A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

STADT MÜHLDORF am Inn LANDKREIS MÜHLDORF am Inn

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MD

PARZELLEN 1 mit 8 DORFGEBIET GRZ 0,30 GFZ 0,6
II MAXIMALE WANDHÖHE 6,5m MINIMALE WANDHÖHE 5,7

PARZELLEN 9 DORFGEBIET GRZ 0,6 GFZ 1,0
II MAXIMALE WANDHÖHE 7,0m MINIMALE WANDHÖHE 5,7m

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

DÄCHER ALS SATTELDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 20 bis 30°
BEI NEUEN GEBÄUDEN, DER BESTAND DARF UNVERÄNDERT BLEIBEN
FIRSTRICHTUNG WIE AUF GESTALTUNGSVORSCHLAG ERSICHTLICH
CARPORT ALS FLACH GENEIGTES PULTDACH 0-7 GRAD NEIGUNG

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

3. VERKEHRSFLÄCHEN

PRIVATE STRASSENFLÄCHE, UNWIDERRUFLICH ÖFFENTLICH GEWIDMET

4. GRÜNORDNUNG

ZU ERHALTENDER BAUM

NEU ZU PFLANZENDER BAUM

ZU RODENDER BAUM

M MÜLLTONNEN AM ABHOLTAG -nur bei Bedarf-

CARPORT CARPORT

Ga GARAGEN

ST STELLPLATZ

5. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2 651 m² PARZELLENNUMMER und GRÖSSE

20.80 MASSANGABE IN METER

82/1 FLURNUMMER

GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND

BESTEHENDE GEBÄUDE

GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT

ABZUBRECHENDES GEBÄUDE

BINDENDE FIRSTRICHTUNG
DACHFLÄCHEN ALS STÄDTEBAUL. VORSCHLAG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AN DER OBERHOFENERSTRASSE 1/1000

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FLN 105 GÄNZLICH; 167 IN TEILEN

DIE STADT MÜHLDORF AM INN ERLÄSST GEM. § 2 ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.12.2006 BGBl I S. 3316), 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

S A T Z U N G

Ausgefertigt: 14. Juli 2008

Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

PLANUNG
ERNST SCHMIDBAUER
A R C H I T E K T
TALSTRASSE 33
84453 MÜHLDORF
Tel 08631 5682

30.04.2008
lt. Bescheid
LRA v. 17.06.08

BP 020 00

H/B = 297.0 / 594.0 (0.18m²)

STADT MÜHLDORF A. INN **LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AN DER OBERHOFENER STRASSE

M 1: 1.000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt gem. §2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl I S. 3316) 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

S a t z u n g

Entwurf: 30.04.2008
lt. Bescheid LRA v. 17.06.2008

Ausgefertigt 14. Juli 2008

Planverfasser
Architekt E. Schmidbauer
Talstraße 33
84453 Mühldorf

Grünplanung
Rainer Peschel
Landschaftsarchitekt
Neumühle 23
84567 Perach/Inn

Mühldorf am Inn

Datum .....14. Juli 2008.....

.....

Günther Knoblauch-
1. Bürgermeister

A Festsetzungen durch Planzeichen

Darstellung in Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
entsprechend Plandarstellung

1.1.1 **Dorfgebiet (MD)**

1.1.2 **Beschränkungen und Ausnahmen** der Art der Nutzung

1.1.2.1 von den gemäß § 5Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9m² und einer maximalen Firsthöhe von 3m zulässig; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen auf der privaten Ortsrandeingrünung sowie im Wurzelbereich des Baumbestandes an der Süd und Ostgrenze der Bebauung sind unzulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die angegebenen Obergrenzen der GRZ und GFZ sind ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten angegeben. Hier können die Obergrenzen entsprechend BauNVO überschritten werden

1.2.1 Zulässige Grundfläche bei Parzellen 1 mit 8 max. Grundflächenzahl (**GRZ) 0,30**
bei Parzellen 9 max. Grundflächenzahl (**GRZ) 0,60**

1.2.2 Zulässige Geschoßfläche bei Parzellen 1 mit 8 max. Geschossflächenzahl (**GFZ) 0,60**
bei Parzellen 9 max. Geschossflächenzahl **(GFZ) 1,00**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO.

1.2.3 In der bestehenden Hofstelle (Parzelle 9) dürfen die bestehenden Gebäude in Wohngebäude umgenutzt werden

1.2.4 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Es sind 2 Vollgeschoße bei den Wohngebäuden zwingend vorgeschrieben.

1.2.5 Anbauten, wie Wintergärten, sind bis zu zwei Drittel der Hausbreite und einer Tiefe von max. 1,5 Meter über die Baugrenze hinaus zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet

1.3 Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt
Zulässig sind Einzel- Doppelhäuser innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (Parzellen 1 bis 8).

1.3.3 **Stellung der baulichen Anlagen**

gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung); festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes.
Diese ist gleich der Firstrichtung des Hauptdaches des Gebäudes. Die Wohngebäude müssen in ihren wesentlichen Teilen als Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mind. 5/4 ausgebildet werden. Die Tiefe von Doppelhäusern darf 12m nicht überschreiten

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen)

1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke
Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt

- bei Einzelhäusern mindestens 500 m²
  -Ausnahme, bestehendes Austragshaus (Parzelle 8) mit gegebenem Umgriff ca. 435 m²
- bei Doppelhaushälften mindestens 300 m²

1.6 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den im Planteil gemäß Planeintrag ausgewiesenen Stellen zulässig.

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen In Wohngebäuden

In Wohngebäuden (Einzelhaus, Doppelhaushälfte,) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig;

1.8 Höhe der baulichen Anlagen

1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,3 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand- liegen.

1.9 Verkehrsflächen

1.9.1 Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind als Privatstraßen zu errichten und zu betreiben und zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten auszubilden (Siehe auch Hinweis Feuerwehr). Diese Straßen sind unwiderruflich öffentlich zu widmen.

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung
Es ist ein Sammelplatz –nur für den Abholtag- für Abfall ausgewiesen, falls die Privatstraßen von den Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden könnten.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung sowie die Einpassung des Straßenkörpers
Geländeaufschüttungen sind nur bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig; deren Höhen sind an die bestehende Bebauung anzupassen. Sonstige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z. B. Böschungen und Terrassierungen) sind unzulässig. Bestehende Geländeübergänge zur freien Natur müssen unverändert bleiben.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind Satteldächer mit 21 bis 30° Dachneigung bei allen Wohngebäuden..

2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in Dachform, Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes festgesetzte Dachneigung um bis zu 10° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1,0m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen. Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden. Im Plan dargestellte Firstrichtungen sind bindend. Bei Dach über Carport sind auch 0-7 Grad Neigung zulässig

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden naturrote Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine festgesetzt.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig wenn sie in die Dachfläche gemäß der Dachneigung parallel zur Dachneigung errichtet werden und mit der Gestaltung des Gebäudes in Einklang stehen.
Dachdeckung bei Carport auch als Blechdach zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.5m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig.
Nicht zulässig sind Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15 m überragt.
Nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte

2.1.5 Wandhöhen

Als Wandhöhen werden festgesetzt:
bei Parzellen 1 mit 8 : **max. 6,5 min 5,7m**
Bei Parzelle 9 **max. 7,0m min 5,7m** Nebengebäude mind. 5,0m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.1.6 Die Abstandflächen gemäß Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.

2.2 Fassaden

2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig:
Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß/gelb /erd-/ocker-/holzfarben (Hellbezugswert 5-50). Sockel sind in gleichem Material , Struktur und Farbgebung wie die Fassadenfläche auszubilden.

