher) sowie Hochstaudenfluren nur außerhalb der in § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 festgesetzten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtszeit der Brutvögel vom 30. September bis 01. März zu beseitigen.

29.3 Schutz lokaler Fledermaus-populationen vor Lichtemissionen
Um Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten weitestgehend zu vermeiden ist für Wege- und Straßenbeleuchtung nur der Einsatz UV-armer Leuchtmittel zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten zulässig.
Der Einbau oder die Verwendung von Fassadenbeleuchtung, Quersilber-Hochdrucklampen, Kugelleuchten oder anderen Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Beleuchtungsbereich ist nicht zulässig.

29.4 Sicherung des Hangbestands vor bau- und anlage bedingten Störungen

Um Verluste an Individuen sowie Fortpflanzungs- und Lebensstätten der gemeinschaftsrechtlich geschützten Zauneidechse so gering wie möglich zu halten, ist das Fl.-St. Nr. 887 zur Baufläche hin vor Beginn der Bauarbeiten mit einem Bauschutzzaun vor jeglichen baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Auf Abgrabungen im Bereich des Hanges ist soweit wie möglich zu verzichten. Sollten Abfangmaßnahmen für Hangbereiche oder Böschungen erforderlich sein, so sind diese vorzugsweise aus Naturstein (z. B. Nagelfluh) in Trockenbauweise zu errichten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum speziellen Artenschutz

29.5 kurzfristig wirksamer struktureller Ausgleich für Fledermäuse & Vögel

Entfallende Strukturen mit Quartiereignung für Fledermäuse und Vögel sind durch das Anbringen von 16 Stück Nistkästen (Typ und Anzahl nach saP zum Vorhaben vgl. NATURCONSULT 2011) vor der Rodung im Umkreis von 800m um den Geltungsbereich auszugleichen.
Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Die Lage ist der UNB Mühldorf bzw. der Koordinationsstelle für Fledermausschutz mitzuteilen. Die Kästen sind 10 Jahre lang zu warten (Leerung im Winterhalbjahr), bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich zum Ende der Wochenstubenzeit auf Besatz im Sinne eines Monitoring zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, die gewonnenen Daten sind in die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu überführen.

29.6 Aufwertung des Hangbereichs

Zu vorgezogenen Vermeidung von anlage- und baubedingten Verbotstatbeständen bez. der Zauneidechse wird die Aufwertung des Lebensraums der Art im zentralen Teil von Flur-Stk. Nr. 887 festgesetzt. Dort ist der von der Zauneidechse potentiell genutzte offene und südexponierte Bereich entlang der oberen Hangschulter aufzuwerten.
Dabei ist auf mindestens 150 m² Fläche die Gestaltung eines offenen und der Art entgegenkommenden Lebensraums in enger Abstimmung mit einer einzusetzenden ökologischen Baubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf nach den in der saP zum Vorhaben (NATURECONSULT 2011) genannten Erfordernissen durchzuführen.
Dies sind u. a. Rodung von verschattenden Gehölzen, Gestaltung offener Bodenbereiche aus anstehendem Oberbodenmaterial, lückige Ansaat aus autochtonen Saatgut, Verzicht auf beschattende Gehölz- und Baumpflanzungen und Einbringung von Habitatstrukturen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. bestehende Grundstücksgrenze

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. Aufzulassende Grundstücksgrenze

4. 414/1 bestehende Flurnummer, z.B. 414/1

5. bestehende Bebauung

7. bestehende Bebauung – Abbruch vorgeschlagen

8. vorgeschlagene Form der Baukörper

9.1 FW Vorgeschlagene Fußwegverbindung; die entsprechende genaue Festlegung der Wegevernetzung und Gestaltung soll dann im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

9.2 Vorgeschlagene Wegevernetzung; die entsprechende genaue Festlegung der Wegevernetzung und Gestaltung soll dann im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden (siehe auch Begründung, Abschnitt Planungskonzept, Wege-Beziehungen).

10. Bäume:

10.1 Baumbestand, nach Möglichkeit zu erhalten

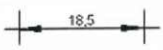
Zu erhaltender Baumbestand
Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 zu schützen. Sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass diese oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

10.2 Baum, neu zu pflanzen (genaue Lage kann leicht verändert werden, siehe auch erforderlicher Freiflächengestaltungsplan)

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – sh. hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Telekommunikationslinien dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung sind daher der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH zur Abstimmung vorzulegen.

10.3 Baumbestand, kann entfernt werden

11. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

12. 

Vermaßung in Metern

13. Abwasserbeseitigung:
Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. Auf die einschlägigen Regelungen der TRENGW und NfreiV (Technische Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Niederschlagsfreistellungsverordnung) sowie auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser vom Febr. 2000) wird hingewiesen.

14. Die geplanten Tiefgaragen auf Fl.Nr. 414 und Fl.Nr. 415 stellen einen Querriegel dar, der wahrscheinlich im Schwankungsbereich des Grundwassers liegt, so dass es hangseitig zu einer lokalen Absenkung des Grundwassers kommen kann. Evtl. Auswirkungen dieser Maßnahme und eine ggf. nötige Beweissicherung (Setzungen, Gebäuderisse etc.) sollten vom Bauträger bei der Planung abgeklärt und ggf. berücksichtigt werden. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erforderlich.

15. Bodendenkmäler:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

16. Altlasten:
Derzeit nicht bekannt

17. Lärmschutz:
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

18. Telekom:
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Sollten Änderungen der Telekommunikationslinien in den Sanierungsgebieten notwendig werden, sind der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH die durch den Einsatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150(1) BauGB zu erstatten.

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

Der Bebauungsplan besteht aus: Planteil, Festsetzungen, Begründung und Anlagen.

Anlage 1
Abb 4 aus:
Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen, Bericht Nr. 1627/B6/hu vom 11.07.2011 (Steger & Partner GmbH)

Anlage 2
Berechnung der Stellplätze

Anlage 3
Übersichtsplan der 3 Bebauungsplanungen Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße (Planungsstand April 2012)

Ausgefertigt am: 31. Mai 2012

Mühldorf a. Inn, 31. Mai 2012
Stadt Mühldorf a. Inn

.....

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ Fassung 19.04.2012**

| | |
|---|---|
| Gemeinde: | Stadt Mühldorf a. Inn |
| Landkreis: | Mühldorf a. Inn |
| Gebiet: | „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ |
| Geltungsbereich: | Das Planungsgebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Krankenhausstraße, im Südosten durch die Friedhofstraße, im Südwesten durch die Grundstücke Fl.Nr.414 und 420,und im Nordwesten durch die Grundstücke Fl.Nr. 418 und 418/1. Im Westen des Geltungsbereiches grenzt der sich im Verfahren befindende Teil II des BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ an.<br><br>Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:<br>Fl.Nrn. 402/6, 413, 414/1, 415, 418Tf, 887, 887/2, 887/5<br>Gemarkung Mühldorf a. Inn |
| Entwurfsverfasser: | Christian Bäumler, Reg. Baumeister<br>Dorica Zagar, Dipl.Ing.<br>Architekten und Planer im PLANKREIS<br>Linprunstr. 54, 80335 München<br>Mitarbeit:<br>G. Gradl-Fey, Reg.Baumeister<br>S. Rentsch, Dipl.Ing. Stadtplanung |

München, den .....
Christian Bäumler

Der Bebauungsplan besteht aus: Planteil, Festsetzungen und Begründung.

## 1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche dargestellt.
Sanierungsziel und wichtiger Bestandteil des Sanierungskonzeptes der Altstadt ist die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzugs und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn.
Aufgrund wiederholter Anfragen zu einer möglichen Umnutzung bzw. Umbau und Erweiterung bestehender, derzeit leer stehender oder untergenutzter Gebäude, war für die Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Zieles (Stärkung des Grünzuges, Vernetzung der Wege) für den Bereich Krankenhausberg bis Friedhofstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat hat daher am 29. 07. 2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ aufzustellen. Dieser wurde nach Durchführung der Verfahren gemäß § 4.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB durch Stadtratsbeschluss vom 30. 04.2008 geteilt.
Der nordwestliche Bereich - BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße “- wurde in einem gesonderten Verfahren weitergeführt und ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden.

Der größere östliche Bereich -BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil II“- behandelt v. a. die Fortsetzung des Grüngürtels um die Stadt bis zum Inn, die Neuordnung der Gärtnereiflächen und die Lärmschutzmaßnahmen an der Friedhofstraße.
Nach einer frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im April/ Mai 2009 sowie der Beteiligung nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 im Juni/Juli 2010 wurde am 28.07.2011 eine erneute Teilung des Bebauungsplanes beschlossen. Der vorliegende kleinere Teil III beinhaltet im Wesentlichen die Flächen der Gärtnerei. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt. Die verbleibende Fläche Teil II wird zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren weitergeführt.

**Planungsziele**

Planungsziele für den Bebauungsplan, die sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt und dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ableiten:

- Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn

- Stärkung des Altstadtgürtels um den dicht bebauten historischen Stadtkern mit Fuß- und Radwegenetz, Ausgleichs- und Erholungsflächen und Parkierungsmöglichkeiten

- Stärkung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich, hier durch den Ersatz brachliegender bzw. leer stehender oder untergenutzter Gewerbebauten durch Einzelbaukörper in Form von Stadtvillen. Es können somit hochwertige Wohnungen im Park in direkter Altstadtnähe geschaffen werden.

- Aus einem Gesamtkonzept abgeleitete Neuordnung und Nutzung der Flächen, die teilweise im öffentlichen Eigentum sind (wie z.B. Stadt Mühldorf a. Inn und Landkreis) und privater Grundstücksflächen. Durch städtebauliche Verträge sollen diese teilweise einer öffentlichen Nutzung als Grünflächen zugänglich gemacht werden.

## 2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

### Planungsrechtliche Situation

**Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Wesentlichen als Grünfläche dargestellt.
Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf machen eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, diese erfolgt im Anschluss an das Verfahren.

**Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes gem. § 141 BauGB und nördlich des gem. § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Mühldorf-Altstadt.

### Örtliche Gegebenheiten

**Bestandssituation**

Das Planungsgebiet umfasst eine Gärtnerei mit Verkaufsgebäude, Wohnhaus und mehreren Gewächshäusern und Schuppen.

Von besonderer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ist die Hangkante mit ihrem Baumbestand und die großen Gartenflächen und Obstwiesen auf den angrenzenden Grundstücksflächen.

**Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet, im Nordosten des Altstadtkernes gelegen, ist über die Straßen Friedhofstraße und Krankenhausstraße verkehrsmäßig erschlossen.

