HINWEISE (siehe Festsetzungen Pkt C: Nachrichtliche Hinweise, Seite 4)

- Großflächige Wandflächen an Garagen und Gebäuden sollten begrünt werden.
- Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten entsprechende Baumschutzmaßnahmen, wie Stamm- und Überfahrschutz, getroffen werden
- Wer Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet , ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
  Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
  Gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die unter dem derzeitigen Weg entlang dem Grünstreifen verlaufende Gasleitung ist bei Baumaßnahmen zu beachten und ggf. zu sichern.
- Die Trinkwasserversorgung wird über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

PRÄAMBEL

Die STADT MÜHLDORF a. INN erlässt aufgrund
- gem. § 2 Abs1, §§ 9 und 10 (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (Bay.BO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zur Zeit gültigen Fassung den Bebauungsplan als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung betrifft folgende Flurnummer:
1455/150

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

2.2 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 (0.6) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen, (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 Firstrichtung zwingend

4. Flächen für Garagen, Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze

4.2 Ga Garagen

4.3 St Stellplätze

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

5.2 Zufahrt

5.3 13,0 Maßzahl in Metern (z.B. 13, 0 m)

6. Grünordnung

6.1 Bäume zu erhalten

6.2 Gehölzhecke zu erhalten

2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES LOHMÜHLE XI

Flurnummer:
1455/150 der Gemarkung Mühldorf a. Inn

STADT: MÜHLDORF a. INN
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

Ausgefertigt am:

Maßstab: M = 1 : 1000

Plandatum: 13.02.2008

Planverfasser:

Köppel
Landschaftsarchitekt
Ledererstraße 11
84453 Mühldorf a. Inn

Tel. 08631/988 851
Fax. 08631/988 790
e-mail: LA-koeppel@t-online.de

Mühldorf a. Inn, den
Stadt Mühldorf a. Inn

Barbara u. Lothar Köppel
Landschaftsarchitekten

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

BP 034 02

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2113.2 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 08. Mai 2008

Verfahrensvermerke

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Lohmühle XI“

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 23.02.2006 Nr. 023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lohmühle XI“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 08.05.2008

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 15.06.2007 bis einschließlich 17.07.2007 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 08.05.2008

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 12.06.2007 bis einschließlich 17.07.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 08.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lohmühle XI“ wurde i.d.F.v. 04.09.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.12.2007 bis einschließlich 22.01.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 08.05.2008

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 07.12.2007 bis einschließlich 22.01.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 08.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.02.2008 Nr. 022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lohmühle XI" i.d.F.v. 13.02.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 08.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.05.2008. Die 2. Änderung des Bebauungsplan „Lohmühle XI" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 13.02.2008 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zinner 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lohmühle XI" i.d.F.v. 13.02.2008 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 12.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2113.2 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 8. Mai 2008

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der

„2. Änderung des Bebauungsplanes Lohmühle XI"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 Nr. 022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lohmühle XI" i.d.F.v. 13.02.2008 als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die „2. Änderung des Bebauungsplanes „Lohmühle XI" i.d.F.v. 13.02.2008" in Kraft.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lohmühle XI" i.d.F.v. 13.02.2008 befindet sich im Ortsteil Mühldorf a. Inn. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lohmühle XI" i.d.F.v. 13.02.2008 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, 8. Mai 2008