2.2.2 Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Faserplatten, Holzimitate Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) sind als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung an Haupt- und Nebengebäuden unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:
- Holzzäune und Tore bis 1,0m Höhe mit oder ohne Hinterpflanzung (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen).
- Mauerpfeiler in Farbe und Oberfläche der Hausfassade mit Holzzaunfüllungen bis 1,0m Höhe und 0,40m Tiefe In Verbindung mit begleitender Begrünung.

Zwischen Nachbargrundstücken Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1,0m Höhe mit Hinterpflanzung.

2.3.2 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden.

2.3.3 Mauern und Stützmauern sind unzulässig, Zäune sind ohne überstehenden Sockel zu gestalten.

2.3.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes (mindestens 5,0m) zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.

2.4 Stellplätze

2.4.1 Je Wohneinheit sind bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Doppelhäusern eine 1 Garage und ein 1 Stellplatz nachzuweisen; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens
5,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.
Je WE in Parzelle 8 und 9 sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.4.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-Kombinationen)

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und unterliegen der Einzelgenehmigung.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sowie sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen kann erlaubnisfrei nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung versickert werden.

2.7 Versorgungsmedien

Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Stellplätze , Carports, Garagenvorbereiche, Zugänge, Zufahrten

Stellplätze, Carports und Garagenvorbereiche sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflaster-kombinationen.
Großflächig asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.
Grundstückszugänge und Zufahrten 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 in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

3.2. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

Siehe Punkt 1.11

3.3 Einfriedungen,

Einfriedungen und Zäune wie in baulichen Festsetzungen beschrieben. Hinterpflanzungen mit Hecken aus heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m sind als Sichtschutz zulässig, soweit diese keine Sichtbehinderung für die Verkehrsflächen (entsprechend Punkt 1.9) darstellen.

3.4 Bepflanzung

3.4.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Je Grundstück sind mindestens wahlweise 3 Kleinbäume STU 14-16 oder 3 Obsthochstamm STU 12-14 oder 2 Großbäume STU 16-18 oder 1 Großbaum und zwei Klein- bzw. Obstbäume wie vor genannt entsprechend den Artenlisten zu pflanzen.
Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz zu beachten.

3.4.2 Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist das bestehende Feldgehölz entsprechend planerischer Darstellung mit Groß- u. Kleinbäumen der Artenlisten zu ergänzen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, der Grundcharakter der Pflanzung ist einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft und naturnah zu pflegen.

3.4.3 Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße sind wie planerisch dargestellt zu pflanzen. Zeitpunkt der Pflanzung in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung. Pflanzenauswahl entsprechend Artenliste Großbäume.

3.4.4 Erhaltung von Bestandsbäumen und Sträuchern
Der gesamte Bewuchs an der Süd- und der Ostgrenze ist während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen. Gleiches gilt für die Bäume auf dem Grundstück an der Oberhofener Straße und die Gehölze im Innenhof der bestehenden Hofanlage (siehe planerische Festlegung). Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.4.5 Grenzt ein Baugrundstück an die Strasse an, muss mindestens einer der Bäume zur Verschönerung des Straßenraums in einem maximalen Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden.

3.4.6 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zu begrünen.

3.4.7 Die Bepflanzung der Grundstücke hat spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

3.4.8 Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen
Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

3.4.9 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Großbäume; 3xv H STU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stileiche
Juglans regia	Walnuß

Kleinbäume, 3xv H STU 14-16

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Crataegus in Arten	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Obstbaum-Hochstämme STU 12-14 in Sorten

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.Arten	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix i.A.	Weiden in Arten
Rubus in Arten	Brom-/Himbeere

Fassadenbegrünung

Clematis i.A. und S.	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A.	kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.S.	Kletterrosen
Vitis i.A	Weinrebe

Schallschutz

1. Entlang der Oberhofener Straße werden an der Westseite der Baugrenze der Parzelle 9 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) (A) nachts um 5,6 dB(A) tags und 7,5 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der Oberhofener Straße so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Straße abgewandten Seite angeordnet sind.

2. Sollte eine Gestaltung der Wohnungsgrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Oberhofener Straße hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und -entlüftungsanlage vorgesehen ist.

4. HINWEISE

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Die Grundstücke wurden z.T. bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

Altlasten sind der Stadt Mühldorf am Inn nicht bekannt.

Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.

Bei der Errichtung der Gebäude sollte auf die Verwendung von Tropenholz außer Plantagenholz verzichtet werden.

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas und Wasserfaches e. V. –Arbeitsblätter W 331 und W 45 auszubauen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragkraft muss dazu für Fahrzeuge bis 16to (Achslast 10to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrflächen erreichbar sind

Die Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan und in der Begründung aufgezeigt.

Artenschutz:
der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine teils bebaute Fläche. Aufgrund des Bestandes (Hofgebäude, Gehölzbestand) kann ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (v. a. Kleinsäuger inkl. Fledermäuse) und von europäischen Vogelarten i.S. des Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, das künftige Bauvorhaben in Verbindung mit dem Abriss oder der Umnutzung von Gebäuden gegen artenschutzrechtliche Verbote i.S. des § 43 BNatSchG verstoßen können. Hier ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich ist und die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Rodungsarbeiten im Gehölzbestand sind zwingend außerhalb der Brutzeit vom 1.September bis 28. Februar durchzuführen

Versorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.
Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
Gasversorgung durch die EVIS
Es befinden sich Telekommunikationslinien im Bereich der Oberhofener Straße. Diese sind ausreichend zu schützen (Pflanzabstände) Eventuelle Kosten hierfür werden nach dem Telekommunikationsgesetz geregelt.

Schallschutz

Entlang der Oberhofener Straße werden im Bereich der Parzellen 7 und 8 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder –wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung –16.BImSchV) nicht überschritten werden.

5.3 Maßnahmen Hochwasserschutz

Die in den Planfeststellungsunterlagen zur BAB A94-ED8 Ampfing-Erharting festgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurden durchgeführt, haben sich jedoch in der Nachfolge als nicht ausreichend erwiesen.
Im Hinblick auf ein zu erwartendes Hochwasserereignis im Frühjahr des Jahres 2006 wurden in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und dem Landratsamt Mühldorf a. Inn Sofortmaßnahmen durchgeführt, die in etwa 75% des erforderlichen Gesamtumfanges entsprechen.
Die Schutzmaßnahmen im unterstromigen Bereich sind zwar nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in Vorbereitung, allerdings steht die Realisierung noch aus.
Lt. Bescheid LRA vom 17.06.2008 ergänzt:
Dementsprechend sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe etc.) und zu nutzen.
Insbesondere ist darauf zu achten, dass aufgrund der Hochwassergefahr Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen mindestens 0,5m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen sind. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern

Umweltbericht

Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße“
Mühldorf-Mößling

Zum Bebauungsplan-Entwurf vom 30.04.2008

It Bescheid LRA vom 17.06.2008

Aufgestellt: Rainer Peschel
Landschaftsarchitekt
Neumühle 23 1/3
84567 Perach
08670-1835

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Inhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" soll die Regelung des Baurechts im Geltungsbereich erreicht werden.

Der Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" weist folgende Nutzung aus:

- ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,3 im Bereich der neuen Bauparzellen
- ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,6 im Bereich der bestehenden Hofstelle und Austragshaus.

