Stadt Mühldorf a.Inn Landkreis Mühldorf a.Inn

## Aufstellung des Bebauungsplans
## " Baugebiet an der Brunnhuber-, Dörfl- und Mößlinger Straße "

## Begründung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den vierten Abschnitt der geplanten *Stadterweiterung Mühldorf Nord-West.* Sein Umgriff von 6,39 ha Fläche beinhaltet das Gelände einer Eigentümergruppe, die durch Verträge nach dem sog. Mühldorfer Modell ihre Teilhabe an der Städtebaulichen Entwicklung Mühldorfs sichern und den Aufbau der Stadterweiterung Nord-West befördern wollen.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum einen die privaten Flurstücke 486, 487, 488, 500, 512, 515, 620 und 620/1 zum anderen die städtischen Flurstücke 517 (Feldweg) , eine Teilfläche des Flurstücks 558 (Brunnhuber Straße) zwischen Feldweg 621 und 616 , die östliche Teilfläche von Flurstück 616 (Feldweg) , die östliche Teilfläche von Flurstück 621 (Feldweg), den nördlichen Teil von Flurstück 489 (Dörflstraße) und einen zwei Meter breiten Streifen des Flurstücks 404 (Mößlinger Straße) entlang der Ostgrenze von Flurstück 515 (alle Gemarkung Mößling). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zeigt der nachstehende Planauszug :

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es ist Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans (FNP), eine großflächige Erweiterung Mühldorfs in nordwestlicher Richtung als neuen Stadtteil von rund 114 ha Fläche zu errichten. Dieser soll in enger Anbindung an die Kernstadt Entwicklungsbereich für Wohnen sein aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Sporteinrichtungen beherbergen , die gleichermaßen dem neuen Stadtteil wie der Gesamtstadt dienen sollen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP als *Wohnbaufläche (geplant) ,* dargestellt . Der Bebauungsplan wird aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Mühldorf a.Inn vom 09.05.2006 entwickelt.

## 3. Ziele und Zwecke

**Ziel** der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs der mitwirkenden Grundstückseigentümer und ihrer Familien im Verbund mit der Chance an dieser Stelle des Mühldorfer Feldes zwischen bereits bestehenden ÖPNV- erschlossenen Sammelstrassen die Entwicklung des neuen Stadtteils zur Deckung weiteren allgemeinen Mühldorfer Wohnbedarfs voranzutreiben. Zugleich leistet die Aufsiedlung dieses Entwicklungsbereichs einen wertvollen stadtgestalterischen Beitrag zur Abrundung und Vereinheitlichung des bislang stark verstaffelten Mühldorfer Ortsrandes beidseitig der Mößlinger Straße.

**Zweck** des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von rund 100 Einfamilienhäusern – 50% davon als freistehende Häuser, 50% als Doppelhaushälften.

**Städtebauliches Ziel** ist es, mittels der Aufsiedlung des Geltungsbereichs die Gesamtplanung des neuen Stadtteils - wie er im Jahr 1999 durch den EU-weiten, städtebaulichen Wettbewerb "STADTERWEITERUNG MÜHLDORF NORDWEST " entwickelt worden ist - weiterzuführen und soweit voranzutreiben, dass der Stadtteil mittels ausreichender Bevölkerungsdichte und guter Infrastruktureinrichtungen in sich lebensfähig ist und Nachbarquartieren und der Gesamtstadt dienen kann .

## 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das 6,37 Hektar große Baugebiet liegt am Nordrand Mühldorfs an der Grenze zur offenen Landschaft zwischen der Stadt und dem nördlichen Ortsteil Mößling. Das geplante Baugebiet wird im Osten von der bestehenden Mößlinger Straße begrenzt, die die Haupt-Fahrverkehrs- und ÖPNV-Verbindungsstraße zwischen Mühldorf und Mößling ist. Den Westrand des Plangebiets bildet die beidseitig angebaute Brunnhuber Straße, die verkehrsberuhigt die Fußgänger- und Fahrradverbindung zwischen Mühldorf und Mößling darstellt und für diese Verkehrssparten die Hauptanbindung von Norden an die neue zentrale Hauptschule im Mühldorfer Feld ist. Die ebene Acker- und Wiesenlandschaft des Baugebiets weist keine prägende naturräumliche Gliederung auf .