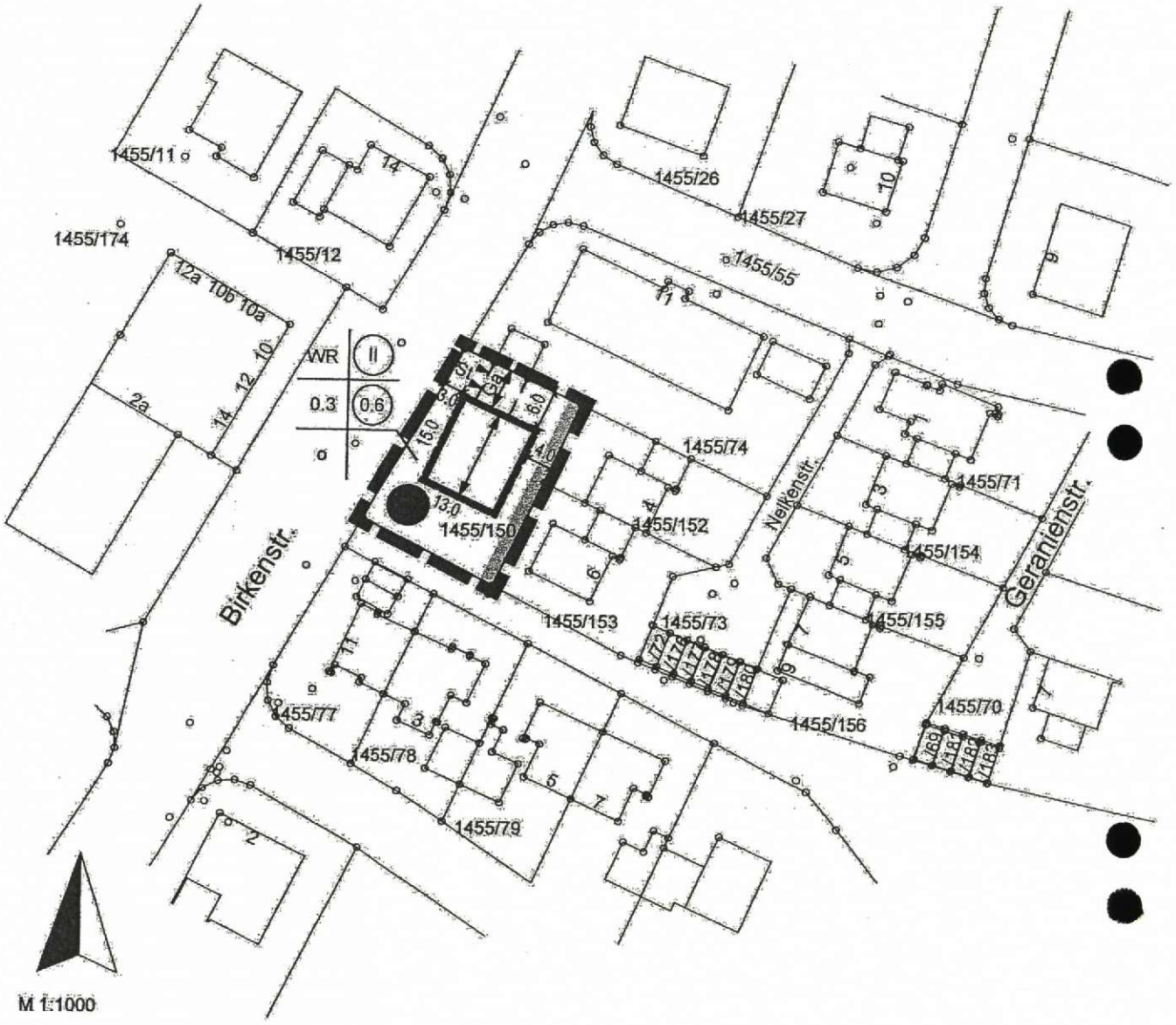
BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am 13.05.2008
Abgenommen 17.06.2008

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
09.05.08

2. Änderung Lohmühle XI



HINWEISE (siehe Festsetzungen Pkt C: Nachrichtliche Hinweise, Seite 4)

Großflächige Wandflächen an Garagen und Gebäuden sollten begrünt und

K Ö P P E L

L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T

LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TELEFON 08631/988 851 TELEFAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
LA-Koeppel@t-online.de

13.02.2008

O 531

2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Lohmühle XI, Mühldorf a. Inn, Landkreis Mühldorf a. Inn

Flurnummer:
1055/150 der Gemarkung Mühldorf a. Inn

Auftraggeber

Stadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf/Inn

Planungsbüro

Köppel
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Lothar Köppel
Dipl.-Ing.(FH) Barbara Köppel

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Lohmühle XI

Flurnummer:
1455/150 der Gemarkung Mühldorf a. Inn

STADT: MÜHLDORF a. INN
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Ausgefertigt am:

FESTSETZUNGEN

Maßstab: 1 : 1000
Plandatum: 13.02.2008
Proj. Nr.: O 531

Planverfasser:

Köppel
Landschaftsarchitekt
Ledererstraße 11
84453 Mühldorf a. Inn

Tel. 08631/988 851
Fax. 08631/988 790
LA-Koeppel@t-online.de

Mühldorf a. Inn, den
Stadt Mühldorf a. Inn

.....
Barbara u. Lothar Köppel
Landschaftsarchitekten

.....
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

PRÄAMBEL

Die STADT MÜHLDORF a. INN erlässt gem. §2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl I S. 3316), 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 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

FESTSETZUNGEN; ERLÄUTERUNGEN; HINWEISE

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches einen Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Lohmühle XI Mühldorf a. Inn in der Fassung vom 10.07.1979.
Betroffen ist die Flurnummern 1455/150 der Gemarkung Mühldorf a. Inn
Sämtliche weiteren Festsetzungen, Planzeichen, Hinweise und Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Lohmühle XI Mühldorf a. Inn vom 10.07.1979 nicht. Diese werden vollinhaltlich übernommen und sind bindender Bestandteil dieser 2. Änderung.

Gegenüber dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Lohmühle XI Mühldorf a. Inn vom 10.07.1979 ergeben sich folgende geringfügige Ergänzungen bzw. Änderungen.

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde digital aufbereitet. Die Planzeichen digital angepasst und eingefügt. Inhaltlich wurden bei den Planzeichen keine Änderungen vorgenommen.
Bei den Festsetzungen durch Planzeichen wurden keine weiteren Planzeichen zusätzlich aufgenommen.

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

Die Festsetzungen durch Text des Bebauungs- und Grünordnungsplan Lohmühle XI Mühldorf a. Inn vom 10.07.1979 lt. Art. 81 BayBO werden vollinhaltlich übernommen.

Zusätzlich wird festgelegt:

B 0.4 Einfriedungen
Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen sind Einfriedungen mind. 0,80 m zurückzusetzen.

B 0.4.11 Ersatzweise wird als Vermeidungsmaßnahme festgelegt:
Mauersockel für Zäune sind unzulässig.

B 0.4.30 Regenentwässerung
Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV und „der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser " (TRENGW) zu versickern.
Nach NWFreiV (§3) ist eine flächenhafte Versickerung (in der Regel eine Flächen- oder Muldenversickerung, Zuleitung oberirdisch über Rinnen, Gräben etc.) auszuführen. Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Anlagen sind genehmigungsfrei.

Der Umweltbericht ist gem. §2a BauGB Bestandteil dieser Festsetzungen. Darin wird detailliert auf den geplanten Eingriff und die daraus resultierenden, notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Unteren Naturschutz eingegangen.

C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Großflächige Wandflächen an Garagen und Gebäuden sollten begrünt werden.

- Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten entsprechende Baumschutzmaßnahmen, wie Stamm- und Überfahrschutz, getroffen werden.

- Wer Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
  Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

  Gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Die unter dem derzeitigen Weg entlang dem Grünstreifen verlaufende Gasleitung ist bei Baumaßnahmen zu beachten und ggf. zu sichern.

- Die Trinkwasserversorgung wird über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Lohmühle XI

Flurnummer:
1455/150 der Gemarkung Mühldorf a. Inn

STADT: MÜHLDORF a. INN
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Ausgefertigt am:

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 13.02.2008
Proj. Nr.: O 531

Planverfasser:

Köppel
Landschaftsarchitekt
Ledererstraße 11
84453 Mühldorf a. Inn

Tel. 08631/988 851
Fax. 08631/988 790
LA-Koeppel@t-online.de

Mühldorf a. Inn, den
Stadt Mühldorf a. Inn

.....
Barbara u. Lothar Köppel
Landschaftsarchitekten

.....
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Begründung

Durch die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in ein reines Wohngebiet wurde in der Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplanes Lohmühle XI). Dadurch wurde es auch erforderlich, den Bebauungsplan „Lohmühle XI" zu ändern.

Die Änderung umfassen im wesentlichen folgende Punkte:

Die öffentliche Grünfläche wird in ein reines Wohngebiet mit privatrechtlicher Nutzung umgewandelt. Dadurch erfährt das Bebauungsplangebiet eine ergänzende Arrondierung, da die Grünfläche keinen prägenden Charakter für das Gebiet besitzt.