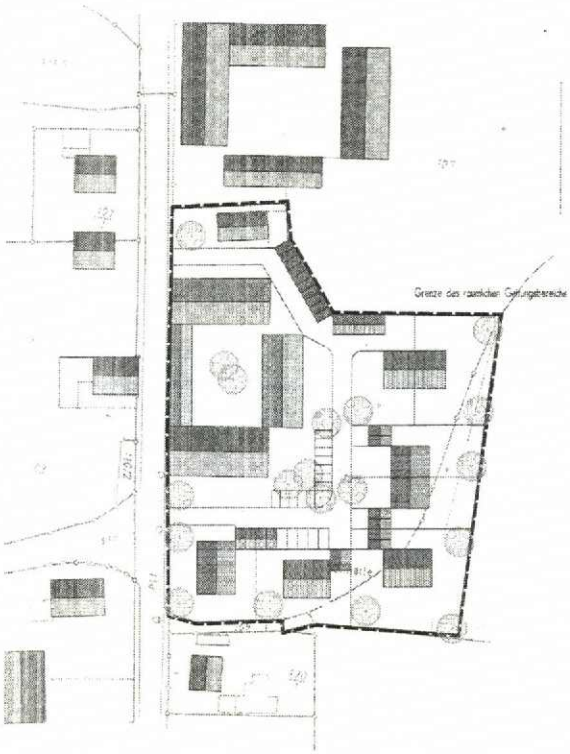


Abb. 1: Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße"

Das Bebauungsgebiet befindet sich im Nordosten des Dorfgebiets von Mühldorf-Mößling, im Ortsteil Untermößling. Westlich wird die Fläche von der Oberhofener Straße begrenzt, westlich von im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen landwirtschaftlichen Grünland.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 9.240 qm.
Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke der Gemarkung Mößling
Fln. 105 und Fln.167 in Teilen

Das Planungsgelände ist durch nachfolgend beschriebene Nutzung gekennzeichnet:

- Eine bestehende Vierseithof-Anlage
- Im Norden der Hofanlage ein Austragshaus mit landwirtschaftl. Nebengebäuden
- Im Osten der Hofanlage ungenutzte landwirtschaftl. Gebäude, Siloanlage und ehemaliges Reiterstüberl
- In der Süd-Ostecke des Grundstücks eine Reithalle.

Erschlossen wird das Grundstück durch eine versiegelte Zufahrt südlich der Hofanlage. Die Erschließung erstreckt sich über die gesamte Gebäudeostseite, die Nord- und Ostseite der Reithalle und eine Hoffläche südlich des Reiterstüberl.
Auf der Nordseite der Hofanlage wird das Grundstück durch eine unbefestigte Zufahrt zwischen Hof und Austragshaus erschlossen.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „An der Oberhofener Straße" ist es, die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich zu schaffen.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 09.05.2006 berücksichtigt.
Die im Landschaftsplan festgesetzten Ziele zum Umweltschutz umfassen folgendes:

- Anreicherung mit Biotopstrukturen
- Vernetzung von Grünbezügen
- Anlage von Straßenbegleitgrün
- Erhalt schützenswerter Gebiete von Flora und Fauna.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in die Bauleitplanung übernommen.

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 die Biotopbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

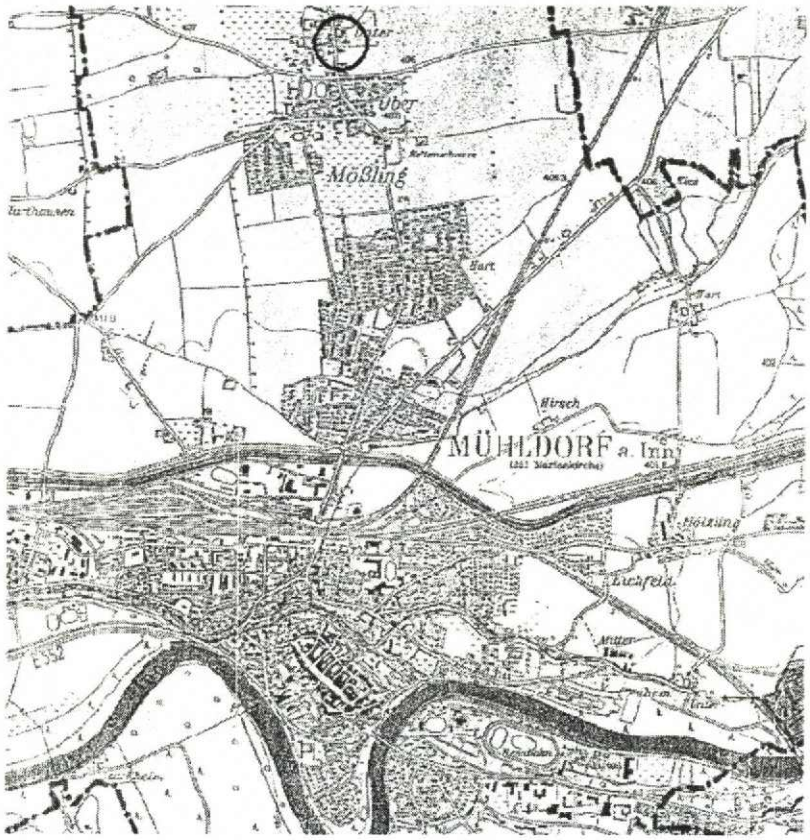


Abb. 2: Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Geologie

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Niederterrassen der Alpenvorlandgletscher, zwischen der Oberen Süßwassermollasse im Norden, die das tertiäre Hügelland bildet, und den eiszeitlich geprägten Hochterrassen im Süden.

Aufgrund der Grundwasserferne hat sich Braunerde bzw. Parabraunerde mit hohem bis mittlerem Basengehalt entwickelt. Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte bestimmen geröllhaltige, flach- bzw. mittelgründige Braunerden auf Schottern das Bebauungsgebiet.

Der Bodenaufbau im Gelände ist nach Erfahrungen in den angrenzenden Gebieten wie folgt:

Die ersten 30 cm werden von Oberboden gebildet, danach folgen 0,9 – 1 m Rotlage. Die darunter liegende Kiesschicht hat eine Mächtigkeit von 16 – 18 m. Der Kies stammt aus dem Jungpleistozän, als im Bereich der Inn-Niederterrasse Aufschotterungen von großer Mächtigkeit stattfanden.

Die Geländehöhe liegt zwischen 400 und 410 m über NN.

Vorbelastungen innerhalb des Gebietes bestehen heute durch den teilweise hohen Grad an Versiegelung, der die bodenökologischen Funktionen, wie Biotopbildung, Grundwasserschutz und Abflussregulation bereits unterbunden hat. Bei den versiegelten Bereichen handelt es sich zum einen um stark verdichtete Kies- und Schotterflächen, zum anderen um große zusammenhängende Asphaltflächen.

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

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Möglichkeiten zur Biotopbildung und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss.
Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen.

Ergebnis

Auf Grund des bestehenden, hohen Versiegelungsgrades sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

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

Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt im Bereich des Pegels Hart (394 m über NN) im westlichen Teil des Stadtgebietes ca. 15 m.
Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Norden nach Süden in Richtung Inn.
Oberflächengewässer in Form von stehenden Gewässern oder Fließgewässern existieren im Planungsgebiet nicht
Vorbelastungen innerhalb des Planungsgebietes bestehen durch den teilweise hohen Grad an Versieglung. Hier wird die Grundwasserneubildung bereits heute eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Geltungsbereich werden die versiegelten Flächen durch die Forderung nach sickerfähigen Belägen im Vergleich zum Bestand eher kleiner. Durch die geforderte Versickerung wird die Grundwasserneubildung verbessert.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind vor allem baubedingt Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

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

Der südliche Rand des Grundstückes wird durch ein durchgehendes Feldgehölz geprägt, das westlich und südlich der Reithalle hauptsächlich aus Haseln und einzelnen Hainbuchen besteht. Dieser Gehölzsaum ist Bestandteil eines eingetragenen Biotop und wird erhalten.