**Umgebende Nutzungen**

Nördlich des Planungsgebietes liegen das Kreiskrankenhaus und der Friedhof.
Westlich des Gebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße – Teil II“) befindet sich die Fortsetzung der Grünanlagen am Stadtwall mit Wegevernetzung, bestehenden Wohngebäuden und neuer Wohnbebauung.

**Altlasten**

Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

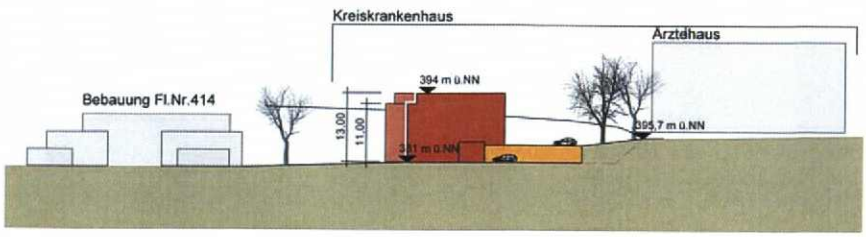
## 3. Planungskonzept

Das Planungskonzept beinhaltet auch für den nun reduzierten Geltungsbereich die wesentlichen Planungsziele für den Stadtwallbereich und zwar:
Die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn, die Stärkung des Altstadtgürtels um den dicht bebauten historischen Stadtkern mit Wegenetz, Ausgleichs- und Erholungsflächen und Parkierungsmöglichkeiten und die Stärkung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich, hier durch den Ersatz brachliegender bzw. leer stehender oder untergenutzter Gewerbebauten durch architektonisch anspruchsvolle Einzelbaukörper in Form von Stadtvillen. Es können somit hochwertige Wohnungen im Park in direkter Altstadtnähe geschaffen werden. Diese Ziele werden umgesetzt durch Verlagerung von Baurecht-Bauleitplanung-, städtebauliche Verträge und Abtretungen von privaten Flächen als öffentliche Grünflächen

**Bebauungskonzept**

Für den Bereich der Gärtnerei auf Fl.Nr. 415, 413, 414/1 und teilweise 418 ist anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung eine höherwertige Neubebauung für Wohnungen und Einzelhandel im Erdgeschoss an der Friedhofstraße vorgesehen. Es soll keine geschlossene Bebauung entstehen, sondern eine auch gestalterisch anspruchsvolle Bebauung in Form von Einzelbaukörpern, die eine optische Durchlässigkeit zum Baumbestand am Stadtwall bieten. Die Höhenentwicklung der Bauten ist auf vier Vollgeschosse begrenzt und durch die Wandhöhe als Obergrenze festgesetzt.
Das Bauvorhaben nutzt die vorhandene Geländesituation.
Die Tiefgarage (Ebene EG) setzt am derzeitigen Hangfuß an. Die Stellplätze des Parkdecks auf der Decke der Tiefgarage sind höhengleich vom Krankenhausberg erreichbar.
Die Wohnungen sind im EG mit Terrassen, in den Obergeschossen mit Balkonen ausgestattet, die sich auf die Grünflächen orientieren. (sh. Systemschnitt)
Die Baugrenzen dürfen gemäß Festsetzung 1.3 und 2.4 durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Die Gebäudegestaltung und die -rücksprünge sollen sich an der Gestaltung der Gebäude Krankenhausberg 2, 4 und 6 orientieren.

**Systemschnitt**



Zur Sicherung einer in diesem Rahmen geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des Stadtbildes sind Festsetzungen wie z.B. zur Grünordnung und zur baulichen Gestaltung insbesondere bezüglich Dachform und Gebäudeform aufgenommen.

**Verkehrserschließung**

Das Gebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar.

**Wege-Beziehungen**

Um eine Durchlässigkeit des Gebietes zu erreichen und das vorhandene Fußwegenetz der Stadt sinnvoll zu ergänzen, ist langfristig entsprechend den Zielen der Sanierung eine Wegevernetzung geplant entlang des Stadtwalles bis zum Inn mit Anschluss an den bestehenden Weg zwischen Krankenhaus und Altstadt.
Die Grünflächen über Fl.Nr.413, 414/1 und 415 sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Planungsziel der Wegevernetzung ist als Hinweis dargestellt.

**Technische Infrastruktur**

Die Gebäude im Planungsgebiet werden an die zentrale Wasserversorgung sowie an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Thematik Hangwasser sind besondere Hinweise, bzw. Festsetzungen aufgenommen.

Um eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom zu ermöglichen, soll eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen.

**Lärmschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 1627/B6/hu vom 11.07.2011 (sh. Anlage 1) erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an fast allen Fassaden der geplanten Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überschritten. Zusätzlich werden auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete an vielen Fassaden mit Sichtkontakt zur Friedhofstraße überschritten.

Ein durchgängiger aktiver Lärmschutz (z.B. in Form einer Lärmschutzwand) ist entlang der Friedhofstraße aufgrund der geplanten Erschließung der Wohngebäude kaum möglich. Zudem wäre eine Lärmschutzwand mit einer städtebaulich verträglichen Höhe aufgrund der Nähe der geplanten 4-geschossigen Gebäude zur Friedhofstraße nur für die unteren Geschosse wirksam.

Um der Verkehrsgeräuschbelastung verursacht durch die das Planungsgebiet umgebenden Straßen Rechnung zu tragen, wur-

den daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

**Grünordnung**

Die Baum- und Gehölzbestände werden weit möglichst erhalten. Die Versiegelung aller Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen beschränkt. Unbebaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

**Spezieller Artenschutz (saP)**

Zu dem Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

## 4. Städtebauliche Daten

| | | |
|---|---|---|
| Planungsgebiet insgesamt | ca. | 7.430 m² |

**Anlagen**

Anlage 1
Abb 4 aus:
Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen, Bericht Nr. 1627/B6/hu vom 11.07.2011 (Steger & Partner GmbH)

Anlage 2
Berechnung der Stellplätze

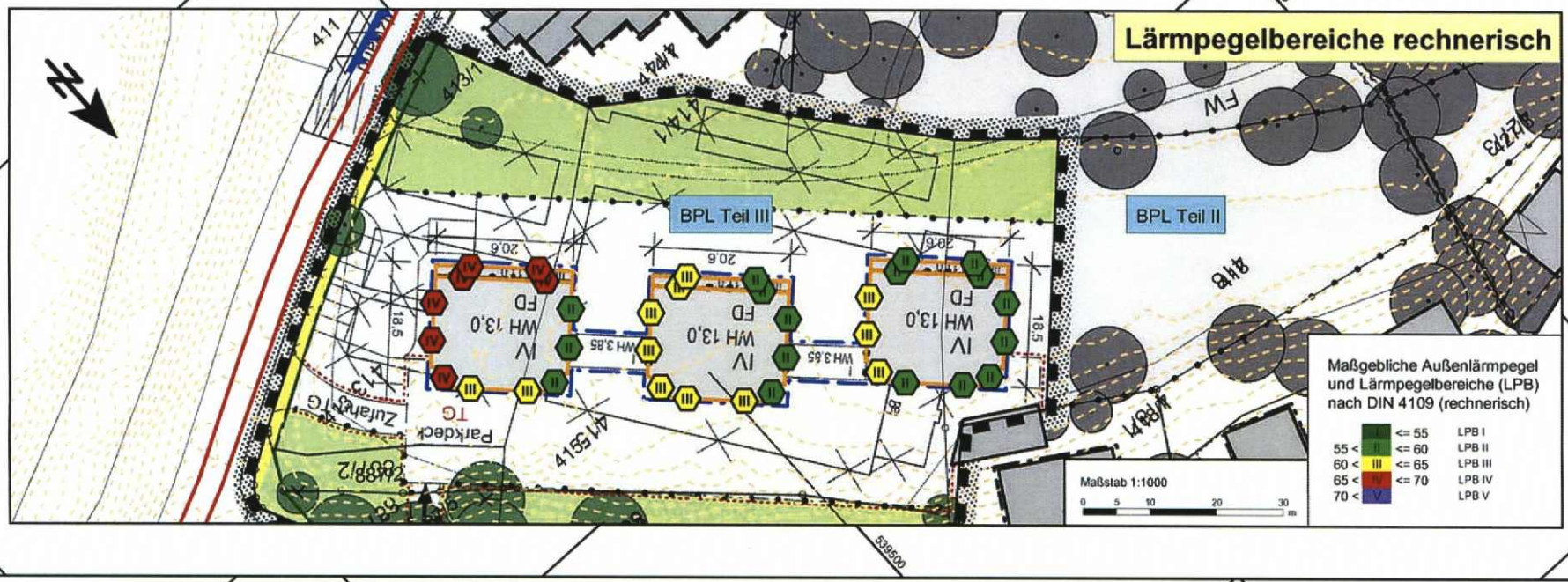
Anlage 3
Übersichtsplan der 3 Bebauungsplanungen Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße (Planungsstand April 2012)

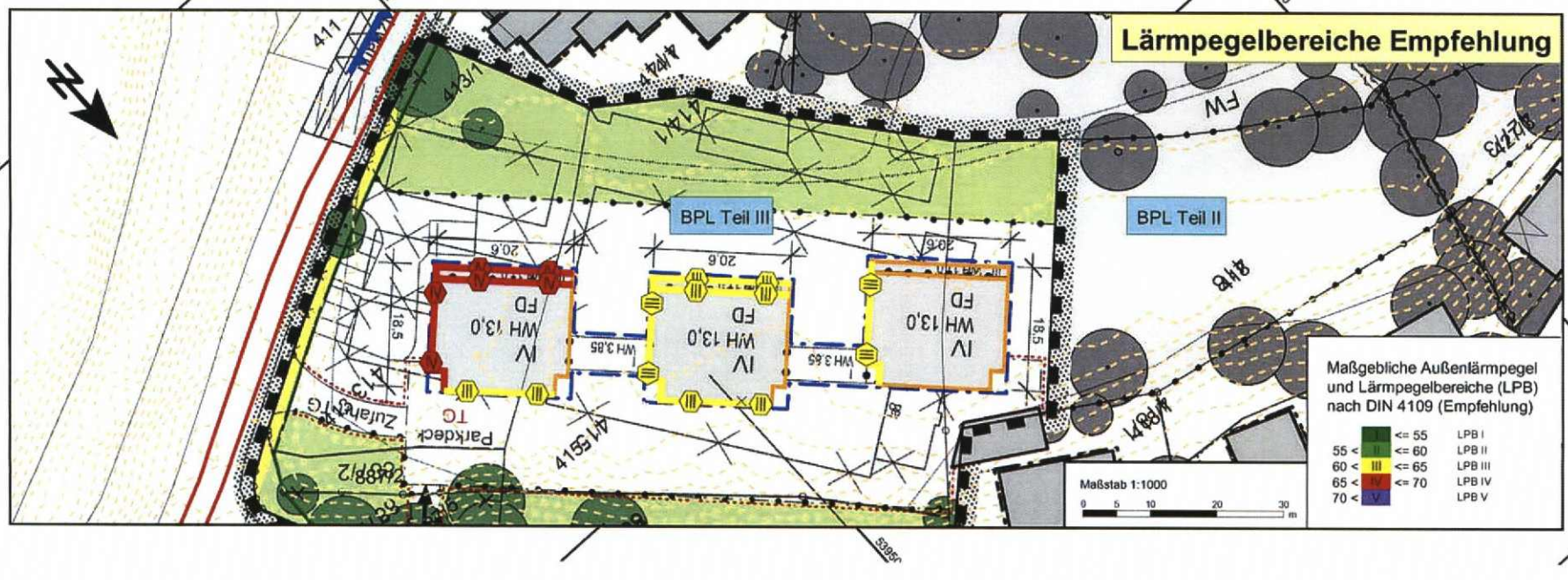
Ausgefertigt am: 31. Mai 2012

Mühldorf a. Inn, 31. Mai 2012
Stadt Mühldorf a. Inn

.....
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Anlage 1
zum Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“
Fassung 19.04.2012