Die Gedenk-Linde im Süd-Westen, gepflanzt für den verstorbenen Leiter des Städtischen Bauhofes Sebastian Obersteiner, sowie der Grünstreifen auf der Ostseite mit einer Breite von ca. 4,0 m sollen erhalten bleiben.
Auch bleiben der südliche Krokusweg und der in Ost-West Richtung verlaufende Grünzug von der Änderung unberührt.

Die Zäune werden um mind. 80 cm bei öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen zurückgesetzt. Außerdem sind Zaunsockel als tiergruppenschädliche Bauteile unzulässig.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Birkenstraße.
Das Verkehrsaufkommen wird sich in sehr geringfügigen Umfang erhöhen, eine Änderung der Verkehrsplanung ist jedoch nicht erforderlich.

Die Entwässerung der Niederschläge erfolgt über eine Flächen- oder Muldenversickerung mit oberirdischer Zuleitung, wie Rinnen, Gräben etc.

Der Umweltbericht ist gem. §2a BauGB Bestandteil dieser Begründung.

Sämtliche weiteren Festsetzungen, Planzeichen, Hinweise und Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Hauptwerk des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Lohmühle XI Mühldorf a. Inn vom 10.07.1979 nicht. Diese werden, soweit nicht ergänzt oder ersetzt, vollinhaltlich übernommen und sind bindender Bestandteil dieser 2. Änderung.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

LOHMÜHLE XI

Flurnummern: 1455/150 Gemarkung Mühldorf a. Inn

STADT: MÜHLDORF a. INN
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

UMWELTBERICHT

Plandatum: 13.02.2008
Proj. Nr.: O 531

Planverfasser:

Köppel
Landschaftsarchitekt
Ledererstraße 11
84453 Mühldorf a. Inn

Tel. 08631/988 851
Fax. 08631/988 790
e-mail: LA-koeppel@t-online.de

.....
Barbara u. Lothar Köppel
Landschaftsarchitekten

1. UMWELTBERICHT

1.1 EINLEITUNG

1.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes im zentralen Bereich des Baugebietes Lohmühle XI.
Die in Änderung befindliche Fläche wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt und soll in ein reines Wohngebiet umgewidmet werden (siehe 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Lohmühle XI).

Die Ausweisung als reines Wohngebiet
wird entwickelt, um die derzeit vorhandene Baulücke zu schließen und eine Nachverdichtung zu ermöglichen.
Die öffentliche Grünfläche wurde von den Bewohnern wegen der fehlenden Attraktivität nur bedingt angenommen und genutzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GRZ 0,3 mit zwei Vollgeschossen mit einer GFZ 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
Der Versiegelungsgrad wird funktionsbedingt so gering wie möglich gehalten.
Die Erschließung der Bauparzelle erfolgt von der Birkenstraße aus, so dass zusätzliche Straßenbaumaßnahmen nicht erforderlich sind.
Erforderliche PKW-Stellplätze sind im Geltungsbereich festgesetzt.

Vorhandene Gehölzstrukturen werden zum Großteil erhalten und als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die vorhandene Winterlinde (Tilia cordata), die zum Gedenken an den verstorbenen ehemaligen Leiter des städtischen Bauhofes gepflanzt wurde.

1.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die öffentlichen Flächen reduziert.
Im Flächennutzungsplan sind bauleitplanerischen Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Lohmühle XI Mühldorf a. Inn als reines Wohngebiet wie in den umgebenden Bereichen ausgewiesen.

1.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt.

1.2.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel: Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
einschließlich der Erholung

Das Planungsgebiet wird der reinen Wohnnutzung zugeführt und in die vorhandene Bebauung integriert und für gesunde Wohnverhältnisse entwickelt.
Vorhandene Vernetzungsstrukturen werden berücksichtigt und eingebunden.

Bewertung:

Verkehrslärm
Im Bebauungsplangebiet ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der Verkehrsfrequenz mit entsprechend geringfügiger Erhöhung des Verkehrslärmes.
Dies ist zusammen mit dem Gesamtbaugebiet zu betrachten wodurch dies zu vernachlässigen ist.
Während der Bauphase wird es zu kurzfristigen temporären Lärmemissionen kommen.