Daneben weist das Planungsgebiet nachfolgend beschriebene anthropogen geprägte Lebensräume auf:

- Entlang der Oberhofener Straße besteht ein Baumstreifen aus Walnuss, Bergahorn, Eichen und Birken und Blaufichten
- An der Ostseite des Grundstücks gruppieren sich im Anschluss an das Biotop mehrere Einzelbäume und Gehölzgruppen aus Hainbuchen, Eichen, Hasel und Kirschenarten und Lebensbaum. Die Krautschicht scheint durch die Grünlandnutzung nicht von besonderen Arten geprägt.
- In den Grünflächen nördlich der Reithalle, stehen einige Bäume und Großsträucher als Gehölzinseln. Es handelt sich dabei um Kastanie, amerikanische Roteiche, Walnuss, Birke und Hasel-Weichsel Gebüsch.
- Die Grünflächen werden als Rasenflächen gepflegt. Teilweise haben sich auch auf den aufgekiesten Hofflächen in den letzten Jahren trockene Rasenflächen entwickelt, die durch häufiges Mähen keine Artenvielfalt entwickelt haben.
- In den bestehenden, teilweise ungenutzten Gebäuden sind Lebensstätten von geschützten Tieren nicht erkennbar.

Vorbelastungen innerhalb des Gebiets bestehen heute durch den teilweise hohen Grad an Versiegelung. Auf diesen Flächen sind keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden.

Die vorhandene Vegetation enthält Arten der potentiell natürlichen Vegetation, ist aber auch mit nicht standortgerechten Gehölzen durchsetzt.

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 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) entwickeln (PNV nach Seibert, 1968).

Typische Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind:

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula pendula - Weißbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Fagus selvatica - Rotbuche

Typische Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sind:

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffelliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa arvensis - Kriechende Rose
- Viburnum lantana - Wollige Schneeball

Baubedingte Auswirkungen

Der heutige Gehölzbestand wird bei der Baumaßnahme weitgehend erhalten. Im Bereich nördlich der bestehenden Reithalle müssen einige Großgehölze für die Bebauung entfernt werden.
Bei den zu erhaltenden Beständen sind Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vorzusehen.
Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu Zerstörungen an den bestehenden Vegetationsflächen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Ergebnis

Es sind vor allem baubedingt, aber auch anlagebedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten, welche durch die Schaffung der Ausgleichsmaßnahmen nur langfristig ausgeglichen werden kann.

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

Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest bis West.
Mit einer Trockenheitszahl im Bereich 50-60 kann das Klima allgemein als feucht eingestuft werden.
Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 720 und 870 mm. 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 Windverhältnisse werden durch die vorhandenen Gebäude beeinflusst, so dass lokal je nach Windrichtung Verwirbelungen und eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeit vorhanden sein dürften.
Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktonen sind in dem Geltungsbereich nur von untergeordneter Bedeutung, da die Fläche weder in einem wichtigen Belüftungskorridor liegt, noch aufgrund der bestehenden Bebauung eine besondere Funktion zur Luftreinhaltung übernimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen, die im Verkehrsbelastung der Oberhofener Straße als gering einzuschätzen sein dürften.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die neuen Baukörper liegen innerhalb bestehender Abpflanzungen, im Schatten bestehender Gebäude, so dass die Reduktion der Windgeschwindigkeit und Wirbelbildung eine untergeordnete Bedeutung hat.
Bei Realisierung der Planung könnten durch die Beheizung der Gebäude weitere Immissionen entstehen. Die geplanten Grünstreifen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist also keine wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Ergebnis

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

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.
Für die Menschen um das Planungsgebiet stellt das Baugebiet im heutigen Zustand keine zu schützenden Flächen dar.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als wesentliche Belastungen für die Anwohner um das Gebiet zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Oberhofener Straße bedeutet für den an der Straße liegenden Gebäudeteil des Altbestandes eine Lärmbeeinträchtigung (bis 10 m Entfernung von der Straßenmitte), die passive Schallschutzmaßnahmen notwendig machen.
Der landwirtschaftliche Betrieb nördlich des Geltungsbereiches bedeutet Immisionen für den Geltungsbereich.
Der notwendige Anschluss der Gebäude an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.

Ergebnis

Insgesamt ist die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen von mittlerer Erheblichkeit in Hinblick auf das Schutzgut Mensch.

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.

Das Gebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung (nach Meynen & Schmithüsen) im ökologisch funktionalen Teilbereich des Unteren Isentals. Das Gelände verläuft ohne besondere topographische Gegebenheiten, weitgehend eben.
Die Umgebung wird die Lage am Dorfrand und durch strukturierende Feldgehölze und Baumgruppen geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderungen im Ortsbild beschränken sich auf die Anlage von 7 neuen Gebäuden in einer Hofsituation.

Planungsziel ist es, die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen die Situation des Ortsrandes. Durch den Bau werden bestehende Bäume gerodet. Obwohl es sich zum Teil um nicht standortgerechte Bäume handelt, bedeutet es doch einen mittleren Eingriff.

Ergebnis

Im Ergebnis ist allerdings festzuhalten, dass dort in Zukunft neue Gebäude und mit Eingrünung das Ortsbild positiver bestimmen werden.

An der Ostseite des Geltungsbereiches kann eine Vernetzung der vorhandenen Biotopstrukturen entstehen.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittlerer Eingriff einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Geltungsbereiches würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Der Unterhalt der ungenutzten Gebäude wäre fraglich. Da große Flächen bereits versiegelt sind, ist zumindest auf diesen Flächen eine natürliche Entwicklung nicht möglich. Die geplanten Ergänzungen und Erweiterungen der vorhandenen Gehölzgruppen zu einer möglichen Biotop-Vernetzung entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes würden ohne die geplante Maßnahme nicht ausgeführt.

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 oder außerhalb des Planungsgebiet notwendig.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna sind auf Grundlage des Grünordnungsplanes abzuleiten.

Bestehende Bäume, Gehölzgruppen so weit als möglich erhalten. Das Biotop am Südrand des Geltungsbereichs ist ebenfalls zu erhalten. Die Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme entsprechend den Richtlinien zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen zu schützen.

Darüber hinaus ist zum allgemeinen Freiraumschutz die Grundflächenzahl von 0,3 innerhalb der Gebiete einzuhalten.

Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß vermieden werden.
Rodungsarbeiten im Gehölzbestand sind zwingend außerhalb der Brutzeit vom 1.September bis 28. Februar 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

Erhaltung des unversiegelten Flächenanteil am Gesamtgrundstück entsprechend der im Bebauungsplan vorgegebenen GRZ.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist soweit möglich wieder zu verwenden bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. 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, Garagenvorbereiche, Stellplätze und Ausstellungsflächen sind versickerungsoffen oder teiloffen anzulegen.
Die Versickerung erfolgt nach Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.