Das Grundwasser liegt ca. 15.00 m unter Gelände ; der Boden besteht aus Kies, der von einer Humusschicht überdeckt ist. Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrunds für die vorgesehenen Gebäudearten sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.
Das Baugebiet liegt ca. 2.000 m nördlich der Altstadt Mühldorfs . Die Entfernung beträgt zum : Bahnhof 1.500 m , zur nächsten Omnibushaltestelle zwischen 100 und 500 m.

## 5. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebiets soll vorrangig von der Mößlinger Straße her erfolgen. Zur internen Verbindung wird eine neue Ost-Westverbindung zwischen Mößlinger- und Brunnhuberstraße gebaut. Über die Brunnhuber- und Mößlinger Straße erfolgt auch die Anbindung an das südlich anschließende bestehende Wohngebiet und dessen Nahversorgungseinrichtungen.
Das Gebiet ist im Osten und Süden bei Gehentfernungen von 100 – 500 m an das ÖPNV-Netz Mühldorfs angeschlossen.
Ausbau und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Brunnhuber Straße entsprechen ihrer Aufgabe als Radwege- und Fußgängerverbindung zwischen Mößling und der zentralen Hauptschule im Mühldorfer Feld.

Bedingt durch die Grundstückstiefen der Einwurfsflurstücke beidseitig der Erschließungsstraßen ist im Sinne geringen Erschließungsflächenverbrauchs und wirksamer Verkehrsberuhigung eine Binnenerschließung über private Anlieger –Erschließungswege vorgesehen, die *als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung* als *„private Gemeinschaftsflächen“* festgesetzt sind.

An der Einmündung der Anliegerwege in die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Aufstellung der Wertstoff-Sammelbehälter private Gemeinschaftsflächen als *„Flächen für Versorgungsanlagen“* ausgewiesen.

## 6. Geplante bauliche Nutzung

| | | Fläche in m² |
|---|---|---|
| 6.1 | Allgemeines Wohngebiet = Nettobauland von 77,6 % der Umgriffsfläche – Wohneinheiten : minimal 103 , maximal 206 , voraussichtlich ca. 140 – 150 Einwohner : ca. 300 ( 103 WE x 2,3 Ew + 47 WE x 1,4 Ew ) | 49.425 |
| 6.1.1 | Einfamilienhausplätze : 55 , Flächensumme: 31.750 m², | |
| 6.1.2 | Doppelhaushälften : 48 , Flächensumme: 17.675 m² | |
| 6.2 | Strassenverkehrsflächen | 9.460 |
| 6.3 | Private Erschließungswege | 2.600 |
| 6.4 | Feldwege und landwirtschaftliche Fläche | 1.810 |
| 6.5 | öff. Grünflächen | 460 |
| 6.6 | Flächen für private Versorgungsanlagen (Wertstoff-Sammelbehälterplätze) | 105 |
| **Summe = Umgriff** | | **63.860** |

## 7. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Mühldorf im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch anteilige Kosten der neuen Haupterschließung des Gebiets der öffentlichen Plätze und des Ausgleichs der vorgesehenen Eingriffe. Die Mittel sind im Haushalt der Stadt Mühldorf für die Jahre 2007 ff eingestellt.
Die anderen Erschließungsanlagen werden ebenfalls durch die Stadt Mühldorf erstellt und die Kosten durch entsprechende Erschließungsbeiträge refinanziert.

## 8. Bestandteile der Begründung

Die Erläuterungen der Grünordnerischen Festsetzungen, der Umweltbericht gem. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs- / Ausgleichsbilanz der freien Landschaftsarchitekten B.+ L. Köppel, Mühldorf a.Inn sind Bestandteil dieser Begründung.