1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziel: Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt, sowie Artenschutz für gefährdete Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Wohngebäude bebaut. Diese Fläche besteht überwiegend aus intensiv gemähten Rasenflächen mit streifenweisen Gehölzbestand im Norden und im Osten.
Die vorhandene Tilia cordata STU ca. 0,70 m wird als zu erhaltender Bestand festgesetzt, ebenfalls die niedrige Gehölzbepflanzung an der östlichen Grenze.
Soweit wie möglich werden die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten.
Durch die Festsetzung im Bebauungsplan werden zusätzliche ökologisch orientierte Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, wie Gehölzpflanzgebot 1 Baum pro 250 m² Grundstücksfläche sowie 15 % der Flächen mit Gehölzen unter 4,0 m Wuchshöhe (vorhandene auf dem Grundstück befindliche Gehölze können angerechnet werden).

Bewertung:

a) Flächenverlust
Durch die geplanten Maßnahmen erfährt das Bebauungsplangebiet eine weitere Versiegelung.
Die negative Beeinflussung auf das Ökosystem ist als gering einzustufen, da es sich bei den verlustigen Flächen um artenarme, intensiv gepflegte Rasenflächen handelt.
Auf Grund der Bestandserhebungen und Auswertung von Kartierungen von schützenswerten Lebensbereichen für Tiere und

Pflanzen sind keine Arten festgestellt worden, die einen Schutzstatus aufweisen.

b) Verlärmung, Störung
Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Biotope oder andere Ökoflächen sind innerhalb des Arten- und Biotopschutzprogramms nicht kartiert und bekannt.
Auf Grund der Wohnbaumaßnahme wird es zu einer temporären , als geringfügig einzustufenden Verlärmung bzw. Störung des vorhandenen Ökosystems kommen.
Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden ökologische Lebensraumstrukturen entwickelt, wie sich diese in der Umgebungswohnbebauung hausgartenartig stabilisiert und entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt haben, die für eine Wohnbebauung mit geringer GFZ bzw. GRZ üblich sind.

1.2.1.3 Schutzgut Boden

Ziele: Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen,
Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden,
Abwehr schädlicher Bodenveränderungen,
sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.
Das Plangebiet wird als öffentliche Fläche genutzt. Zukünftig werden die noch offenen Bodenflächen bzw. die nicht versiegelten Flächen als Grünflächen mit Hausgartencharakter genutzt.

Bewertung:

a) Versiegelung
Die Versiegelung, bedingt durch bebaute Flächen, Zufahrten, Wege und PKW-Stellplätze, werden nutzungsbedingt so gering wie möglich gehalten. Die Oberflächenwässer werden im Gelände wieder versickert.
Die geplante GRZ wird auf 0,3 festgesetzt.

b) Schadstoffbelastungen, Altlasten
Bedingt durch die ehemalige Neugestaltung der öffentlichen Grünflächen sind Altlasten und Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten und können weitgehendst ausgeschlossen werden.

1.2.1.4 Schutzgut Wasser

Ziele: Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer,
Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft,
Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserstand wird in einer Tiefe von ca. 4-5 m erwartet.

Bewertung:

a) Veränderung des Flurabstands

Veränderungen des Grundwasserstandes durch geplanten Maßnahmen können ausgeschlossen werden. Eine Absenkung des Grundwasserstandes ist ebenfalls ausgeschlossen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser kann breitflächig auf den Grundstücken versickern.

b) Schadstoffbelastungen
Eine Einleitung von Fremdstoffen ist bei der geplanten Nutzung nicht vorgesehen. Dementsprechend sind Schadstoffeinträge unwahrscheinlich.

1.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Ziele: Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas,
Vermeidung von Emissionen und nachteiliger Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung belasteter Situationen,
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Bauliche Maßnahmen und Großpflanzungen verändern die örtlichen Kleinklimaverhältnisse. Flächenversiegelungen bringen Temperaturerhöhungen mit sich. Zusätzlich gibt es in dem neuen Baugebieten Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrsemissionen und Heizanlagen.

Bewertung:

a) Thermische Belastungen
Durch die geringfügige, ergänzende Bebauung sind thermische Belastungen nur minimal zu erwarten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind Vermeidungsmaßnahmen festgelegt die mittelfristig die Beeinträchtigungen ausgleichen werden.

b) Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche
Durch die vorgesehene Nutzung ist eine Belastung durch Schadstoffe und Gerüche nicht zu befürchten. Das geringfügig ansteigende Verkehrsaufkommen kann vernachlässigt werden.

1.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Ziele: Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft,
Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen,
Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.