Schutzgut Flora und Fauna

Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind eine festgelegte Anzahl von Einzelbäumen zu pflanzen. Der Übergang zur Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches ist mit einer frei wachsenden Hecke einzugrünen. Der vorhandene Großbaumbestand ist zu erhalten.
Die Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

Artenschutz:

der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine teils bebaute Fläche. Aufgrund des Bestandes (Hofgebäude, Gehölzbestand) kann ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (v. a. Kleinsäuger inkl. Fledermäuse) und von europäischen Vogelarten i.S. des Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, das künftige Bauvorhaben in Verbindung mit dem Abriss oder der Umnutzung von Gebäuden gegen artenschutzrechtliche Verbote i.S. des § 43 BNatSchG verstoßen können. Hier ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich ist und die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Rodungsarbeiten im Gehölzbestand sind zwingend außerhalb der Brutzeit vom 1.September bis 28. Februar durchzuführen

Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassadenbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen.

Schutzgut Mensch

Für die Bestandsbebauung im Abstand unter 10 m von der Straßenmitte der Oberhofener Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die vorhandene, straßenbegleitende Abpflanzung wird mit standortgerechten Gehölzen ergänzt.

Schutzgut Landschaft

Zur Strukturierung und Gestaltung des Ortsbildes sind die Eingrünungsmaßnahmen geplant. Sie verringern die Versiegelung und die Aufheizung und dienen der Versickerung und damit der dezentralen Rückführung des weniger verschmutzten Niederschlagswassers in den Naturkreislauf. Des Weiteren sind im Grundstück Einzelbäume zu pflanzen.

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

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Wiederherstellung ökologischer Bodenfunktionen, wie Niederschlagsrückhaltung
- Erhöhung der Grundwasserneubildung und Vergleichmäßigung des Oberflächenabflusses
- Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen
- Gliederung des Plangebietes und Schaffung einer Eingrünung
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Verbesserung des Ortsbildes

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleichsbedarf liegt bei etwa 1.350 qm. Im Geltungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich.
Als Ausgleichfläche stellt der Antragsteller die im Osten an den Geltungsbereich des geplanten Baugebietes angrenzende landwirtschaftliche Wiesenfläche zur Verfügung. Durch die Bepflanzung der Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubbaum- und Strauchgruppen kann eine Vernetzung der Biotope eigener Erhebung südöstlich und nördlich des Geltungsbereiches entstehen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zur ihrer dauerhaften Entwicklung zu pflegen. Möglicher Ausfall der Pflanzen ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Feststellung des Ausfalls zu ersetzen.
Die Wiesenflächen sind ebenfalls durch geeignete Pflegemaßnahmen in der Entwicklung zu einer artenreichen Wiese zu fördern. Dazu sind jährlich 1- 2 Mähgänge durchzuführen. Der erste Mähgang im Jahr soll nicht vor Ende Juni erfolgen. Eine Düngung der Flächen ist zu unterlassen.
Ein Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen für Biotopentwicklung könnte damit realisiert werden.

Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" und in der Begründung dargestellt. Außerdem wird sie in den unmittelbar im Osten angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „An der Frixinger Straße" aufgenommen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 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. In Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Mühldorf wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen. Die Einschätzungen zu Boden, Wasserhaushalt und Versickerungsfähigkeit basieren auf der geologischen Karte aus dem Landschaftsplan.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung

Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit 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.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Biotopen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt Mühldorf zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

5.3 Maßnahmen Hochwasserschutz

Die in den Planfeststellungsunterlagen zur BAB A94-ED8 Ampfing-Erharting festgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurden durchgeführt, haben sich jedoch in der Nachfolge als nicht ausreichend erwiesen.
Im Hinblick auf ein zu erwartendes Hochwasserereignis im Frühjahr des Jahres 2006 wurden in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und dem Landratsamt Mühldorf a. Inn Sofortmaßnahmen durchgeführt, die in etwa 75% des erforderlichen Gesamtumfanges entsprechen.
Die Schutzmaßnahmen im unterstromigen Bereich sind zwar nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in Vorbereitung, allerdings steht die Realisierung noch aus. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
lt. Bescheid LRA vom 17.06.2008 ergänzt:
Dementsprechend sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe etc.) und zu nutzen

6 Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „An der Oberhofener Straße" sind auch wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Grundwasser werden als gering, auf Flora/Fauna, Mensch und Landschaft werden als mittlere Erheblichkeit beurteilt. Das Schutzgut Oberflächengewässer kommt im Geltungsbereich nicht vor. Durch die beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können diese Auswirkungen langfristig kompensiert werden.
Die Bedeutung der leerstehenden Gebäude als Lebenstätte bestimmter Tierarten konnte nicht geklärt werden.

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

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

STADT MÜHLDORF am INN LANDKREIS MÜHLDORF am INN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

AN DER OBERHOFENER STRASSE

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am: 14. Juli 2008

1. Bürgermeister der
Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

Planverfasser:

ERNST SCHMIDBAUER
ARCHITEKT Dipl. Ing. (FH)
Talstraße 33 · 84453 Mühldorf
Tel. 08631-5682 Fax 08631-15449
E-Mail: ernst@schmidbauer-planung.de

Ernst Schmidbauer

Grünordnung:

Rainer Peschel
Landschaftsarchitekt
Neumühle 23 1/3, 84567 Perach / Inn
Tel. 08670 / 1835

Rainer Peschel

Entwurf: 30.04.2008
lt. Bescheid LRA v. 17.06.2008

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren angeglichen.

   Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Regelung des Baurechtes, ausgelöst durch den Rückbau einer Reithalle und eines Gaststättengebäudes.

2. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES

1. Grundstücksgrößen des Geltungsbereiches:

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

	Messungen CAD
Flur Nummer 105 und Teil aus 167 Gemarkung Mößling	9.240 m²
Neue Bauparzellen	4.557 m²
best. Hofstelle	2.790 m²
best. Austragshaus	435 m²
private Strassen	997 m²
Stellplätze und Carportfläche	461 m²
Fläche des Geltungsbereiches gesamt:	9240 m²

2. Grenzen

Im Norden wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt.
Die westliche Grenze bildet die Oberhofener Straße
Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.
Im Süden, Einfamilienhausbebauung und landwirtschaftliche Nutzung.

3. Entfernungen des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:

3.1	Bahnhof	ca.	3.000 m
3.2	Omnibushaltestelle	ca.	300 m
3.3	Kirche	ca.	500 m
3.4	Grundschule	ca.	200 m
	Hauptschule	ca.	1.500 m
3.5	Versorgungsladen	ca.	400 m

4. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist eben und annähernd höhengleich mit der bestehenden Siedlung. Das Baugebiet liegt am Nord-Ostrand des bestehenden Dorfes.

Im Gründungsbereich ist Grundwasser nicht zu erwarten. Neue Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe etc.) und zu nutzen.

Als Untergrund ist kiesiger Boden zu erwarten.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der baulichen Nutzung:

MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Flächenzusammenstellung in m²

Neue Bauparzellen	4.557 m²
best. Hofstelle	2.790 m²
best. Austragshaus	435 m²
private Strassen	997 m²
Stellplätze und Carportfläche	461 m²
Fläche des Geltungsbereiches gesamt:	9240 m²

3. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

Nr.	Wohnform WF	Zahl VG	Zahl Geb.	Zahl WE	Beleg. Ziffer (P/WE)	Pers. (P/WF)	Stell-platz Garage
01.1	Einfamilien- od. Zweifamilienhäuser (Wohnhaus der Hofstelle und ehem. Austragshaus enthalten)	II	5	5	4	20	10 Ga
01.2	Doppelhaus	II	2	4	4	16	8 Ga
01.3	Reihenhaus						
01.4	ehem. landwirtschaftl. Gebäude Umnutzung in Wohnungen (wegen ST + GA)	II	2	10	4	40	10 Ga 10 St
	Besucherstellplätze						7 St
	gesamt		9	19		76	28 GA 17 ST

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 50 Erwachsene mit ca. 26 Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

	Pers./ ha Netto-Wohnbauland	
Netto-Wohndichte	76 / 0,7782	NW = 97,66
Brutto-Wohndichte	76 / 0,9240	BW = 85,50
Netto-Wohnungsdichte	19 / 0,7782	24,42 WE je ha Netto-Wohnbauland

D. WEITERE ERLÄUTERUNG

0. ALLGEMEINES

Die Bebauung ist als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

1. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht auf der Flur Nr. 105 und Teilbereichen der Flur Nr.167 der Gemarkung Mößling festgelegt.