**Stadt Mühldorf am Inn**
**Sanierungsbebauungsplan "Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III"**

Schalltechnische Untersuchung

**Verkehrsgeräusche 2025 und Parkplatz Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**

(Höchster LPB aller Stockwerke)

Abb. 4
zum Bericht 1627/B6/hu
vom 11.07.2011

Legende

- Emissionsband Straße
- Parkplatz (ca. 170 Stellplätze)
- Fassadenpunkt mit Lärmpegelbereich
- Geltungsbereich
- Gebäude Plangebiet
- Gebäude Umgebung (z.T. noch Planung)
- Lärmschutzwand 2,7m Planung
- "Rigam-Wand" (Bestand)
- Höhenlinie


**Steger & Partner GmbH**
Lärmschutzberatung
Frauendorferstraße 87
81247 München
089 / 89 14 63-0
www.sp-laermschutz.de

**Anlage 2**
**zum Bebauungsplan „Am Stadtwall**
**zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“**
**Fassung 19.04.2012**

Bauvorhaben „Wohnen am Stadtpark
Friedhofstraße./ Krankenhausstraße

**Erforderliche**
**PKW Stellplätze**

| | | |
|---|---|---|
| 31 Wohnungen x 1 Stellplatz | = | 31 Stellplätze |
| 184,34 qm Laden (pro 30 qm / 1 Stellplatz) | = | 6 Stellplätze |
| Besucherstellplätze (pro 5 Wohnungen 1 Stellplatz) 31 Wohnungen: (geteilt durch 5) | = | 6 Stellplätze |
| **PKW Stellplätze erforderlich** | = | **43 Stellplätze** |

**Vorhandene**
**PKW Stellplätze**

| | | |
|---|---|---|
| PKW Stpl Parkdeck 1. OG | = | 33 Stellplätze |
| PKW Stpl Laden EG | = | 8 Stellplätze |
| TG Stpl EG | = | 46 Stellplätze |
| **PKW Stellplätze vorhanden** | = | **87 Stellplätze** |

WA

GR 1280 gesamt

Der Bebauungsplan besteht aus:
Planteil, Festsetzungen, Begründung u. Anlagen 1-3.

**Stadt Mühldorf a. Inn** | MÜ 15.8

Sanierungsbebauungsplan
"Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstrasse Teil III"

Planteil Fassung 19.04.2012

Datum/Stand April 2012

M 1:1.000

PLANKREIS
Bäumler und Zagar
Architekten und Stadtplaner

ausgefertigt am 31. Mai 2012

München, den 31.05.12
Christian Bäumler

Mühldorf a. Inn, den 31.05.12
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eing.. 24. Aug. 2009
Nr. .....

**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ Fassung 25.06.09**

| | |
|---|---|
| Gemeinde: | Stadt Mühldorf a. Inn |
| Landkreis: | Mühldorf a. Inn |
| Gebiet: | „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ |
| Geltungsbereich: | Das Planungsgebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Krankenhausstraße, im Südwesten durch die Straße „Am Stadtwall“ und im Nordwesten durch den Krankenhausberg<br><br>Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:<br>Fl.Nrn. 427/4, 428, 429/1, 429/2 Tf, 430 Tf, 478 Tf,.887/4 Tf, 887/6, und 887/7<br>Gemarkung Mühldorf a. Inn |
| Entwurfsverfasser Bebauungsplanung: | Christian Bäumler, Reg. Baumeister<br>Dorica Zagar, Dipl.Ing.<br>Architekten und Planer im PLANKREIS<br>Linprunstr. 54, 80335 München<br>Mitarbeit:<br>G. Gradl-Fey, Reg.Baumeister |
| Entwurfsverfasser Umweltbericht: | Lohrer-Hochrein<br>Landschaftsarchitekten BDLA<br>Bauerstraße 8, 80796 München<br>Mitarbeit:<br>Daniela Salzeder |

Der Bebauungsplan besteht aus: Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Planteil.

## 1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Krankenhausberg bis Friedhofstraße im Wesentlichen als Grünfläche dargestellt.
Die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzugs und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn ist Sanierungsziel und wichtiger Bestandteil des Sanierungskonzeptes der Altstadt.
Aufgrund wiederholter Anfragen zu einer möglichen Umnutzung bzw. Umbau und Erweiterung bestehender, derzeit leer stehender oder untergenutzter Gebäude, ist für die Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Zieles (Stärkung des Grünzuges, Vernetzung der Wege) für den Bereich Krankenhausberg bis Friedhofstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat hat daher am 29.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" aufzustellen.
Parallel hierzu wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.
Es wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB durchgeführt.

Durch Stadtratsbeschluss vom 30. 04.2008 wurde der Geltungsbereich auf den nordöstlichen Bereich reduziert. Der südöstliche Bereich -BP Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil II"- wird in einem gesonderten Verfahren weitergeführt, u. a. wegen der anstehenden notwendigen Lärmschutzmaßnahmen an der Friedhofstraße.
Auch der Umgriff der FNP- Änderung wurde entsprechend reduziert.
Im Zeitraum Ende 2008 bis Februar 2009 wurde die Beteiligung der Behörden nach § 4.2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.2 BauGB durchgeführt.

Die eingebrachten Bedenken und Anregungen führten zu einer wiederholten Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit (Mai/ Juni 2009).

**Planungsziele**

Planungsziele für den Bebauungsplan, die sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt und dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ableiten:

- Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn

- Stärkung des Altstadtgürtels um den dicht bebauten historischen Stadtkern mit Fuß- und Radwegenetz, Ausgleichs- und Erholungsflächen und Parkierungsmöglichkeiten

- Stärkung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich, hier durch den Ersatz brachliegender bzw. leer stehender oder untergenutzter Gewerbebauten durch architektonisch anspruchsvolle Einzelbaukörper in Form von Stadtvillen. Es können somit hochwertige Wohnungen im Park in direkter Altstadtnähe geschaffen werden.
- Aus einem Gesamtkonzept abgeleitete Neuordnung und Nutzung der Flächen, die teilweise im öffentlichen Eigentum sind (wie z.B. Stadt Mühldorf a. Inn und Landkreis) und privater Grundstücksflächen. Durch städtebauliche Verträge sollen diese teilweise einer öffentlichen Nutzung als Grünflächen zugänglich gemacht werden.

## 2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

### Planungsrechtliche Situation

**Flächennutzungsplan**

In rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet, trotz der vorhandenen Bebauung (ehemals landwirtschaftliche Gebäude) im Wesentlichen als Grünfläche und die Bebauung im Bereich Krankenhausstraße –Hausnrn. 2a bis Nr. 4 -als Wohngebiet dargestellt. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf machen eine Flächennutzungsplan Änderung erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

**Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes gem. § 141 BauGB und nördlich des gem. § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Mühldorf-Altstadt.

### Örtliche Gegebenheiten

**Bestandssituation**

Der größte Teil des Planungsgebietes- Fl.Nr. 428- ist bebaut. Der Gewerbebetrieb, bzw. ehemals wohl landwirtschaftliche Gebäude erscheint derzeit untergenutzt. Die zahlreichen Garagen jedoch sind alle genutzt und vermietet. Das Grundstück, das mit einem lang gestreckten zweistöckigen Gebäude mit Satteldach und zahlreichen Garagenbauten bebaut ist, ist von der Straße Am Stadtwall erschlossen.

Von besonderer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ist die Hangkante mit ihrem dichten Baumbestand- siehe Umweltbericht-.

Im südwestlichen Teil –Am Stadtwall- befindet sich der städtische Parkplatz, der besonders für die Altstadt, das Kulturzentrum Haberkasten, Bücherei und das Kreiskrankenhaus von Bedeutung ist.

Über den Parkplatz und den Garten der Spitalstiftung ist vor einigen Jahren vom Landkreis ein Weg und eine Treppenanlage hinauf zum Krankenhaus errichtet worden.

**Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet, im Nordosten des Altstadtkernes gelegen, ist über die Straßen Am Stadtwall, Krankenhausberg und Krankenhausstraße verkehrsmäßig erschlossen.

**Umgebende Nutzungen**

Nordöstlich des Planungsgebietes oberhalb der Hangkante liegt das Kreiskrankenhaus und der Friedhof.
Südöstlich des Gebietes, jetzt der Geltungsbereich des BPes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil II" umfasst die Fortsetzung des Stadtwalles mit den Gärten des Heilig-Geist-Spitals, des städtischen Parkplatzes, des Gärtnereigeländes und zahlreichen Wohngebäuden. Jenseits der Friedhofstraße fließt der Inn.
Südwestlich schließt das dicht bebaute Altstadtgebiet an und nordwestlich setzt sich der die Altstadt umgebende Grüngürtel fort.

**Altlasten**

Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

## 3. Planungskonzept

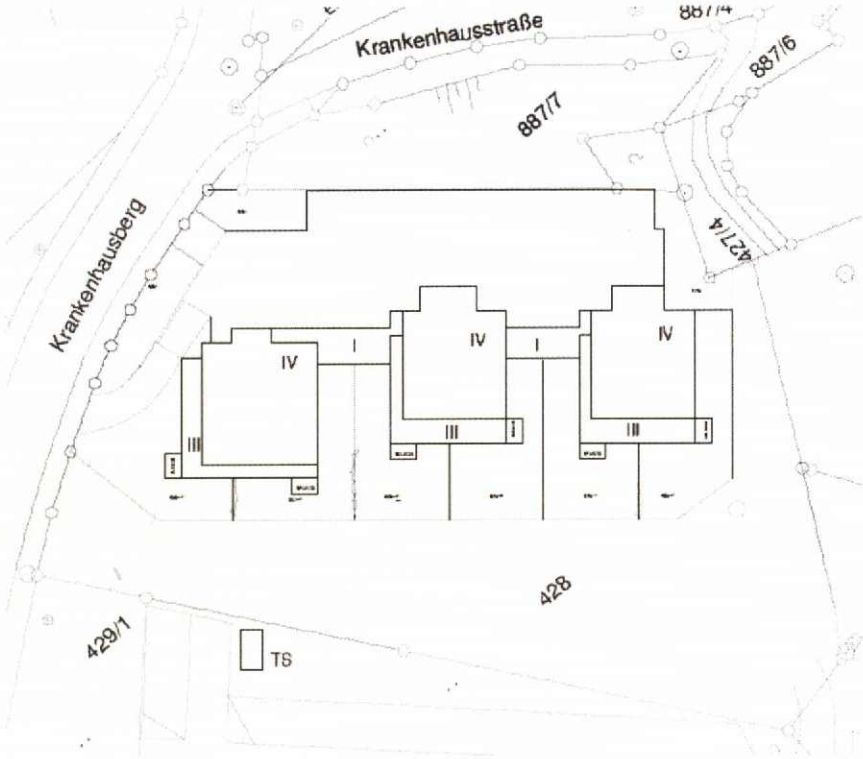
Das Planungskonzept beinhaltet auch für den nun reduzierten Geltungsbereich die wesentlichen Planungsziele für den Stadtwallbereich und zwar:
Die Erhaltung bzw. Weiterführung des Grünzuges und der Wegevernetzung entlang der Hangkante von Altmühldorf über den Stadtwall bis zum Inn, die Stärkung des Altstadtgürtels um den dicht bebauten historischen Stadtkern mit Fuß- und Radwegenetz, Ausgleichs- und Erholungsflächen und Parkierungsmöglichkeiten und die Stärkung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich, hier durch den Ersatz brachliegender bzw. leer stehender oder untergenutzter Gewerbebauten durch architektonisch anspruchsvolle Einzelbaukörper in Form von Stadtvillen. Es können somit hochwertige Wohnungen im Park in direkter Altstadtnähe geschaffen werden.
Diese Ziele werden umgesetzt durch Verlagerung von Baurecht-Bauleitplanung-, städtebauliche Verträge und Widmung der privaten Flächen als Grünflächen zugunsten der Öffentlichkeit -Geh-Fahr- und Leitungsrecht.

**Bebauungskonzept**

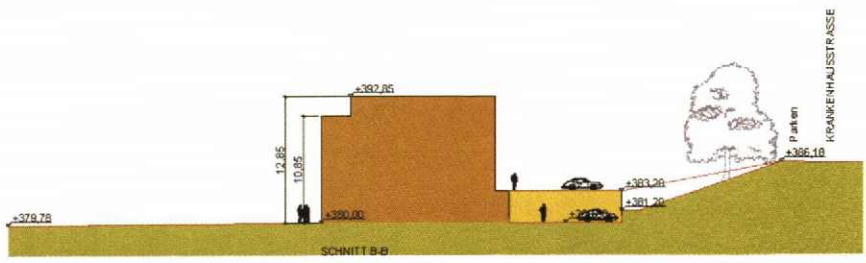
Im nördlichen Bereich (Fl. Nr. 428) ist anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung eine höherwertige Neubebauung für Wohnungen und Praxen vorgesehen. Es soll keine geschlossene Bebauung entstehen, sondern eine auch gestalterisch anspruchsvolle Bebauung in Form von Einzelbaukörpern, die eine optische Durchlässigkeit zum dichten Baumbestand am Stadtwall bieten. Die Höhenentwicklung der Bauten ist auf vier Vollgeschosse begrenzt und durch die Wandhöhe als Obergrenze festgesetzt.

Das Bauvorhaben nutzt die vorhandene Höhenentwicklung.
Das Parkdeck (Ebene EG) setzt am derzeitigen Hangfuß an. Die Stellplätze auf dem Parkdeck sind höhengleich vom Krankenhausberg erreichbar.
Die Wohnungen sind im EG mit Terrassen, in den Obergeschoßen mit Balkonen ausgestattet, die sich auf die Grünflächen orientieren. Siehe Systemgrundriss und –schnitt
Die Baugrenzen dürfen gemäß Festsetzung 1.2 und 2.2 durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Die geplanten Gebäuderücksprünge sollen entsprechend der Planung ausgeführt werden.

Systemgrundriss Dachaufsicht




Systemschnitt



Zur Sicherung einer in diesem Rahmen geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des Stadtbildes sind Festsetzungen wie z.B. zur Grünordnung und zur baulichen Gestaltung insbesondere bezüglich Dachform und Gebäudeform aufgenommen.

**Verkehrserschließung**

Das Gebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar.

**Wege-Beziehungen**

Um eine Durchlässigkeit des Gebietes zu erreichen und das vorhandene Fußwegenetz der Stadt sinnvoll zu ergänzen, ist entsprechend den Zielen der Sanierung eine Wegevernetzung geplant entlang des Stadtwalles mit Anschluss an den bestehenden Weg zwischen Krankenhaus und Altstadt. Die Grünflächen, die zum Teil öffentliche Grünflächen und zum Teil private Grünflächen mit öffentlicher Widmung sein können und das Planungsziel der Wegevernetzung sind dargestellt.

**Technische Infrastruktur**

Die Gebäude im Planungsgebiet werden an die zentrale Wasserversorgung sowie an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Thematik Hangwasser sind besondere Hinweise, bzw. Festsetzungen aufgenommen.

Um eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom zu ermöglichen, soll eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen.

**Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ der Stadt Mühldorf a. Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und –immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger und Partner GmbH, Bericht Nr. 1627/ B4/mec erstellt.
Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Fassaden der geplanten Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Teil überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden jedoch eingehalten. Künftige Verkehrsentwicklungen und deren Lärmauswirkungen sind vom Grundstück hinzunehmen.

An allen Fassaden der geplanten Wohngebäude ergibt sich maximal die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Lärmpegelbereich II gemäß Tab. 8 der DIN 4109.

Auf eine Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II kann verzichtet werden, da diese Anforderungen in der Regel durch alle herkömmlichen in Massivbauweise errichteten Gebäude erfüllt werden.

Ebenfalls wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die sich durch die auf dem im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Parkplatz stattfindenden PKW-Bewegungen an der Bebauung westlich der Straße Am Stadtwall ergeben.

Die Berechnungen ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Handlungsbedarf für Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht daher nicht.

**Grünordnung**

Siehe hierzu auch Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist.
Die bisherige gewerbliche Nutzung auf Fl. Nr. 428 wird abgebrochen und die Flächen werden zu einem großen Anteil zu öffentlicher, bzw. öffentlich gewidmeter Grünfläche und sollen naturnah umgestaltet werden. Die Baum- und Gehölzbestände sollen weit möglichst erhalten werden.
Die Versiegelung aller Grundstücke soll durch entsprechende Festsetzungen beschränkt werden und unbebaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.
Der verrohrte Quellbach soll in diesem Abschnitt mit naturnahen Ufern geöffnet werden.
Die entsprechende genaue Festlegung der Öffnung bzw. Fassung der Wasserläufe, der Grüngestaltung und der Wegevernetzung soll im Rahmen der Objektplanungen umgesetzt werden.

Die gemäß Berechnung erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Mühldorf a. Inn abgebucht und sind im Bebauungsplan (siehe Festsetzung 20.4) als Ausgleichsflächen festgesetzt.

**4. Der beiliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.**

**5. Städtebauliche Daten**

| | |
|---|---|
| Planungsgebiet insgesamt | ca. 8.660 m² |

Ausgefertigt: 26. Juni 2009

Mühldorf a. Inn, 26. Juni 2009
Stadt Mühldorf a. Inn

.....

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2147 Sb

Mühldorf a. Inn, 23. Juni 2009

# Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 29.07.2004 Nr. 097 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 26.06.2009

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 13.02.2008 bis einschließlich 17.03.2008 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 26.06.2009

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 01.02.2008 bis einschließlich 17.03.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 26.06.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

## 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" wurde i.d.F.v. 14.07.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 30.12.2008 bis einschließlich 04.02.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 26.06.2009

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 17.12.2008 bis einschließlich 04.02.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 26.06.2009

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

## 6. Wiederholte öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" wurde i.d.F.v. 10.03.2009 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 19.05.2009 bis einschließlich 10.06.2009 wiederholt öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 26.06.2009

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

## 7. Wiederholte 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 08.05.2009 bis einschließlich 10.06.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 26.06.2009

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

## 8. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2009 den Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" i.d.F.v. 25.06.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 26.06.2009

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

## 9. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.06.2009. Der Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 25.06.2009 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).

Der Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ i.d.F.v. 25.06.2009 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 29.06.2009

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 24. Aug. 2009
Nr. .....

**lohrer . hochrein**
landschaftsarchitekten

# UMWELTBERICHT

~~zur 3. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ vom 10.03.2009~~

~~zur 15. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ vom 29.1.2009~~

**zum Sanierungsbebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil 1“ vom 25.06.2009**

**und**

~~zum Sanierungsbebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil 2“ vom 29.1.2009~~

**Stadt Mühldorf a. Inn**

Stand 25.06.2009

## 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 | 03 |
| 2.1 | Schutzgut Boden | 03 |
| 2.2 | Schutzgut Wasser | 06 |
| 2.3 | Schutzgut Flora und Fauna | 08 |
| 2.4 | Schutzgut Klima und Luft | 13 |
| 2.5 | Schutzgut Mensch | 14 |
| 2.6 | Schutzgut Landschaft | 15 |
| 3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 16 |
| 4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich | 16 |
| 4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung | 17 |
| 4.2 | Maßnahmen zur Verminderung | 18 |
| 4.3 | Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs | 19 |
| 4.4 | Festlegung der Kompensationsfaktoren | 20 |
| 4.5 | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs | 21 |
| 4.6 | Ausgleichsmaßnahmen | 22 |
| 5 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 24 |
| 6 | Zusätzliche Angaben | 24 |
| 6.1 | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 24 |
| 6.2 | Maßnahmen zur Überwachung | 24 |
| 7 | Zusammenfassung | 25 |

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung und des Bauleitplans

**Inhalt**

Die Stadt Mühldorf am Inn möchte mit den Flächennutzungsplanänderungen und den Bebauungsplänen „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße", Teil 1 und 2, den Grünzug entlang der Hangkante erhalten und weiterführen in Richtung Inn, sowie die Bebauung neu ordnen.

Der Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße", 1. Teilabschnitt (West) weist folgende Nutzungen aus:

- Wohngebiete mit GRZ ca. 0,3 mit maximaler Überschreitung durch Versiegelung / Nebenanlagen bis 0,5
- Grünflächen (Bestand und Planung)
- Parkplatz und Fußwege

Abb. 1: Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" Teilgebiet 1 (West)

Der Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“, 2. Teilabschnitt (Ost) weist folgende Nutzungen aus:

- Wohn- und Mischgebiete mit Bestandsbebauung mit einer GRZ von ca. 0,21 bis ca. 0,35 mit maximaler Überschreitung durch Versiegelung / Nebenanlagen bis 0,5
- Wohngebiet als Nachverdichtung mit einer GRZ von ca. 0,12 mit maximaler Überschreitung durch Versiegelung / Nebenanlagen bis 0,5
- Mischgebiet als Nachverdichtung mit einer GRZ von ca. 0,31 mit maximaler Überschreitung durch Versiegelung / Nebenanlagen bis 0,5 (bestehendes Baurecht)
- Grünflächen (Bestand und Planung)
- Parkplatz, Fußwege und Verkehrsflächen

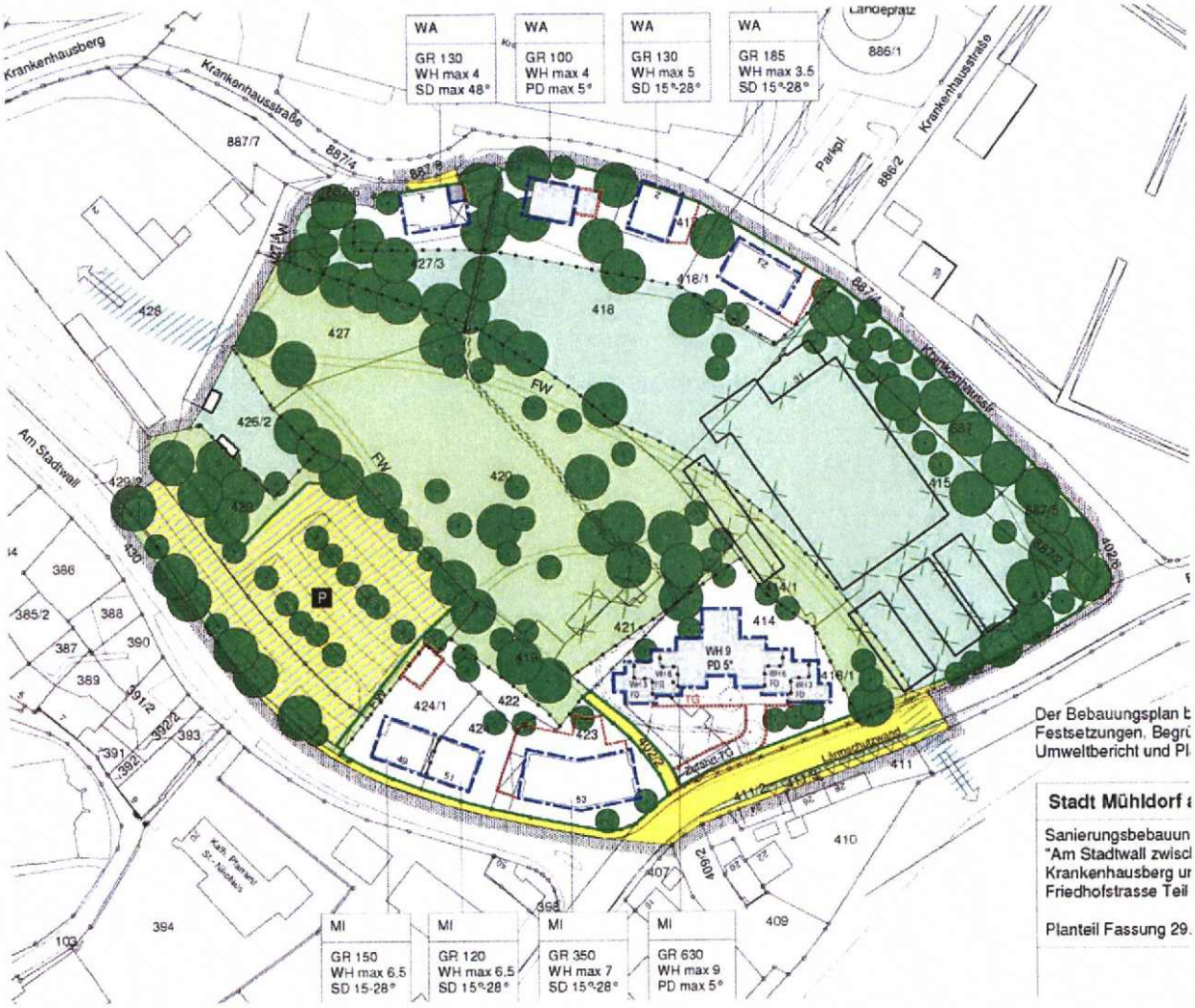



Abb. 2: Bebauungsplan „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“ Teilgebiet 2 (Ost)

Das Gebiet befindet sich im Norden der Mühldorfer Altstadt. Nach Nordosten grenzt über die Straße hinweg das Krankenhaus und der Friedhof an, nach Südosten über die Straße hinweg Bebauung und Grünflächen mit Anschluss in Richtung Inn, nach Südwesten die Altstadt und nach Nordwesten über die Straße hinweg die bestehenden Grünanlagen am Stadtwall.
Der Geltungsbereich für die Bebauungspläne beträgt ca. 8 662 qm und ca. 29 965 qm, insgesamt also ca. 38 627 qm.
Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke der Gemarkung Mühldorf a. Inn:
427/4, 428, 429/1, Tf 429/2, Tf 430, Tf 478, Tf 887/4, 887/6, 887/7,
sowie 402 Tf, 402/2, 402/6, 410 Tf, 411, 411/2, 411/3, 412 tf, 413, 413/1, 414, 414/1, 415, 417, 418, 418/1, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 424/1, 426/2, 427, 427/3, 429, 429/2 Tf, 430 Tf, 887, 887/2, 887/5 und 887/8
Erschlossen ist das Gebiet durch die Straßen Am Stadtwall, Friedhofsstraße, Krankenhausberg und Krankenhausstraße.

**Ziele**
Hauptziel der FNP-Änderung und des Bebauungsplans „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße" ist die qualitative Aufwertung dieser Altstadt nahen Bereiche als wichtige Grünverbindung, Wegevernetzung sowie die Neuordnung der Bebauung.

## 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:

- Stärkung der Grünverbindung zwischen Hangkante und Altstadt zum Inn mit Erhalt der wertvollen Hangwälder und Quellbereiche

## 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.

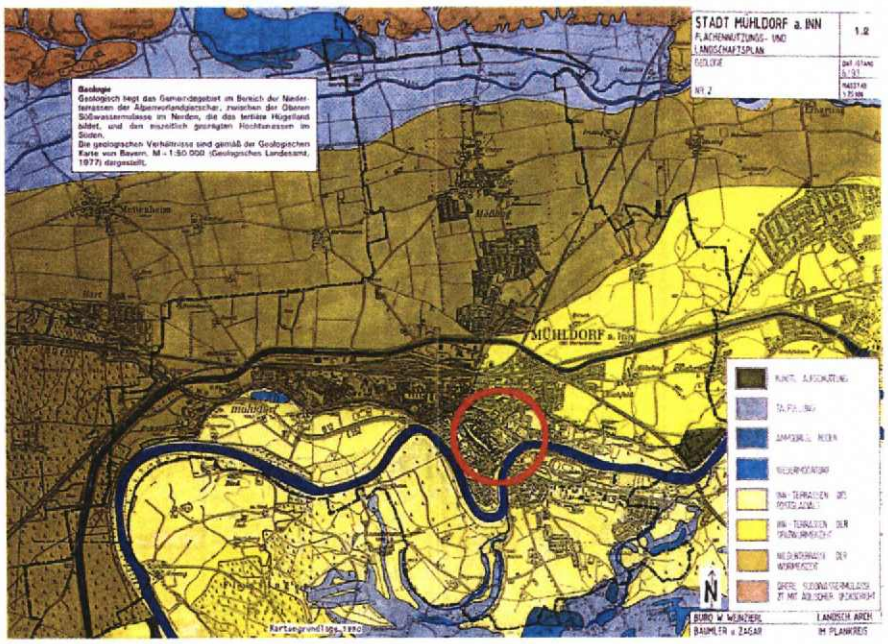



Abb. 3: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Geologie

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Innterrassen des Postglacials, oberhalb der Hangkante schließen die Innterrassen der Spätwürmeiszeit an.
Die Geländehöhe liegt zwischen 380 und 385 m üNN.

Entlang der Hangkante ist in relativ geringer Tiefe eine Flinzschicht anzutreffen. Das Gebiet des Teilabschnittes 1 ist derzeit im Bereich des Parkplatzes und der Straßen begleitenden Gehwege mit Asphalt versiegelt und zum Teil bebaut. Die zwischen der Bebauung liegende Hoffläche ist mit Kies und die innerhalb des Gebiets liegende Fußwegeverbindung mit wassergebundener Decke befestigt.
Das Gebiet des Teilabschnittes 2 ist ebenfalls im Bereich des Parkplatzes, der Straßen und straßenbegleitenden Gehwege, sowie der Zufahrt zur Gärtnerei und einzelner Garagenzufahrten versiegelt und zum Teil bebaut. Auf FlNr. 414 ist das Gebiet mit Baurecht versehen und wird von einem Wasserführenden Graben durchflossen.

Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

**Baubedingte Auswirkungen**

Der Boden wird während der Bauphase der geplanten Wohnbebauungen mit Tiefgarage 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.
Gleichzeitig kommt es im Bereich der vorhandenen Bebauung und den dazugehörigen Befestigungen zur Entsiegelung und zur Schaffung neuer Flächen mit belebtem Boden im Teilgebiet 1. Langfristig ist auch die Umentwicklung der Gärtnerei zu einer Grünfläche vorgesehen, hier besteht jedoch noch Bestandsschutz. Auch auf Fl.Nr. 421 sollen Nebengebäude abgerissen werden und zur Grünfläche werden. Der Parkplatz wird um eine Tasche erweitert.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Bilanz Versiegelung Teil 1:

Bestand: Gebäude: ca. 763 qm
Asphaltiert: 1346 qm (Parkplatz) und 339 qm (Gehwege) = ca.1685 qm
Wassergebundene Decke / Kies: ca. 1 923 qm

Planung: Gebäude: 19 qm Trafo + 830 qm = ca. 849 qm
Zusätzl. Versiegelung: 2 782 qm mit maximal 0,5
also 1 391 qm - 830 qm = 561 qm
Parkplatz und Gehwege asphaltiert wie Bestand: ca.1 685 qm
Wassergebundene Decke wie Bestand: ca. 76 qm

Veränderungen in der Versiegelung:
zusätzliches Baurecht: ca. 86 qm
zusätzliche Versiegelung oder Nebengebäude: 561 qm
Entsiegelung wassergebundene Decke: ca. 1 847 qm
Differenz: 1 200 qm Entsiegelung

Bilanz Versiegelung Teil 2 :

Flurstücke mit Bestandsbebauung ohne Veränderung:
424/1, 424, 423, 418/1, 417 und 427/3

Flurstücke mit bestehendem Baurecht:
FlNr. 414 und südlich anschließend: GRZ vorher und nachher ca. 0,31

Veränderungen in der Versiegelung:

Erweiterung Parkplatz: ca. 875 qm
Bebauungsergänzung auf FINr. 417: ca. 172 qm
Gebäudeabriss: ca. 26 und 56 qm = 82 qm
Differenz: 965 qm Versiegelung

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden in diesen Bereichen aufgehoben.
Gleichzeitig werden jedoch große Teilflächen, die im Bestand gekieste Hofflächen waren, entsiegelt und als Grünflächen angelegt.
Im Vergleich stehen die Umwandlung von gekiesten Hofflächen in davon flächenmäßig ca. 1/3 stärker versiegelte Fläche, bei Teilfläche 1.
Bei Teilfläche 2 steigt die Versiegelung um 965 qm. Allerdings ist die Erweiterung des Parkplatzes mit Stellplätzen in Rasenfugenpflaster auszubilden und die Oberflächenentwässerung hier in die benachbarten Grünflächen zu führen.

**Ergebnis**
Insgesamt wird etwas mehr Fläche entsiegelt als versiegelt. Es entstehen zusätzliche Grünflächen mit belebtem Boden.
Durch die geringfügige Flächenmehrung an echten Grünflächen bei gleichzeitiger Vollversiegelung von kleineren Teilflächen sind neben den mittleren baubedingten Auswirkungen, mittlere anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen 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.

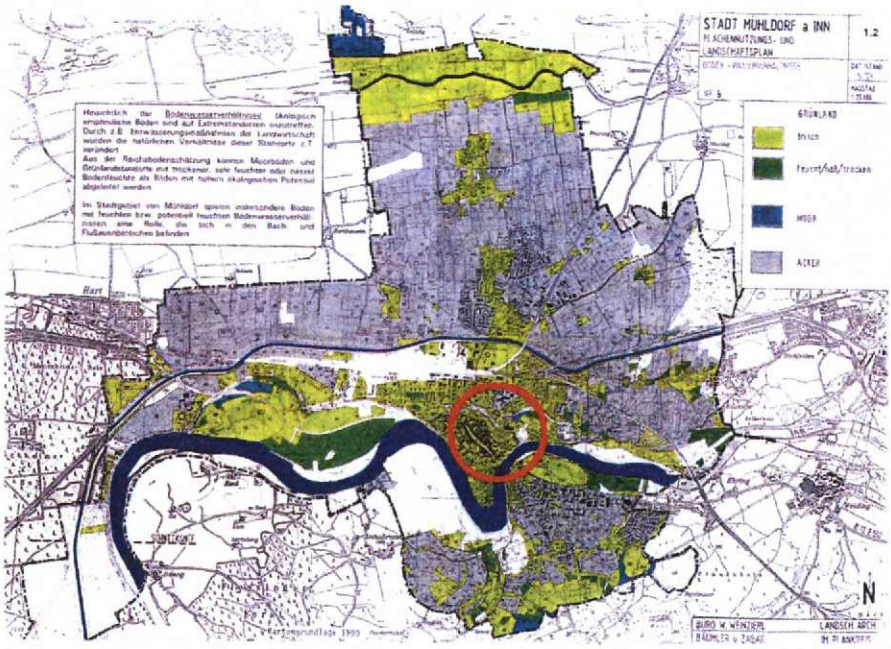



Abb. 4: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Boden-Wasserverhältnisse

Oberflächennah ist vermutlich mit Grund- und Hangwasser ab einer Tiefe von ca. 60 - 80 cm zu rechnen.
Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Inn.
Im Planungsgebiet entspringt im Teilgebiet 2 an der Hangkante eine kleine Quelle, deren Wasser das Planungsgebiet als Graben durchquert. Dieser Graben ist in Teilabschnitten verrohrt und wird mehrfach in kleinen, befestigten Teichen aufgestaut. Er endet in einer Verrohrung an der Friedhofstraße.
Weitere Quellaustritte, welche in einer Verrohrung gefasst wären, existieren gemäß Rücksprache mit dem Tiefbauamt nicht. Die Hangkante ist im Planungsgebiet auch als Feuchtgebiet im FNP eingetragen.
Die Quellaustritte werden jedoch durch die Baumaßnahme nicht berührt.
Des Weiteren existiert eine Verrohrung, welche das Gesamtgrundstück von Westen nach Osten durchquert.

**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.
Gleichzeitig kommt es im Bereich der vorhandenen Bebauung und den dazugehörigen Befestigungen zur Versiegelung und damit zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung.
Der vorhandene Graben kann als Minimierungsmaßnahme im Gebiet der Obstwiese, soweit er dort verrohrt ist, geöffnet werden. Auch sollen die verbauten Uferteile

renaturiert werden. Um die Neubebauung im Osten erfolgt eine offen geführte Umführung.
Des Weiteren werden Teile des ebenfalls verrohrten Baches im Bereich der Obstwiese offen gelegt.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**
Wie oben beschrieben wird die Versiegelung auf dem Gelände nicht wesentlich verändert. Das Oberflächenwasser der Neubauten und die Tiefgaragen soll auf dem Grundstück versickert werden. Allerdings kann es durch den Bau der Tiefgarage zu einem Aufstau des Grund- und Schichtwassers auf der Hangseite kommen.

Der vorhandene Graben wird auf einer Länge von ca. 31 m, die derzeit offen liegen, zuzüglich eines befestigten Beckens, um verlegt.
Als Ausgleich werden insgesamt ca. 100 m naturnah profilierter Graben geschaffen.
Insgesamt entstehen also zusätzlich ca. 69 m naturnaher Graben.
Außerdem wird der vom westlichen Stadtwall kommende, verrohrte Wasserlauf auf einer Länge von ca. 90 m innerhalb der Obstwiese geöffnet.

**Ergebnis**
Der Anteil der Grünflächen auf denen Regenwasser direkt versickert wird steigt. Auch die neu versiegelten Flächen werden auf dem Grundstück versickert, so dass die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird.
Auf das Schutzgut Grundwasser sind durch den möglichen Anstau baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.
Auf das Schutzgut Oberflächengewässer werden sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen erwartet, da die Hangkante nicht berührt wird und die Länge der naturnah profilierten und offenen Gräben insgesamt steigt.

### 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 das im Rahmen des Landschaftsplans kartierte Biotop Nr. 62.

Es handelt sich um einen Teil des nördlichen Hangwaldes. Er wird jedoch in keinem Fall durch die Planung berührt, da die Hangkante als zu erhaltenswerter Grünbestand festgesetzt ist.

In direkter Nachbarschaft entlang der Hangkante nach Westen gibt es zwei weitere Biotope. Die Hangwälder und feuchten Quellaustritte sind sowohl im Sinne des Landschafts- und Ortsbildes, als auch für den Boden, den Wasserhaushalt und als Lebensraum sehr wertvoll. Gemäß Landschaftsplan stellen sie einen wichtigen Lebensraum für Tierarten kalkoligotropher Quellen, insbesondere auch für Amphibien dar.

Die Hangkantenvegetation auf den Flurnummern 887/4, 887/6 und 887/7, sowie 427/3 Tf, 887, 887/5, 887/2, 413 Tf und 415 Tf ist bezüglich Fauna und Flora in ihrer Gesamtheit ein unbedingt erhaltenswerter Lebensraum.

Es handelt sich hier um Arten wie Bergahorn, Ulmen, Schwarzkiefern, Weißdorn, Eberesche, Fichten, Haseln, Felsenbirne, Holler, Buche und Linde.

Ein Herausnehmen der Fichten und fachgerechtes leichtes Auslichten zur Förderung der bestehenden Laubholzarten und der Krautschicht könnte als Pflegemaßnahme vorgenommen werden.

Fußweg Hangkante

Hangvegetation

Zwischen Parkplatz und Straße am Stadtwall, sowie entlang dem Krankenhausberg existieren schmale Vegetationsstreifen mit folgenden Arten:
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Linden, Hainbuche, Felsenbirne, Holler, Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Weiden und an der Kreuzung einzelne Bergahorn, Ulmen, Eschen, Robinie und Pappeln. Auch im Grundstück befinden sich einige erhaltenswerte Einzelbäume dieser Arten. Am südöstlichen Rand geht der Bewuchs in die dort anschließende Obstwiese über.

Parkplatz

angrenzende Grünfläche

Auch die im zweiten Teilabschnitt liegenden Obstwiesen stellen mit ihren unterschiedlich alten Obstbäumen und weiteren Laubbäumen, wie z. B Birken, Eschen und Weiden, sowie einigen fremdländischen Nadelgehölzen einen wertvollen Lebensraum dar.
In den Übergangsbereichen befinden sich schmale Saumstrukturen.

Obstwiese

Obstwiese

Durch das Grundstück verläuft ein nur teilweise offener Graben mit zum Teil befestigten Teichen.

vorhandener Graben

befestigter Teich

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 vorhandene Gehölzbestand, mit Ausnahme der Baufelder, insbesondere jedoch die vorhandene Hangvegetation, wird vollständig erhalten und ist während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu sichern. Die erforderlichen Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

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 v.a. im Bereich des Hangwaldes und der anschließenden Obstwiesen lebende Fauna wird durch Baulärm und Eingriffe in den direkt angrenzenden Lebensraum sicherlich gestört werden.

Bestände mit Höhlen und Hackspuren und insbesondere auch die diversen Lebensräume in der Obstwiese und entlang der Hangkante werden jedoch gemäß der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht berührt.

Die Gehölze, die innerhalb des Baufeldes gerodet werden müssen, weisen gemäß saP aufgrund ihrer Altersstruktur keine Höhlen, Spalten, u.ä. auf.

Das Vorkommen einer Fledermauskolonie in den abzureißenden Gebäuden, kann gemäß saP mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Auch zu übrigen Arten ergeben sich gemäß saP keine Verbotstatbestände nach BNatSchG die zu einem Ausnahmeverfahren führen würden.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Durch den Abriss der vorhandenen Hofsituation im Teilgebiet 1 entstehen einerseits neue Grünflächen und damit auch Lebensräume, andererseits schließt das geplante Baufeld sehr eng an den schützenswerten Hangwald an und wird insbesondere den südlichen Saumbereich auch mittelfristig bezüglich seiner Vernetzung mit der Umgebung beinträchtigen.

Im Bereich des Teilgebietes 2 müssen auf dem Grundstück 414 einzelne Gehölze gerodet werden. Hierfür bestand jedoch bereits Baurecht.

Ebenso werden bei der Arrondierungsbebauung an der Krankenhausstraße, sowie für die Parkplatzerweiterung, einzelne Gehölze gerodet. Hierfür ist jedoch auf den Grundstücken Ersatz zu schaffen.

**Ergebnis**

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten, welche durch die gleichzeitige Neuschaffung von Lebensräumen gemildert 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

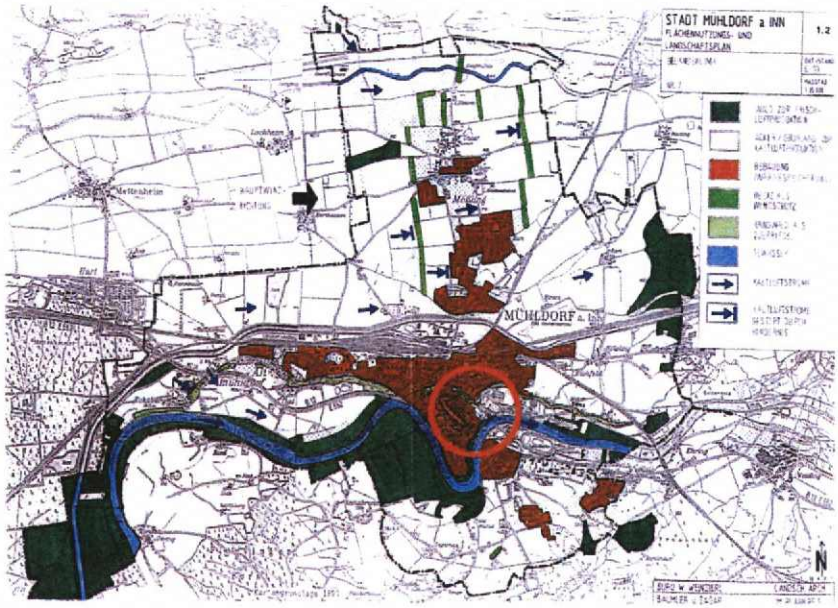



Abb. 5: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Geländeklima

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.
Die vorhandenen Grünflächen dienen der Kaltluftproduktion.
Die Gehölzbestände dienen im innerstädtischen Bereich auch der Luftreinhaltung.

**Baubedingte Auswirkungen**

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

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Versiegelung mit dem vorgesehenen Baufeld (Teilgebiet 1) ist insgesamt, im Vergleich zur bisherigen Bebauung und den dazugehörigen Kiesflächen geringer, so dass zusätzliche Grünflächen zur Kaltluftproduktion entstehen.
Im Teilgebiet 2 entsteht insgesamt eine etwa höhere Versiegelung, welche die Kaltluftproduktion verringert.
Bei Realisierung der Planung werden durch die voraussichtlich stärkere Beheizung der Gebäude sowie durch den etwas zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen.
Insgesamt gesehen wird eine geringfügige Verschlechterung der Immissionssituation erwartet.

**Ergebnis**

Baubedingt sind mittlere, anlage- und betriebsbedingt eher geringe Umweltauswirkungen 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 besteht derzeit im Planungsgebiet v.a. der Fußweg zwischen Krankenhaus und Altstadt, sowie der Parkplatz. Die übrigen Flächen werden von der Öffentlichkeit nicht 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.

Der notwendige Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.

Neben dem Erhalt des bestehenden Fußweges entsteht jedoch eine neue wichtige Fußwegeverbindung in West-Ost-Richtung, als Verbindung der bestehenden Grünanlage Stadtwall in Richtung Inn, welche eine wichtige Beziehung darstellt.

Allerdings wird von den zwei hier vorgesehenen Wegen vorläufig (bis zur Umnutzung der Gärtnerei) nur eine Trasse erstellt werden können.

Die zwischen Parkplatz und Baufeld entstehenden Grünflächen bieten der Öffentlichkeit eine attraktive Ergänzung der Erholungsflächen im Westen.

**Ergebnis**

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Veränderungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit eher positive Konsequenzen dar.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering 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.

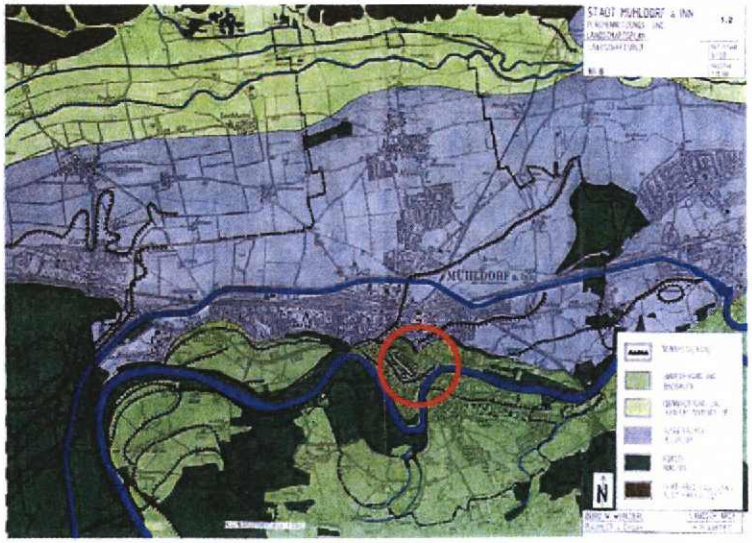


Abb. 6: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Landschaftsbild

Das Gebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung (nach Meynen & Schmithüsen) im ökologisch funktionalen Teilbereich der Innniederung. Das Gelände verläuft im südlichen Bereich weitgehend eben.
Im Nordosten schließt es mit der prägenden, Gehölz bestandenen Hangkante ab.
Als Bestandteil des Grünzuges rund um die Altstadt Mühldorfs bildet es auch stadträumlich eine klare Zäsur zwischen Altstadt und den nordöstlich anschließenden Quartieren, welche durch den Höhenunterschied gestärkt wird.

**Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Veränderungen im Landschaftsbild werden sich durch die Entwicklung des Baugebietes vollziehen.
Die Bebauung im Teilgebiet 1 konzentriert sich in Zukunft circa mittig im Bereich der jetzigen Bebauung, so dass die offene Blickverbindung rund um die Altstadt in Richtung Inn gestärkt wird. Die Gehölze bleiben mit Ausnahme des neuen Baufeldes erhalten.
Die offene Grünverbindung wird gestärkt.
Im zweiten Teilabschnitt liegt die geplante Neubebauung innerhalb der Grünverbindung, so dass erst mit der Umstrukturierung der Gärtnerei die gewünschte großzügige Öffnung zum Inn erfolgen kann.

**Ergebnis**

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind im Bereich der neu zu entwickelnden Grünverbindungen positiv zu sehen, dagegen stehen die Neubebauungen, welche jeweils den Grünzug und dessen besondere Qualität als Umgriff der Altstadt einschränken.
Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel einzustufen.

## 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die vorhandene Bebauung würde weiterhin die offene Grünverbindung stören, für die östliche Bebauung im zweiten Teilabschnitt besteht jedoch bereits jetzt ein vergleichbares Baurecht.

## 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 und insbesondere die Hangbepflanzung sollen erhalten werden.
Bei Gebäuden die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens einem Rückbau unterliegen ist mit dem Rückbau oder Abriss vor Anfang März zu beginnen.
Vorhabensbedingte Rodungen im Geltungsbereich sind in der Zeit vom 30. September bis 01. März durchzuführen.

## 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 Gesamtbaugrundstück darf aus Gründen des Bodenschutzes 50% nicht unterschreiten.
Gebäudeabriss: ca. 26 und 56 qm = 82 qm

**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**

Die Anlage einer Grünverbindung zwischen Parkplatz und Baufeld, als Verbindung zwischen Stadtpark und Inn, schafft neue Lebensräume für Flora und Fauna.
Des Weiteren ist eine festgelegte Anzahl von Einzelbäumen pro Grundstück zu pflanzen.
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.
Evtl. erforderliche Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 30. September bis 01. März vorzunehmen.

**Schutzgut Klima und Luft**

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

**Schutzgut Mensch**

Eine wichtige Grünverbindung mit Fußweg wird ergänzt.

**Schutzgut Landschaft**

Die Öffnung der Grünverbindung stärkt den Grüngürtel rund um die Altstadt.

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

- Schaffung neuen Lebensraums in der Grünanlage
- Kaum Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Schaffung von Angeboten für die Naherholung

## 4.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (gilt nur für Bebauungsplan)

Das Planungsgebiet ist derzeit bereits teilweise bebaut und versiegelt.

Teilgebiet 1:

Im neu ausgewiesenen Baufeld (2 782 qm) entsteht eine GRZ von 0,3, die gemäß Festsetzungen, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche maximal bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf.

Somit ergibt sich im Baufeld ein maximaler Versiegelungsgrad von 50 %.

Im Bestand existiert ein vorhandenes Baurecht mit einer Größe von ca. 2 018 qm. Dies beinhaltet die Fläche rund um die Außenwände der vorhandenen Baukörper und die darin eingeschlossene Hoffläche. Bei ca. 744 qm tatsächlich bebauter Fläche entspricht dies einer GRZ von ca. 0,37 (Typ A).

Die auszugleichenden Flächen werden nach Bayerischem Leitfaden wie folgt eingestuft:

Ein Teil des vorgesehenen Baufeldes liegt auf dem oben beschriebenen vorhandenen Baufeld. Der übrige Teil des vorgesehenen Baufeldes liegt auf vorhandenen Grünflächen. Mit vorwiegend Wiesenflächen wird hier eher der untere Wert der Kategorie II angesetzt.

Teilgebiet 2:

Flurstücke mit Bestandsbebauung ohne Veränderung:

424/1, 424, 423, 418/1, 417 und 427/3

Flurstücke mit bestehendem Baurecht:

FlNr. 414 und südlich anschließend, GRZ vorher und nachher ca. 0,31

Erweiterung Parkplatz ca. 875 qm

Bebauungsergänzung auf FlNr. 417 ca. 172 qm

## 4.4 Festlegen der Kompensationsfaktoren (gilt nur für Bebauungsplan)

Teilgebiet 1:

Die neue Bebauung in Teilgebiet 1 weist mit einer GRZ von ca. 0,3, die jedoch bis 0,5 überschritten werden darf, einen relativ hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A).

Für die Teilfläche 1, welche im vorhandenen Baufeld liegt, wird das Baurecht nicht erhöht. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Für die übrige Fläche kann der Kompensationsfaktor bei einem Gebiet der Kategorie II (mittlere Bedeutung für Natur und Landschaftsbild) zwischen 0,8 bis 1,0 gewählt werden. Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird, trotz des hohen Versiegelungsgrades, in diesem Fall der untere Wert mit 0,8 angenommen

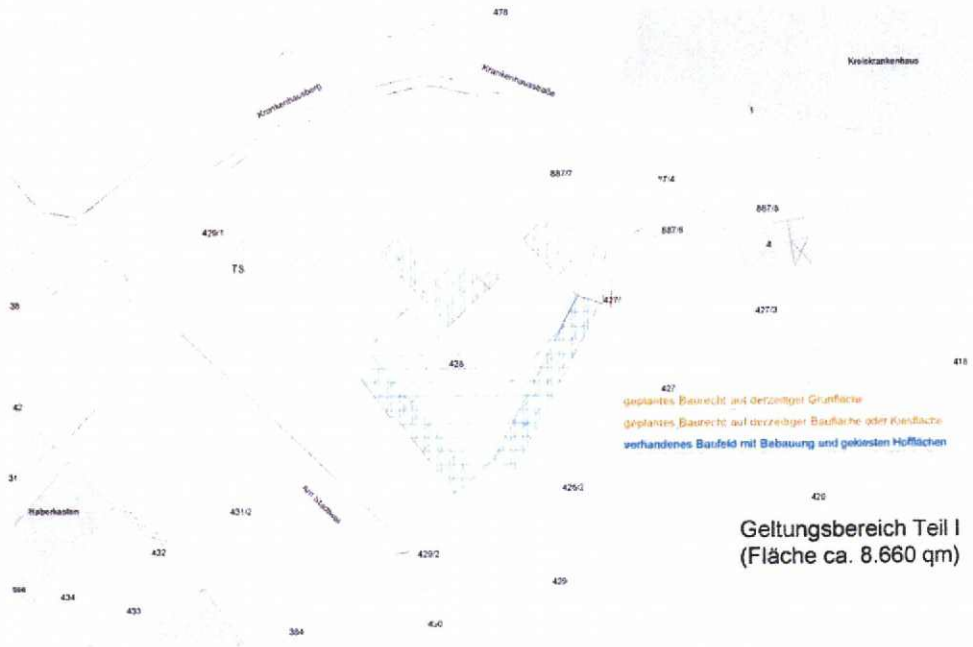



Abb. 7: Bewertung des Bestands (Teilgebiet 1)

Teilgebiet 2 :

Erweiterung Parkplatz ca. 875 qm:

Die auszugleichende Fläche wird gemäß Bayerischem Leitfaden in Kategorie II eingestuft, mit einem Faktor von 0,8, da das Oberflächenwasser in den direkt anschließenden Grünflächen versickert wird.

Bebauungsergänzung auf FlNr. 417 ca. 780 qm Grundstücksfläche:
Die auszugleichende Fläche wird gemäß Bayerischem Leitfaden in Kategorie II eingestuft, mit einem Faktor von 1,0.

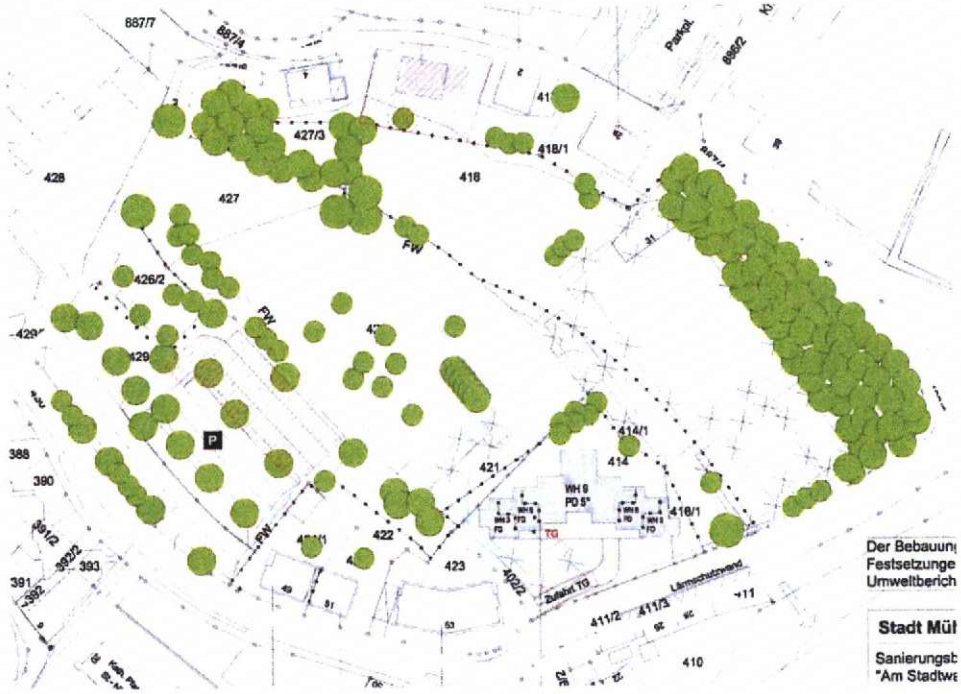



Abb. 8: Bewertung des Bestands (Teilgebiet 2)

## 4.5 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (gilt nur für Bebauungsplan)

Teilgebiet 1:

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 8 662 m².
Das vorhandene Baurecht gegenüber dem geplanten ist zwar in der Fläche nicht deckungsgleich, wird jedoch insgesamt nur in der Differenz als Ausgleichsbedarf angerechnet.
Die Umwandlung der Kiesfläche in eine Grünfläche wird als Minimierung gerechnet. Ein Großteil der Flächen bleibt unverändert und wird daher nicht verrechnet.
In folgender Tabelle ist die Aufgliederung des Ausgleichsbedarfs ersichtlich:

| Auszugleichende Flächen circa | qm | Qm | k - faktor | summe |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Baufeld geplant auf vorh. Grünflächen | | 1641 | 0,8 | 1312,8 |
| Baufeld geplant auf vor. Baufeld | 1 141 | | unverändert | |
| Geplante Grünfläche auf vorh. Baufeld | 1099 | | 0,8 | -879,2 |
| Geplante Grünfläche auf vorh. Kiesfläche | 309 | | Entsiegelung | |
| Vorh. Parkplatz asphaltiert | 1346 | | unverändert | |
| Vorh. Gehwege asphaltiert | 339 | | unverändert | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Vorh. Fußweg Wassergebundene Decke | 76 | | unverändert | |
| Vorh. Trafohäuschen | 19 | | unverändert | |
| Vorh. Grünflächen | 2 692 | | unverändert | |
| | | | | |
| **Summe auszugleichende Flächen** | | | | **433,6** |

Teilgebiet 2:

Der Abriss der Nebengebäude auf FINr. 421 wird als Minimierung gerechnet, ebenso die Verlängerung des naturnahen Bachprofils.

Die Umwandlung der Gärtnerei kann derzeit nicht angerechnet werden, da das Gelände unter Bestandsschutz steht.

| **Auszugleichende Flächen circa** | **qm** | **Qm** | **k - faktor** | **summe** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Baugrundstücke ohne Veränderung | | | unverändert | |
| Grundstücke mit vorhandenem Baurecht | | | unverändert | |
| Erweiterung Parkplatz | 875 | | 0,8 | 700 |
| Bebauungsergänzung FINr 17 | 780 | | 1,0 | 780 |
| Vorh. Grünflächen | | | unverändert | |
| | | | | |
| **Summe auszugleichende Flächen** | | | | **1480** |

### 4.6 Ausgleichsmaßnahmen (gilt nur für Bebauungsplan)

Als Maßnahme zum vorgezogenen Ausgleich wir gemäß Vorschlag saP folgendes innerhalb des Gebietes festgesetzt:

„Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes an Brutstätten sind 5 Stück Vogelbrutkästen im Geltungsbereich oder dessen Umgriff entsprechend den Vorgaben der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (natureconsult 2008) anzubringen. Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft sachgerecht anzubringen. Sie sind lagegenau zu dokumentieren, 5 Jahre lang zu warten und bei Verlust zu ersetzen."

Die auszugleichenden Flächen von 433,6 qm für Teilabschnitt 1 und 1 480 qm für Teilabschnitt 2 werden außerhalb des Planungsgebietes auf der bereits im Ökokonto ausgewiesenen Fläche 919/11 südlich vom Inn bei Starkheim als weitere Teilfläche ausgewiesen.

Abb. 9: Ausgleichsfläche „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil 1"

Abb. 10: Ausgleichsfläche „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße"

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine extensive Grünlandnutzung. Pflege und Unterhalt erfolgen gemäß den Beschreibungen im Ökokonto.

Folgende Festsetzunge werden getroffen:

- chemische und organische Düngung ist unzulässig
- Aufbringen von Klärschlamm ist unzulässig
- chemischer Pflanzenschutz ist unzulässig
- 2-mahlige Mahd, 1.Schnitt von 15.06 – 15.07., 2.Schnitt im August
- Mähgut muss entfernt werden

- keine Einfriedung des Grundstücks
- Bodenmodellierungen (Abtrag, Aufschüttungen) sind unzulässig

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Bebauung des Stadtwalls soll durch diese Bauleitplanung in geordnete Bahnen gelenkt werden. Eine grundsätzliche Freihaltung der Grundstücke kann in Anbetracht der vorhandenen, benachbarten Bebauungen andernfalls nicht sicher gestellt werden.

## 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, obwohl gleichzeitig die Grünverbindung rund um die Altstadt gestärkt wird und Teilflächen entsiegelt werden. 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 Umsetzung der FNP-Änderung und der Bebauungspläne „Am Stadtwall" sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Flora/Fauna und Landschaftsbild werden als mittel beurteilt, die Schutzgüter Oberflächengewässer, Klima und Mensch als gering. Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert.
Das wesentliche Ziel, die Grünverbindung rund um die Altstadt, entlang der Hangkante zum Inn zu stärken und als Grünvernetzung, sowohl für Erholungssuchende als auch für Pflanzen- und Tierarten weiter zu entwickeln wird um einen Abschnitt weiter vorangebracht.

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** | gering | gering | gering | gering |
| **Grundwasser** | mittel | mittel | mittel | mittel |
| **Flora und Fauna** | mittel | mittel | mittel | mittel |
| **Klima** | gering | gering | gering | gering |
| **Mensch** | mittel | gering | gering | gering |
| **Landschaftsbild** | gering | mittel | mittel | mittel |