Das Planungsgebiet ist in das angrenzende Bebauungsgebiet mit reiner Wohnbebauung eingebunden. Das Maß der Bebauung ist adäquat zur Umgebungsbebauung.
Anstatt einer offenen Grünfläche wird zukünftig Wohnbebauung mit Hausgartenstrukturen das Siedlungsgebiet ortstypisch ergänzen.

Bewertung:

a) Störungen, sonstige Beeinträchtigungen

Die ergänzende und arrondierende Gestaltung des e Baugebietes und die naturnahe Einbindung sind wesentliche Bestandteile des Bebauungsplanes. Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein harmonisches Einbinden des Baugebietes in die Umgebung, soweit es die bauliche Nutzung ermöglicht, gewährleistet. Mosaiksteinartig wird das städtebauliche Landschaftsbild ergänzt.
Durch die Umwidmung der öffentlichen Grünfläche ist eine öffentliche Nutzung nicht mehr möglich.

1.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele: Erhaltung von Denkmälern und Ensembles,
Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung,
Erhaltung der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

a) Zerstörung, Beseitigung, Beschädigung von Kultur- und sonstige Sachgüter ist für das Planungsgebiet nicht relevant.

b) Beeinträchtigung der optischen Wirksamkeit für das Planungsgebiet ist nicht relevant.

1.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu untersuchenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Erhebliche Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Die Überbauung von öffentlichen Grünflächen führt zu einem Verlust der Funktionen der öffentlichen Nutzung und öffentlichen Grünstrukturen. Durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan, sind Umweltfolgen oder deren möglichen Wechselwirkungen als gering einzustufen.
Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen sind im Baugebiet nicht zu erwarten und nicht erkennbar.

1.2.2 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen. Wenn das Planungsgebiet realisiert wird, kann jedoch bei Durchführung der festgesetzten, naturschutzrechtlichen Maßnahmen eine Minimierung des Eingriffes erreicht werden.

1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin teilweise als öffentliche Grünfläche genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten würde erhalten bleiben.

1.2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.3.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen oder zusätzliche Schutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes zu ergreifen.

1.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dem Schutz von Tieren und Pflanzen wird durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

1.2.3.3 Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung wird durch die Art der Gestaltung, sowie der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen und Stellplätzen gering gehalten. Alle unbebauten Flächen werden hausgartentypisch gestaltet. Unbenommen davon werden jedoch bis zu ca. 40 % der Fläche einer gestuften Versiegelung zugeführt.

1.2.3.4 Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Reduzierung von versiegelten Flächen auf das Notwendigste in Grenzen gehalten. Zudem soll das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig versickert werden.

1.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Erhaltungsgebote von Gehölzbeständen und die Pflanzgebote ist eine wesentliche Veränderung des Schutzgutes Klima/Luft nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird eine Verbesserung des Klimas angestrebt.

1.2.3.6 Schutzgut Landschaft

Das städtebauliche Landschaftsbild wird verändert. Es in das vorhandene städtebauliche Landschaftsbild integriert und bildet keinen störenden Fremdbestandteil und ordnet sich in das vorhandene städtebauliche Ensemble ein.

1.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden.

1.2.4 Eingriffsregelung, Ausgleich und Planung
Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Leitfaden des Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen festgelegt.

Um den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung zu genügen, ist zu prüfen, ob ein vereinfachtes oder ein differenziertes Vorgehen erforderlich ist.

Gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens Pkt 3 Seite 6/7 können alle aufgezeigten Voraussetzungen und Anforderungen erfüllt werden.

Insbesondere
Planungsvoraussetzungen: Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan
Vorhabenstyp: Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO; GRZ max. 0,3
Außerdem können alle aufgezeigten Anforderung bezüglich der Schutzgüter erfüllt werden.

Insbesondere
Schutzgut Arten und Lebensräume
Schutzgut Boden
Schutzgut Wasser
Schutzgut Luft / Klima
Schutzgut Landschaftsbild

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird auf Grund der naturschutzfachlichen Bedeutung das Gebiet gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7) in

Kategorie II : Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (GRZ = 0,35) eingeordnet, mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8.