Für die Erschließung der Neubauparzellen bietet sich an, die Erschließung über eine U-förmig angelegte Straße zuplanen. Dadurch ergeben sich rechtwinkelige Grundstücksformen, die wirtschaftlich zu bebauen und zu erschließen sind und der umzunutzende Bestand ist damit ebenfalls optimal angebunden.

Entsprechend dem Dorfcharakter wird die Gebäudehöhe auf 2 Geschosse festgelegt und auch begrenzt. Die Dächer werden als Satteldächer geplant und damit an die regionale Gebäudeform angepasst.

2 BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

2.1. Bestand

Das Planungsgebiet liegt in Mühldorf Mößling an der östlichen Seite der Oberhofener Straße. Geprägt wird das Gelände durch die bestehende Vierseithof-Anlage mit zwei Giebelwänden und einem Verbindungsbau entlang der Straße, ungefähr in der Mitte des Grundstückes.

In der süd-östlichen Ecke des Grundstückes liegt eine nicht mehr genutzte Reithalle mit einer Grundfläche von ca. 980 qm.

Reithalle von Norden

Im Osten der Hofanlage sind ungenutzte landwirtschaftl. Gebäude (Silos) und ein ehemaliges Reiterstüberl mit einer Grundfläche von ca. 125 qm.
Nördlich der Hofanlage besteht ein Austragshaus mit daran anschließenden landwirtschaftlichen Gebäuden.
Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 8640 m².
Erschlossen wird das Grundstück durch eine versiegelte Zufahrt südlich der Hofanlage. Die Erschließung erstreckt sich über die gesamte Gebäudeostseite, die Nord- und Ostseite der Reithalle und eine Hoffläche südlich des Reiterstüberl.
Auf der Nordseite der Hofanlage wird das Grundstück durch eine unbefestigte Zufahrt zwischen Hof und Austragshaus erschlossen.

Hofzufahrt und Reiterstüberl

Grünstrukturen:

Der südliche Rand des Grundstückes wird durch ein durchgehendes Feldgehölz geprägt, das westlich und südlich der Reithalle hauptsächlich aus Haseln und einzelnen Hainbuchen besteht. Dieser Gehölzsaum ist Bestandteil eines eingetragenen Biotop und wird erhalten.
Entlang der Oberhofener Straße besteht ein Baumstreifen aus Walnuss, Bergahorn, Eichen und Birken und Blaufichten. Die Laubbäume sind während der Bauzeit zu schützen und zu erhalten.

An der Ostseite des Grundstücks gruppieren sich im Anschluss an das Biotop mehrere Einzelbäume und Gehölzgruppen aus Hainbuchen, Eichen, Hasel und Kirschenarten und Lebensbaum. Die Krautschicht scheint durch die Grünlandnutzung nicht von besonderen Arten geprägt. Diese Gehölzgruppen bleiben erhalten und sollen durch geplante Pflanzmaßnahmen nach Norden als mögliche Biotopvernetzung ergänzt werden.

In den Grünflächen nördlich der Reithalle, stehen einige Bäume und Großsträucher als Gehölzinseln. Es handelt sich dabei um Kastanie, amerikanische Roteiche, Walnuss, Birke und Hasel-Weichsel Gebüsch. Diese Gehölze können bei der geplanten Bebauung nicht erhalten werden.

Die Grünflächen werden als Rasenflächen gepflegt. Teilweise haben sich auch auf den aufgekiesten Hofflächen in den letzten Jahren trockene Rasenflächen entwickelt, die durch häufiges Mähen keine Artenvielfalt entwickelt haben.

Feldgehölz Südgrenze

bestehende Gehölzinsel

Im Osten des zukünftigen Baugebiets schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

2.2. Bewertung des Ausgangszustandes

Bestandsbewertung:
Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):
Das Grundstück weist im Bestand versiegelte Flächen in Form von bestehenden Gebäuden, Erschließungswegen und Hofflächen mit Asphalt- und Betonbelägen.
Diese Flächen werden bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs nicht gewertet.

Der östliche Bereich des Grundstückes besteht aus häufig gemähten Rasen- bzw. Wiesenflächen.

Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung):
Auf ehemaligen aufgekiesten Hofflächen sind magere Rasenvegetationsflächen entstanden.
Straßenbegleitende Gehölzpflanzung entlang der Oberhofener Straße aus überwiegend heimischen Gehölzen.
Die Gehölze bleiben als Eingrünung bestehen.
Einzelgehölze und Gehölzgruppen im Hofbereich sind durch Baumaßnahme nicht zu erhalten.

Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung):
Der Heckenstreifen an der Südgrenze des Baugebiets wird in die Kategorie hoher Bedeutung eingestuft, ebenso die Gehölzgruppen am östlichen Rand.
Die Flächen sind während der Bauphase zu schützen und dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten.

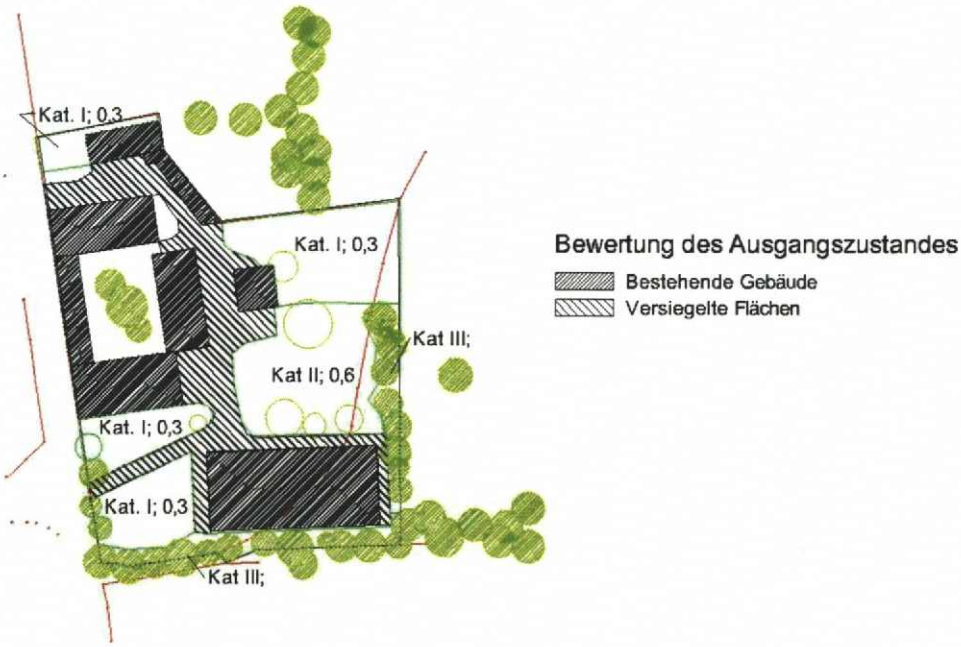
2.3. Bewertung des Eingriffs

Im neuen Bebauungsplan wurde eine GRZ von unter 0,35 festgelegt.
Die neue Bebauung stellt einen niedrigen bis mittleren Eingriff in den Naturhaushalt und die vorhandene Landschaft dar. Es herrscht ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.
Das bestehende Vierseitgehöft und das Austragshaus bleiben in den Bestandsgrenzen bestehen und werden bei der Bewertung des Eingriffs nicht berücksichtigt.
Die Flächen der darüber hinaus bestehenden Gebäude, Reithalle und Nebengebäude, sowie die bestehenden, versiegelten Hof- und Zufahrtsflächen bleiben bei der Bewertung des Eingriffs und der Festsetzung der Berechnung des Ausgleichsbedarfs ebenfalls unberücksichtigt.