Die Einschätzung des Kompensationsfaktors erfolgt auf Grund der ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen wie:

- Erhaltung von Gehölzen und Einzelbäumen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers

- Verwendung von sickerfähigen Belägen mit hoher Wasseraufnahmefähigkeit
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächenwässer
- Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schichtgerechte Lagerung von Boden und Wiedereinbau des Bodens

Auf Grund der im Planungsbereich o.a. Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor (KF) von 0,5 vorgeschlagen und in die Ausgleichsflächenberechnung eingegeben.

Ausgleichsflächenberechnung:

Gesamteingriffsfläche 631 m² x (KF) 0,5 = 315,5 m²

In Abstimmung mit der Stadt Mühldorf a. Inn kann der ermittelte Flächenbedarf auf Fl.Nr. 1011 Gem. Mößling Stadt Mühldorf a. Inn ausgeglichen werden. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde bereits als geeignete Fläche anerkannt.
Bei Fl.Nr. 1011 ist nach Abzug von anderweitig benötigten Ausgleichsflächen noch eine Restfläche von 1.484 m2 verfügbar inkl. Verzinsung von 1%, wovon 315,5 m2 als Ausgleichsfläche verwendet werden.

Die Fl.Nr. 1011 wird derzeit als intensives Grünland genutzt und soll extensiviert werden, d.h. keine Düngung eines mind. 8m breiten Uferstreifens. Bewirtschaftungsruhe vom 15.03 bis 15.06. sowie zweimalige Mahd pro Jahr ab 20. Juli mit Abfuhr des Mähgutes.

1.2.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Bau- und Grünordnungsgebiet „Mühldorf Lohmühle XI" stellt eine geringfügige Anpassung und Abrundung des Bau- u. Grünordnungsgebietes dar. Weitere Standortalternativen waren nicht relevant und wurden nicht untersucht.

1.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde zur Ausarbeitung diese Umweltberichtes herangezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.
Weitere Untersuchungen oder Gutachten waren für dieses Baugebiet nicht erforderlich.

1.3.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Ausführung von landschaftspflegerischen und ökologischen Maßnahmen wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn nach Herstellung der Maßnahme im Abstand von 7 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

1.4 ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet ist als Ergänzung des Baugebietes Lohmühle XI zu bewerten. Mit der Baulückenbebauung wird die Bebauung in diesem Stadtquartier arrondierend abgeschlossen.
Zur Zeit wird die Fläche als öffentliche Grünfläche genutzt. Diese wird zukünftig nicht mehr für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen.
Das ausgewiesene Bauareal wird arrondierend in das vorhandene Stadtquartier integriert.
Durch die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und die Feststetzungen im Bebauungsplan wird der Charakter der Baulückenbebauung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen angepasst.
Den Menschen werden neue Wohnstrukturen erschlossen, die neben der Funktionalität an die vorhandenen Erholungsräume und Grünstrukturen angebunden sind. Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen kann weitgehendst vermieden werden.
Die Eingriffe in die Natur und Landschaft sind als geringfügig zu bewerten.

Um den Eingriff zu kompensieren werden nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen:

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird aufgrund der o.g. Vermeidungsmaßnahmen mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt.

Dabei wird auf Fl.Nr. 1011 Gmk Mößling, Stadt Mühldorf das intensiv genutzte Grünland extensiviert.

Dies gilt ebenso für den Verlust von Boden. Die betroffenen Flächen werden baulich aufgewertet. Die notwendigen Versiegelungen werden so gering und so umweltfreundlich, wie möglich gehalten.
Ausgleichsmaßnahmen sind daher ebenfalls nicht notwendig bzw. werden mit den getroffenen Festsetzungen kompensiert.

Weitere Auswirkungen der Festsetzungen sind im Umweltbericht dokumentiert.
Außerdem werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.
Des weiteren enthält der Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zur Gestaltung von bebauten und unbebauten Flächen, zum Grad der Versiegelung und zum Umgang mit Grund und Boden.
Der Schutz des Grundwassers ist gewährleistet und ist ebenfalls als positiv zu bewerten.
Dies gilt ebenso weitgehendst für das Schutzgut Klima und Luft.

Insgesamt kann für dieses Planungsgebiet festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Ein Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen ist in seiner Gesamtheit nicht zu erwarten, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Schutzgut	*Baubedingte Auswirkungen*	*Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen*	*Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit*
Klima	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	mittel
Mensch/Lärm	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

****