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Ergänzung und Entwicklung der Feldgehölzgruppen an der Ostseite des Bebauungsgebietes
- Rodung der Fichten im straßenbegleitenden Gehölzstreifen und Ersatzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen.
- Vorgeschriebene Fassadenbegrünung
- Intensive Begrünung der neuen Siedlung mit heimischen Pflanzen
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume und Gehölzgruppen
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Bündelung von Zufahrten und Haupterschließung
- Verbot von Sockelmauern
- Ausbildung durchlässiger und extensiver Siedlungsränder

2.4. Ermittelung des Ausgleichsbedarfs



Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter

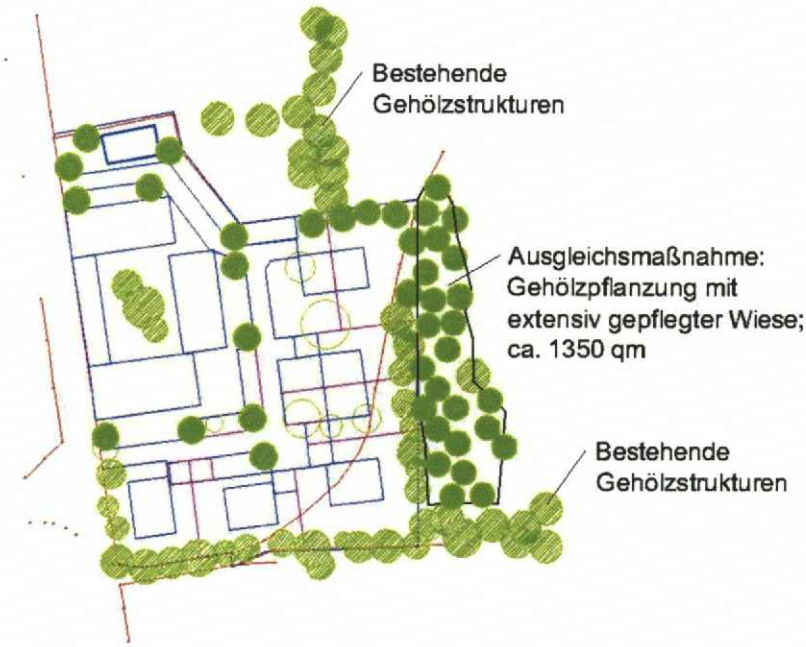
Festlegung der Kompensationsfaktoren
Kategorie I geringe Bedeutung:
intensiv gepflegtes Grünland; unterer Wert 0,3
Kategorie II mittlere Bedeutung:
teilweise heimische Baumgruppen und
auf Kiesflächen entstandene, stark beeinträchtigte Magerrasen; mittlerer Wert 0,6

Ausgleichsbedarf

Kategorie I; unterer Wert	ca. 2040 qm x 0,3 =	ca. 612 qm
Kategorie II; mittlerer Wert	ca. 1220 qm x 0,6 =	ca. 732 qm
Gesamtfläche auszugleichen:		ca. 1344 qm

Der Ausgleich für Eingriffe in die Natur im Zuge des geplanten Bauvorhabens kann nicht auf den Grundstücken erfolgen.
Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen werden zur Minimierung des Eingriffs getroffen und sind bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren berücksichtigt.
Als Ausgleichfläche stellt der Antragsteller die im Osten an den Geltungsbereich des geplanten Baugebietes angrenzende landwirtschaftliche Wiesenfläche zur Verfügung. Durch die Bepflanzung der Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubbaum- und Strauchgruppen kann eine Vernetzung der Biotope eigener Erhebung südöstlich und nördlich des Geltungsbereiches entstehen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zur ihrer dauerhaften Entwicklung zu pflegen. Möglicher Ausfall der Pflanzen ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Feststellung des Ausfalls zu ersetzen.

Die Wiesenflächen sind ebenfalls durch geeignete Pflegemaßnahmen in der Entwicklung zu einer artenreichen Wiese zu fördern. Dazu sind jährlich 1- 2 Mähgänge durchzuführen. Der erste Mähgang im Jahr soll nicht vor Ende Juni erfolgen. Eine Düngung der Flächen ist zu unterlassen.



Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird auch in den unmittelbar im Osten angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „An der Frixinger Straße" aufgenommen.

Die Ausgleichsflächen sind, vor Baubeginn mit der Stadt durch einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu sichern.

VERKEHR

Das Wohngebiet soll über eine verkehrsberuhigte, unwiderruflich öffentlich gewidmete Privat-Straße erschlossen werden. Dadurch wird eine höhere Wohnqualität erreicht und Kindern und älteren Menschen ein gefahrloser Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Für den ruhenden Verkehr werden Garagen und Stellplätze vor den Garagen angeboten. Zusätzliche Stellplätze werden für Besucher im Straßenbereich vorgeschlagen.

4. HINWEISE

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangaben auf Datenträger durch die Stadt Mühldorf am Inn.
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.
Das Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

Altlasten sind der Stadt Mühldorf am Inn nicht bekannt.
Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.
Bei der Errichtung der Gebäude sollte auf die Verwendung von Tropenholz außer Plantagenholz verzichtet werden.

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Vorschriften auszubauen. Öffentlich gewidmete Straße sind so auszubauen und der Verkehr ist so zu ordnen, dass Feuerwehrfahrzeuge ungehindert fahren können. Tragfähigkeiten der Straßen sind entsprechend der einschlägigen Normen zu schaffen.

Es befinden sich im Bereich der Oberhofener Straße Telekommunikationslinien; diese sich zu schützen (Pflanzabstände). Kostenverteilung entsprechend dem Telekommunikationsgesetz

Lt. Bescheid LRA v. 17.06.2008 ergänzt: Neue Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe etc.) und zu nutzen.

Versorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Gasversorgung durch die EVIS

Schallschutz

1. Entlang der Oberhofener Straße werden an der Westseite der Baugrenze der Parzelle 9 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) (A) nachts um 5,6 dB(A) tags und 7,5 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der Oberhofener Straße so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Straße abgewandten Seite angeordnet sind.

2. Sollte eine Gestaltung der Wohnungsgrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Oberhofener Straße hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.

Entlang der Oberhofener Straße werden im Bereich der Parzellen 7 und 8 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder –wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung –16.BImSchV) nicht überschritten werden.

Artenschutz:

der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine teils bebaute Fläche. Aufgrund des Bestandes (Hofgebäude, Gehölzbestand) kann ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (v. a. Kleinsäuger inkl. Fledermäuse) und von europäischen Vogelarten i.S. des Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, das künftige Bauvorhaben in Verbindung mit dem Abriss oder der Umnutzung von Gebäuden gegen artenschutzrechtliche Verbote i.S. des § 43 BNatSchG verstoßen können. Hier ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich ist und die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Rodungsarbeiten im Gehölzbestand sind zwingend außerhalb der Brutzeit vom 1.September bis 28. Februar durchzuführen

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2324 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 14. Juli 2008

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

An der Oberhofener Straße

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Fühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 13.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" wurde i.d.F.v. 04.12.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 27.02.2008 bis einschließlich 03.04.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2008 bis einschließlich 03.04.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2008 Nr. 43 den Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" i.d.F.v. 30.04.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit Bescheid vom 17.06.2008 Az.: 41-Blp066/07 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" unter folgendem Hinweis genehmigt: Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat mit Stellungnahme vom 13.06.2008 Az.: 2-4621 Mü 15-6361 darauf hingewiesen, dass die Hinweise im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan zu den „Maßnahmen Hochwasserschutz" sehr wichtig sind. Diese Hinweise sollten mit folgender Bemerkung ergänzt werden: „Dementsprechend sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe, etc.) und zu nutzen."

Die Hinweise zu den Maßnahmen Hochwasserschutz im Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt: „Dementsprechend sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe, etc.) und zu nutzen."

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 16.07.2008 Der Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 17.06.2008 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zinner 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" i.d.F.v. 17.06.2008 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 17.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2324 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 14. Juli 2008

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss des Bebauungsplanes
„An der Oberhofener Straße"
als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 30.04.2008 Nr. 043 den Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" i.d.F.v. 30.04.2008 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit Bescheid vom 17.06.2008 Az.: 41-Blp066/07 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" unter folgendem Hinweis genehmigt: Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat mit Stellungnahme vom 13.06.2008 Az.: 2-4621 Mü 15-6361 darauf hingewiesen, dass die Hinweise im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan zu den „Maßnahmen Hochwasserschutz" sehr wichtig sind. Diese Hinweise sollten mit folgender Bemerkung ergänzt werden: „Dementsprechend sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe, etc.) und zu nutzen."

Die Hinweise zu den Maßnahmen Hochwasserschutz im Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt: „Dementsprechend sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe, etc.) und zu nutzen."

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße " i.d.F.v. 17.06.2008 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" i.d.F.v. 17.06.2008 befindet sich im Ortsteil Mößling. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" i.d.F.v. 17.06.2008 und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

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

Unbeachtlich sind demnach:

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

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

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

Mühldorf a. Inn, 14. Juli 2008

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am 16.07.2008
Abgenommen 19.08.2008

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
15.07.08

An der Oberhofener Str.

A.

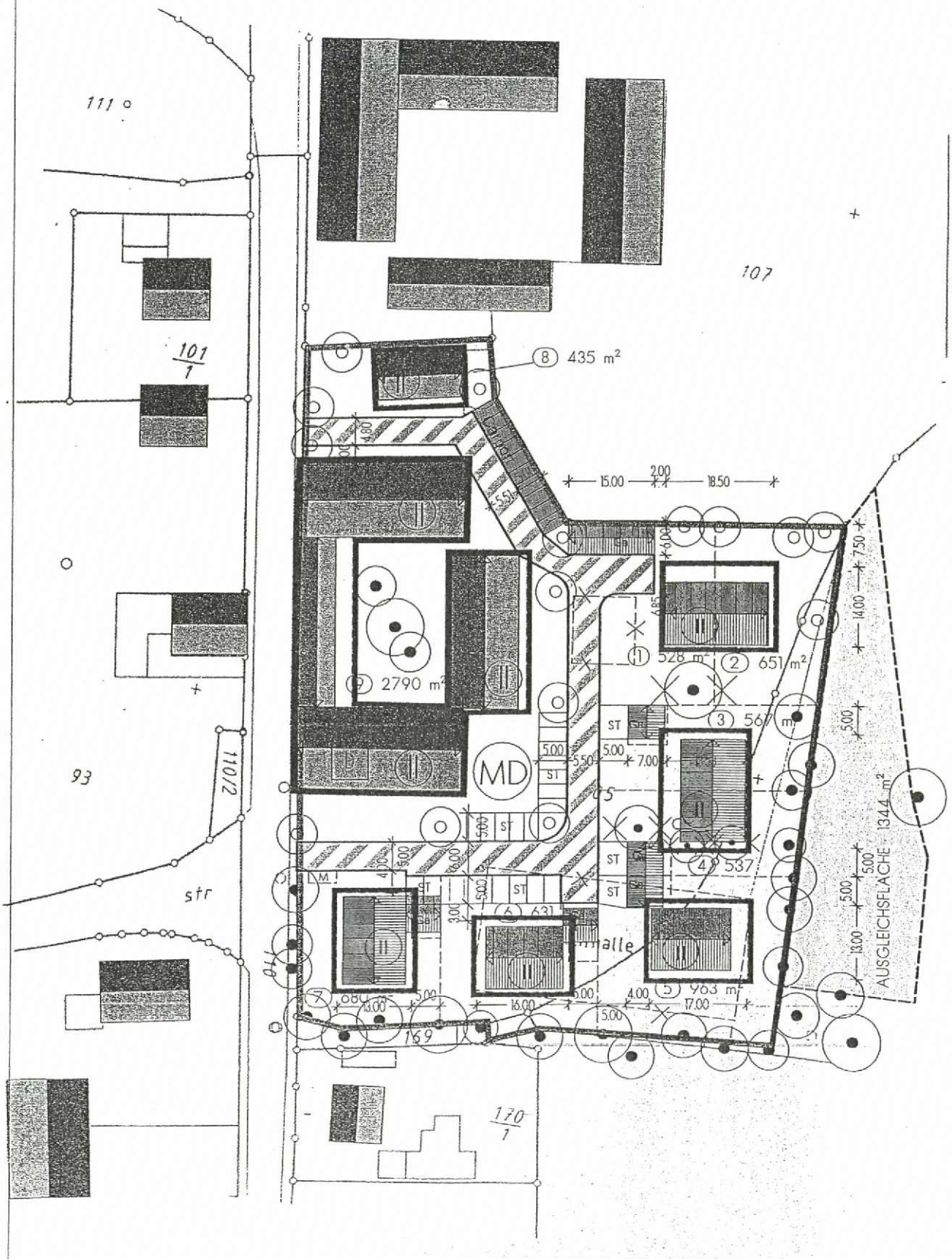
1.

2.

3.

4.

5.



Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2324 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 14. Juli 2008

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

An der Oberhofener Straße

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Fühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 13.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" wurde i.d.F.v. 04.12.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 27.02.2008 bis einschließlich 03.04.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2008 bis einschließlich 03.04.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2008 Nr. 43 den Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" i.d.F.v. 30.04.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit Bescheid vom 17.06.2008 Az.: 41-Blp066/07 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „An der Oberhofener Straße" unter folgendem Hinweis genehmigt: Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat mit Stellungnahme vom 13.06.2008 Az.: 2-4621 Mü 15-6361 darauf hingewiesen, dass die Hinweise im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan zu den „Maßnahmen Hochwasserschutz" sehr wichtig sind. Diese Hinweise sollten mit folgender Bemerkung ergänzt werden: „Dementsprechend sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe, etc.) und zu nutzen."

Die Hinweise zu den Maßnahmen Hochwasserschutz im Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt: „Dementsprechend sind neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Heizöl, Baustoffe, etc.) und zu nutzen."

Mühldorf a. Inn, 14.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 16.07.2008 Der Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 17.06.2008 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zinner 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „An der Oberhofener Straße" i.d.F.v. 17.06.2008 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 17.07.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister