

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN mit eingearbeitetem Grünordnungsplan

5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ im beschleunigten Verfahren

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

BEGRÜNDUNG

ZUR BESCHLUSSFASSUNG DER SATZUNG VOM 14.10.2008

DIPL.-ING. DIETER WENDT

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Bahnhofsplatz 2
84513 Töging am Inn
Tel 08631/92 83 51

Töging, 23.10.2008

D.W.



Projekt-Nr. 0093

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ im beschleunigten Verfahren

Betrifft den Teilbereich westlich des Hölzlinger Weges

Stadt Mühldorf a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk Oberbayern

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Wegen der Notwendigkeit der Schaffung von Parkplätzen für die Kreiskliniken Mühldorf a. Inn ist es erforderlich geworden, die bestehenden Kleingärten nördlich des Feuerwehrgebäudes zu verlegen.

Um Ersatzflächen für diese Kleingartenanlage zu schaffen, beschloß die Stadt Mühldorf am 19.04.2007 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ zu ändern. Die Änderung betrifft den Teilbereich des BP's westlich des Hölzlinger Weges, der bisher als private Grünfläche ausgewiesen ist.

Der Bereich wird im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet „Dauerkleingärten“ gem. § 11 BauNVO bezeichnet und im Plan als öffentliche Grünfläche dargestellt und im nördlichen Teilbereich mit dem Planzeichen für „Dauerkleingärten“ versehen. Der Bereich des bestehenden Bolzplatzes wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen für „Spielplatz“ ausgewiesen. Um den Stellplatzbedarf der Kleingartennutzer zu ordnen wird ein kleiner Zwischenbereich als Parkfläche ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt im Zentrum zwischen einer denkmalgeschützten Werkssiedlung aus den Jahren 1921-23 im Westen mit angrenzenden Gartenflächen, einem Siedlungsbereich aus den 70er Jahren nördlich der Kreisstraße und einem großem Neubaugebiet im Osten. Zusätzlich ist der Bereich von zwei Autohäusern und einer Gastwirtschaft geprägt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich somit um eine klassische Innenbereichssituation mit einer gemischten Nutzung.

Der Geltungsbereich selbst wird durch einen landwirtschaftlich intensiv genutzten schmalen Streifen, durch bereits bestehende Kleingärten sowie Hecken und Baumstrukturen geprägt.

Nachdem der Geltungsbereich gemäß § 34 BauGB bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile entspricht und sich Art, Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sehr gut in die nähere Umgebung einfügt, wird in diesem Fall das Bauleitverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Auf Grund der Einwendungen mehrerer Bürger und der Unteren Naturschutzbehörde, die Wiesenflächen im Süden nicht zu überplanen, beschloß die Stadt den Geltungsbereich zu reduzieren. Die ursprünglichen in der Planung befindlichen Fl. Nr. 133/7, 133/9, 133/33 und 133/42 sowie ein Teilbereich der Fl. Nr. 115/1 wurden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird anschließend entsprechend der Ausweisung zeitnah angepaßt.

Auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde hat die Stadt parallel zum Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeiten lassen. Die saP wurde vom Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler aus München erarbeitet und ist gemäß Stadtratsbeschuß vom 24.07.08 Bestandteil des Bebauungsplanes. Um bei der naturschutzfachliche Beurteilung auch die angrenzenden Flächen berücksichtigen zu können, bezieht sich die artenschutzrechtliche Prüfung auf den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich und dessen Umfeld.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Plan M 1 : 1000, Festsetzungen und Begründung
sowie **Belegungsplan-Nord und Belegungsplan-Süd** als Anlage.

2. LAGE, GRÖSSE; BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSBEREICH

Im Osten Mühldorfs liegt zwischen Innkanal und Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing der Ortsteil Eichfeld. Durch den Ort verläuft die Kreisstraße nach Töging. Der Planungsbereich liegt im Zentrum zwischen einer denkmalgeschützten Werkssiedlung aus den Jahren 1921-23 im Westen mit angrenzenden Gartenflächen, einem Siedlungsbereich aus den 50er Jahren nördlich der Kreisstraße und einem großem Neubaugebiet im Osten. Zusätzlich ist der Bereich von zwei Autohäusern und einer Gastwirtschaft geprägt.

Der Geltungsbereich ist bis auf die Böschungskante zur Kreisstraße und ein leichtes Gefälle zum Bolzplatz hin recht eben und hat insgesamt eine Größe von 1,5410 ha. Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um folgende Flurnummern in der Gemarkung Hart: Fl. Nr. 133/5, 133/32, 133/34, 136 sowie Teilfläche aus Fl. Nr. 102, 113, 113/3 und 115/1.

3. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1. Planungsziele und Grundzüge des Städtebaulichen Konzepts

Wegen des steigenden Parkplatzbedarfes im Bereich des Kreiskrankenhauses wurde es notwendig, die bestehende Kleingartenanlage zu verlegen. Zielsetzung bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück waren fünf wesentliche Kriterien:

- 1.) die ausreichende Größe, um ca. 54 Kleingartenparzellen mit je ca. 130 m² Parzellengröße und entsprechend notwendige Stellplätze in zusammenhängender Lage zu realisieren;
- 2.) eine möglichst zentrumsnahe Lage, die nicht zu weit vom bisherigem Standort entfernt ist; um auch die Erreichbarkeit für die bisherigen Pächter auch ohne KFZ zu ermöglichen.
- 3.) verkehrstechnische Erschließung über eine Haupteerschließungsachse, um Erschließungskosten und Versiegelung zu minimieren und um den Lärmeintrag in bestehende oder geplante Wohngebiete zu verhindern;
- 4.) möglichst kurze und verkehrsarme Erschließung per Fuß oder Fahrrad;
- 5.) die Anschlußmöglichkeit an eine vorhandene Kanalisation, um die Option für den Anschluß eines Gemeinschafts-WCs an die Kläranlage offen zu halten.;
- 6.) die realistische Erwerbsmöglichkeit des Grundstückes, um eine Realisierung der vom Landkreis dringend benötigten Parkanlage zeitnah zu ermöglichen.

Das für die Planung vorgesehene Grundstück ist das einzige, das all diese Kriterien erfüllt. Mit ca. 1,54 ha bietet es gerade noch eine ausreichende große Fläche, um, bei weitestgehender Rücksicht auf die vorhandenen Gehölzstrukturen und Spielflächen, die Umsiedlung der notwendigen Anzahl von Gartengrundstücken zu realisieren. Das Grundstück ist nur ca. 1 km Luftlinie vom bisherigem Standort entfernt und ist über die Kreisstraße MÜ 9 im Norden und über den Fuß- und Radweg über die Bahnbrücke vom Eichkapellenweg kommend im Süden optimal erschlossen. Zusätzlich gibt es in unmittelbarer Nähe an der Kreisstraße eine Bushaltestelle. Auch grenzt das Grundstück an eine bestehende Kanalisation an. Außerdem war der Erwerb von der E.ON Wasserkraft GmbH möglich.

Darüber hinaus konnte hier, durch die Nutzung einer bereits in Teilbereichen bereits bebauten Innenbereichssituation, der Ausdehnung der Stadt in den Außenbereich entgegengewirkt werden, ohne den im Flächennutzungsplan eingetragenen Grünzug prinzipiell zu negieren.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, durch eine ruhige geordnete Struktur für die Kleingärten sich den umgebenen Siedlungsbereichen unterzuordnen bzw. sich den mit Gartenhäusern bebauten Gartenparzellen nördlich der denkmalgeschützten Eichfeld-Siedlung und der bereits bestehenden Schrebergärten östlich davon anzupassen.

Die bauliche Umgebung wird durch die zwischen 1921 und 1923 errichtete, unter Denkmalschutz stehende Werkssiedlung geprägt. Die neue Bebauung sollte sich dieser deutlich unterordnen. Aus diesem Grund wurde die Bauhöhe, die Baudichte aber auch die Möglichkeiten der Dachgestaltung eingeschränkt.

Auch der Standort für die notwendigen Parkplätze wurde so gewählt, dass er sich an den bestehenden Garagenhof der Siedlung angliedert und von bestehenden Heckenstrukturen so umgeben ist, dass er sowohl von der höher gelegenen Kreisstraße als auch von Osten, Süden oder Westen kaum wahrnehmbar ist. Trotz der zurücktretenden Lage ist für die Erschließung des Parkplatzes nur eine kurze Stichstraße notwendig, so dass versiegelte Flächen auf ein Minimum reduziert werden können.

Durch den Erhalt bzw. die Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird zusätzlich ein Pufferbereich zwischen den Kleingärten und der Werkssiedlung gebildet.

Bauhistorisch gesehen ergänzen sich die Kleingärten und die denkmalgeschützte Siedlung recht gut, da sich um vergleichbare Siedlungen aus der Zeit in der Regel entsprechende Gärten zur Sicherstellung der Grundversorgung mit Lebensmitteln anschlossen. Auch die vorhandenen Schuppen und die alten Laternen in der Hecke deuten auf eine ursprünglich intensivere Nutzung der vorhandenen Grünfläche hin. Aus Sicht des Denkmalschutzes hat die Ausweisung der Dauerkleingärten den großen Vorteil, dass ein zunehmender Druck durch dichter heranrückende Wohnbebauung, wie bei vielen vergleichbaren Siedlungen, verhindert wird.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Gärten städtebaulich klar zu ordnen und im Anschluß Flächen für die Umsiedlung der Kleingartenanlage auszuweisen.

So kann Mühdorfer Bürgern, die ihre bisherigen Kleingärten aufgeben müssen, genügend Fläche zur Verfügung gestellt werden, um sich gärtnerisch in der freien Natur zu betätigen. So ist eine nichterwebsmäßige gärtnerische Nutzung möglich, die insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient.

3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan bisher als private Grünfläche ausgewiesen. Der nördliche Teilbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der größere Teil des Änderungsbereiches soll zukünftig als Dauerkleingartenanlage gemäß BKleingG genutzt werden. Entsprechend wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche dargestellt und mit dem Planzeichen für Dauerkleingärten gem. PlanzV Nr. 9 gekennzeichnet. Um den Stellplatzbedarf der Kleingartennutzer zu ordnen, wird ein kleiner Zwischenbereich als „private Parkfläche“ ausgewiesen.

Die Art der Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen.

Gemäß BKleingG § 3. wird die Größe der Parzellen und die Größe der Lauben beschränkt. Zusätzlich wird im BP die Lage der Gartenlauben sowie das Abstellen von Fahrzeugen beschränkt, um ein ruhiges, einheitliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen und die vorgesehene Nutzung sicherzustellen.

Um den Charakter von Kleingärten gemäß des BKleingG sicherzustellen, wird eine Wohnnutzung und die Errichtung von Feuerstätten innerhalb der Gebäude auf den Gartenparzellen ausdrücklich untersagt.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Nachdem das geplante Gebiet an den unter Denkmalschutz stehenden Siedlungsbereich angrenzt, ist es die städtebauliche Zielsetzung, die entstehende Laubenlandschaft durch eine großzügige Eingrünung stark aufzulockern. Aus diesem Grund werden die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend als Übergangsbereich erhalten und durch zusätzliche grünordnerische Maßnahmen ergänzt. Obwohl es sich bei dem ausgewiesenen Gebiet um eine Grünfläche gem. BauGB § 9. Abs. 1 Nr. 15 handelt und die bauliche Nutzung bereits durchs BKleingG beschränkt ist, wird zusätzlich eine relativ lockere Bebauung mit einer Grundfläche von maximal 35 m² je Gartenparzelle festgesetzt. Eine zusätzliche Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird für die Gartenparzellen ausdrücklich ausgeschlossen.

Um möglichst wenig Störung bezüglich des denkmalgeschützten Ensembles zu erzeugen, wird für das Gemeinschaftsgebäude, das im äußersten nord-östlichen Eck plaziert ist, ebenfalls die Grundfläche auf maximal 80 m² beschränkt. In Anwendung von § 19 Abs.4 BauNVO darf diese Obergrenze durch Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Schuppen, Wege und Terrassen um 50% der Fläche für Hauptgebäude überschritten werden, so daß die Summe aller befestigten Flächen im Bereich des Gemeinschaftsgebäudes bei maximal 120 m² liegen würde.

Tatsächlich ist diese festgesetzte maximale Nutzung in den meisten Fällen durch das BKleingG, durch festgesetzte Baugrenzen für Gemeinschaftsgebäude und die geltenden Abstandsflächen stark eingegrenzt, die festgesetzte Grundfläche dient darüber hinaus nur als Obergrenze.

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude festgesetzt, um eine harmonische Einfügung in die Landschaft zu erreichen.

Bei den Gartenlauben wird eine einfach nachprüfbar maximale Firsthöhe (FH 1) von 3,50 m, bei dem Gemeinschaftsgebäude eine maximale Firsthöhe von 5,50 m festgesetzt.

Da es Zielsetzung ist, daß sich die Gebäude in das bestehende Gelände einfügen sollen, ist der Bezugspunkt für die Firsthöhe das natürliche Gelände.

3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Gemeinschaftsbauten wird durch Baugrenzen festgelegt. Darüber hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen wie Müllunterstände, Brunnen, Geräteschuppen etc. als Gemeinschaftsanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um bei der relativ geringen angestrebten Grundstücksgröße der Gartenparzellen den notwendigen Brandschutz zu gewährleisten, ist eine Abstandsfläche von jeweils 5,00 m bei den Gartenlauben vorgesehen.

Um diese Abstände sicher zu stellen, wird auch für die Gartenlauben, bei denen mit dem Aufenthalt von Menschen zu rechnen ist, eine Baugrenzen festgesetzt, die als freie Fläche in der Grünflächen-Signatur dargestellt wird, um sie von der Baugrenze für das Gemeinschaftshaus zu unterscheiden. Je vorgeschlagener Parzelle ist jeweils eine solche Baufläche in der Größe von 4,0 m x 5,0 m vorgesehen.

Prinzipiell sind im Geltungsbereich die Abstandsflächen gemäß Art. 6, 7 und 29 BayBO einzuhalten.

Obwohl wegen anderer getroffener Festsetzungen sowieso keine andere Bauweise möglich wäre, wurde wegen der Eindeutigkeit hier die offene Bauweise festgesetzt.

Eine Festsetzung der Gebäudeausrichtung erscheint über die Festsetzung durch die Baugrenzen hinaus wegen der lockeren Bebauung und der geringen Neigung des Geländes nicht unbedingt notwendig zu sein, daher wurde die Firstrichtung nicht verbindlich festgesetzt.

Die Eintragung des Baukörpers im Plan ist nur als beispielhafter Vorschlag zu betrachten. So bleibt auch hier eine möglichst hohe Flexibilität erhalten.

3.2.4. Beschränkung der Wohnungszahl

Die Beschränkung der Wohnungszahl erübrigt sich, da eine Wohnnutzung für das Gebiet kategorisch ausgeschlossen ist.

3.2.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die Bauvorhaben bei der sensiblen Ortsrandlage genügend in zusammenhängendes Grün einzubetten, wird der Bau von Stellplätzen auf eigens dafür festgesetzte Flächen beschränkt, und die Errichtung von Stellplätzen in den Bereichen der Gartenparzellen ausgeschlossen. Garagen und Carports sind, um das Landschaftsbild nicht unnötig zu stören, nicht zulässig.

3.2.6. Sonstige Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen wie Müllunterstände, Brunnen, Geräteschuppen, Gewächshäuser etc. sind auf den Gartenparzellen oder als Gemeinschaftsanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine möglichst hohe Flexibilität für einen sich eventuell ändernden Bedarf zu erhalten. Die Nebenanlagen müssen aber einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

3.2.7 Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließung des Gebietes über bestehende Wege wird im Bebauungsplan bis auf geringfügige Änderungen übernommen. Somit bleibt auch die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung von Süden her bestehen.

Die Haupteerschließung durch Kraftfahrzeuge erfolgt von Nord-Osten über die Kreisstraße MÜ 9. Die Zufahrt zum neuen Areal erfolgt über die bestehende Feldwegzufahrt, die entsprechend ausgebaut werden muß. Von hieraus erfolgt ein ca. 50 m langer Straßenstich, der zu einem kleinen Parkplatz mit ca. 35 Stellplätzen in Zentrum der Kleingartenanlage führt.

Nur bei dieser Hauptzufahrt zu den Stellplätzen ist eine Versiegelung der Flächen zulässig aber keineswegs vorgeschrieben, um die Versickerung des Oberflächenwassers möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Die interne Erschließung der Kleingartenanlage soll durch unversiegelte Wege in einer 3,00 m breiten Schotterrasenfläche erfolgen. Die Befahrbarkeit ist hier nur für Pflegemaßnahmen und Rettungsdienst vorgesehen.

3.2.8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, im Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen.

Der städtische Abwasserkanal verläuft im Bereich des Weges im Osten. Eine eventuelle WC-Anlage des Gemeinschaftshauses ist daran anzuschließen.

3.2.9. Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen, abgesehen von den Gartenflächen, einerseits als Flächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen), zum anderen zur Randeingrünung des gesamten Kleingartengebietes.

Zusätzlich trägt die festgesetzte Bepflanzung von Bäumen innerhalb der internen Erschließungsfläche zur Durchgrünung des Gebietes bei.

3.2.10. Immissionsschutz

Die Lärmeinwirkung durch die im Norden verlaufende Kreisstraße erscheint wegen der Innerortslage und der starken Zwischeneingrünung für die Erholungsnutzung vernachlässigbar zu sein.

Durch die Kreisstraße MÜ-9 wird in der Tageszeit der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ am nördlichen Bereich der Kleingartenanlage um maximal 8 dB(A) überschritten. Die Überschreitung liegt jedoch unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV) für Mischgebiete. Der Orientierungswert stellt keinen Grenzwert dar. Insofern wird diese Überschreitung für zumutbar erachtet.

Der Abstand zwischen der Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing und den nächsten Kleingärten beträgt ca. 80 m und ist damit doppelt so groß wie der des angrenzenden neuen Wohngebietes. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

3.3. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

3.3.1. Bauliche Umgebung und Belange der Denkmalpflege

Westlich des Planungsgebietes befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Werkssiedlung der Innwerke, die in den Jahren 1921 – 1923 nach den Plänen der Münchner Architekten Theo Lechner und Fritz Norkauer errichtet wurde. Die Siedlung wurde im Zuge des Inn-Kanalbaues zwischen Mühldorf und Töging auf der „grünen Wiese“ errichtet. Das noch gut erhaltene Ensemble ist über eine Straßenschleife mit mittiger Rasenfläche erschlossen. Die weitestgehend autarke Siedlung stellte ihre Wasserversorgung durch einen integrierten Wasserturm sicher. Die Siedlung besteht aus einer straßenbegleitenden Bebauung mit typischem Geschoßwohnungsbau der 20er Jahre. In den 14 Wohngebäuden mit Walmdächern befanden sich insgesamt 62 Wohnungen. Zusätzlich wurde ein eigenes Badehaus errichtet. Die anschließenden großen Gartenparzellen, mit ihren Nebengebäuden dienten damals als Ernährungs- und Versorgungsgrundlage. Sie vermitteln den typischen Gartenstadtcharakter.

Insgesamt stellt die Eichfeld-Siedlung ein bemerkenswertes gut erhaltenes Ensemble aus der Zeit der beginnenden Industrialisierung im hiesigen Raum dar.

Die Planung vermeidet ganz bewußt den direkten Eingriff in die bestehende Baustruktur.

Zu den neuen geplanten Gärten wird ein Pufferstreifen aus bestehenden bzw. neuen Grünstrukturen bewußt freigehalten, um die Ablesbarkeit der Trennung zwischen dem Altbestand und den neuen Gärten sicherzustellen. Mit den geplanten Kleingärten wird jedoch eine Nutzung angegliedert, die voll der ursprünglichen Nutzung im Umfeld der Siedlung entspricht. Um eine Störung durch massive und unruhige Gestaltungen der Lauben auszuschließen, wurde die Bauhöhe, die Baudichte aber auch die Möglichkeiten der Dachgestaltung durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt. Der eventuell etwas größere Baukörper des Gemeinschaftshauses wurde aus dem selben Grund möglichst weit von der Werkssiedlung entfernt im Nord-Osten platziert.

Zu Bodendenkmälern wird auf das Bayrische Denkmalschutzgesetz (BayDschG), insbesondere auf Art. 8 Abs. 1 und 2, hingewiesen und folgender Hinweis mit aufgenommen:

„Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, werden die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie z.B. Mauerreste, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet“.

3.3.2. Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

Mit den Festsetzungen zu Dachneigung, Dachfarbe und Fassadengestaltung sollen gestalterische Brüche bzw. ein unruhiges Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes vermieden werden.

Da ein zusammenhängendes ruhiges Ortsbild für die neue Bebauung erreicht werden soll, wird die Dachneigung und die Farbe der Dachdeckung festgelegt. Da begrünte Dächer ein ähnliches

Erscheinungsbild wie die Gartenflächen haben und sich so besser der Umgebung anpassen und positiv auf den Wasserhaushalt einwirken, werden sie ausdrücklich zugelassen.

3.3.3. Einfriedungen

Um ein unruhiges Erscheinungsbild zu vermeiden, werden die Zaunhöhen der äußeren Einfriedung der Anlage auf 1,30 m beschränkt. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen wird die innere Einfriedung von Parzellen und Wegen auf 1,00 m beschränkt.

Darüber hinaus wird explizit darauf hingewiesen, daß eine Notwendigkeit einer Einfriedung nicht besteht. Städtebaulich wäre z.B. der lockere Übergang von den privaten Gartenflächen zu den Gemeinschaftsflächen ohne störende Zäune sogar wünschenswert.

3.3.4. Stellplätze

Um möglichst viel des Regenwassers zu versickern wird die Oberflächengestaltung der befestigten Flächen eingeschränkt.

4. GESTALTERISCHE ZIELE ZUR GRÜNORDNUNG

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes zu erzielen, wurde neben den gemeinschaftlichen Baumpflanzungen ein Mindestmaß von einem Baum oder drei Beerensträucher pro Parzellengrundstück festgesetzt.

5. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1. Hinweise zur elektrischen Erschließung

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der Stromgesellschaft geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist der Stromversorger auch zu verständigen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Stromversorger rechtzeitig zu melden.

5.2. Hinweise zu Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien soweit möglich nicht verändert werden müssen bzw. nicht beschädigt werden.

5.3. Hinweise zur Energienutzung

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Strom, Gas etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.

5.4. Hinweise zum Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wurde seitens des Landratsamtes Mühldorf a. Inn geprüft. Als Ergebnis sind keine immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen.

Es wird auf die im Norden vorbei führende Kreisstraße MÜ-9 und die im Süden angrenzende Bahnlinie Mühldorf – Freilassing ausdrücklich hingewiesen.

Durch die Kreisstraße MÜ-9 wird in der Tageszeit der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ am nördlichen Bereich der Kleingartenanlage um maximal 8 dB(A) überschritten. Die Überschreitung liegt jedoch unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV) für Mischgebiete. Der Orientierungswert stellt keinen Grenzwert dar. Insofern wird diese Überschreitung für zumutbar erachtet.

Entsprechend dem Gutachten Nr. 05261/1 des Lärmgutachters Steger Piening werden die schalltechnischen Orientierungswerte, auf Grund des eingehaltenen Abstandes der Gärten, zur Bahn hin eingehalten.

Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Geltungsbereiches nicht bekannt.

5.5. Hinweise zum Oberflächenwasser und Grundwasser

Da es zu einem erhöhten Oberflächenwasseranfall im Bereich des Böschungsbereiches zur Kreisstraße kommen kann, ist die Versickerung im Randstreifen zur Kleingartenanlage sicherzustellen.

5.6. Hinweise zur Beleuchtung der Kleingärten

Da die Nutzung von Kleingärten hauptsächlich am Tag erfolgt, sind in der Planung keine Laternen für die Wege vorgesehen. Sollte eine Beleuchtung der Wege erfolgen, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abzuklären.

6, GRÜNORDNUNGSPLAN

6.1. Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Beschreibung der Lage und Umgebung des Plangebiets kann dem Abschnitt 2 der Begründung entnommen werden.

6.2. Inhalt und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die für die Umsiedlung der Kleingärten unbedingt notwendigen 54 Gartenparzellen mit notwendigen Zufahrten und Stellplätzen so in die gegebene Struktur einzufügen, dass der Eingriff für Natur und Landschaftsbild möglichst gering bleibt. So bleiben die Bestehenden Heckenstrukturen und Baumgruppen fast vollständig erhalten. Auch ein Teil der Wiesenflächen können zur offenen Landschaft hin in der bisherigen Form erhalten werden. Ergänzt werden soll dieses noch durch die Anpflanzung neuer Gehölze und die Weiterentwicklung der bestehenden Grünstrukturen. Durch verschiedene Festsetzungen soll die Massivität und Dichte der Bebauung stark beschränkt werden.

Das Einbeziehen der Umweltbelange, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert sind, umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluß aufgeführten Schutzgüter:

Schutzgut	Bo	Geologie und Boden
Schutzgut	GW	Grundwasser und Oberflächenwasser
Schutzgut	KL	Klima und Luft
Schutzgut	FF	Flora und Fauna
Schutzgut	Me	Mensch bezügl. Lärm und Erholung
Schutzgut	LB	Landschaftsbild
Schutzgut	KS	Kultur und Sachgüter (z.B. Bodendenkmäler)

6.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Inn-Isar-Schotterplatten und wird in weiterer Untergliederung dem Unteren Inntal zugeordnet. Das Untere Inntal besteht aus ebenen Schotterflächen, die der Inn seit Ende der Eiszeit aufgetragen und selbst wieder zu Terrassen zerschnitten hat. Ergebnis ist die heutige, flache Terrassenlandschaft des Inntals.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. die Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde, ist die Südbayernrasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes eventuell hier lokal überprägt durch eine durch die Flußnähe abhängige Auwaldgemeinschaft (Grauerlen- bzw. Ulmen-Eschen-Auwald)

Geologie und Boden (Bo)

Der flußbegleitende Naturraum des Unteren Inntals ist die jüngste Landschaft im Landkreis. Sie ist geprägt durch gewaltige Schotterflächen der eiszeitlichen Schmelzwässer, die durch laufende Kiesumlagerung durch den Inn das heutige Aussehen erhielt.

Im Planungsgebiet liegt auf der oberen von zwei Talterrassen. Der Untergrund setzt sich aus sich abwechselnden Flinz- und Schotterflächen zusammen, die der Inn seit Ende der Eiszeit aufgetragen und selbst wieder zu Terrassen zerschnitten hat.

Der Oberboden im Planungsbereich ist locker und humusreich.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW)

Durch den Bau des Innkraftwerk-Kanals, der unmittelbar im Norden des Geltungsbereiches anschließt, wurde der ursprüngliche Verlauf der Oberflächen- und Grundwasserströme stark verändert. Am Dammfuß verläuft eine Drainageleitung, die das Sickerwasser des Kanals abführt, sodaß im nicht weit entfernten Planungsbereich nicht mit größeren Grundwasserströmen zu rechnen ist.

Für das unmittelbar an der Straßenböschung anfallende Regenwasser sollte am Hangfuß eine genügend große Fläche für die Versickerung von der Bebauung freigehalten werden.

Klima und Luft (KL)

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich. Die Wärmezufuhr durch das Inntal sorgt im Unteren Inntal für gute ausgeglichene Temperaturen und damit insgesamt zu günstigen klimatischen Verhältnissen. Der Jahresmittelwert der Temperaturen liegt bei durchschnittlich 7° C. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Im November ändert sich die Häufigkeitsverteilung zugunsten östlicher Winde. Die höchsten mittleren Geschwindigkeiten haben Westwind mit 2,8 m/s und Ostwinde mit 2,4 m/s. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt im Inntal bei 750 mm. Mit durchschnittlich 50 bis 100 Tagen liegt die Häufigkeit für Nebel hier in unmittelbarer Nähe zum Inn recht hoch und bedingt gleichzeitig relativ häufige Inversionswetterlagen.

Kleinklimatisch bestehen hier für eine Kleingartenanlage außergewöhnlich günstige Voraussetzungen. Durch den Dammverlauf von Kreisstraße im Norden, die Anschüttung für die Eisenbahnbrücke im Süd-Osten und die bestehenden Gehölzstrukturen wird die Kleingartenanlage von Norden und Osten her umfaßt und so vor kalten Winden geschützt. Die Stauwärme an den sonnenexponierten Hängen kommt der Fläche zugute. Im Süden liegt eine Terrassenstufenkante, die den Abfluß von Kaltluft begünstigt.

Flora und Fauna (FF)

Die vorhandene Vegetation wurde mittels einer Begehung Anfang November 2007 grob erfaßt. Im Bereich der Erschließungsflächen und der bestehenden Schrebergartenfläche liegt eine für Gärten typische Vegetation ohne besondere erhaltenswerte Strukturen vor.

Auf einem Großteil des Planungsgebietes (im Norden) befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche von relativ geringer ökologischer Bedeutung.

Die vorhandenen Wiesenflächen werden zwar nicht mehr intensiv genutzt, sind aber dadurch, daß sie recht humusreich (bis auf den Bereich der ehemaligen Zufahrt zum ehemaligen Bahnübergang) und siedlungsnah (hohes Störpotential durch Katzen und Hunde) sind, nicht von besonders hoher Bedeutung.

Dagegen sind der südexponierte Böschungsbereich und die vorhandenen Gehölzstrukturen wie Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume sowohl fürs Landschaftsbild als auch als Lebensraum für viele Tiere durchaus von Bedeutung.

Neben den beiden beschriebenen Brutpaaren des Turmfalken auf dem ehemaligen Wasserturm dürften insbesondere die Hecken als Lebensraum für viele Singvogelarten von Bedeutung sein. Eine genauere Bestandsanalyse im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergab, daß im Planungsbereich streng oder europaweit geschützte Arten nur in geringem Maße betroffen sind.

So weist das Gebiet eine relativ arme Brutvogelfauna auf. Nur südlich des Planungsgebietes kommen Turmfalke sowie Grünspecht als streng geschützte Vogelarten vor. Auch alle naturschutzfachlich bedeutsamen Arten, wie Haussperling, Dohle, Feldsperling, Goidammer und Türkentaube treten nur in der Umgebung des Planungsgebietes und nicht im Planungsgebiet selbst auf.

Darüber hinaus dient der Bereich wohl Abendsegler, Zwerg- und Mückenfledermaus sowie der Kleinen Bartfledermaus als Jagttrevier. Geeignete Baumhöhlen für Wochenstuben oder Wintergesellschaften gibt es hier nicht, jedoch sind gelegentlich Zwischenquartiere von einzelnen Abendseglern oder z.B. von Zwergfledermäusen nicht ganz ausschließen.

Im Wiesenbereich des Planungsgebietes selbst wie in dessen Umgebung kommt die Feldgrille vor. Hier ist eine Kompensierung durch Aufwertung angrenzender Flächen einfach zu erreichen. Erhebliche Beeinträchtigungen essentieller Populationen naturschutzrelevanter Arten scheiden hier aus. Die Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder kompensiert werden.

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me)

Obwohl der Bereich durch die Nähe zur Kreisstraße und Bahnanlage geprägt ist, erscheint durch die baumbestandenen Böschungsbereiche die Erholungsfunktion der Kleingartenanlage ausreichend gesichert.

Die bestehende Erholungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche wird durch den Erhalt der bestehenden Fußwege nicht nur gesichert, sondern durch die geplante Ergänzung der Fußwegstruktur sogar gestärkt. Auch der bestehende Bolzplatz, als Treffpunkt für Kinder der verschiedenen Siedlungen bleibt wie bisher bestehen.

Landschaftsbild (LB)

Das Untersuchungsgebiet ist vom Bahngleis in Süden und von drei unterschiedlichen Siedlungsbereichen umschlossen. Es handelt sich somit um einen typischen Innenbereich. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bezogen auf den Außenbereich ist daher nicht zu erwarten. Wichtig ist dagegen die Anpassung der Struktur an die denkmalgeschützte Siedlung.

Kultur und Sachgüter (KS)

Nachdem es sich bei dem Planungsgebiet um eine bereits landwirtschaftlich genutzte beziehungsweise als Grünfläche genutzte Fläche handelt und Bodendenkmäler bisher nicht bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, daß Kultur- und Sachgüter nicht wesentlich berührt sind. Abgesehen von Leitungsverlegungen wird durch die neue Nutzung eher weniger tief in den Boden eingegriffen als bisher im Bereich der Ackerfläche. Nur im Bereich der Erschließungsflächen und im Fundamentbereich des Gemeinschaftshauses ist ein Eingriff in mittlere Bodenschichten zu erwarten.

Auf die denkmalgeschützte Siedlung im Westen des Planungsgebietes wird durch die Kleingliedrigkeit der Bebauung und die ideal ergänzende Nutzungsstruktur besondere Rücksicht genommen.

6.4. Aus der saP übernommenen Vermeidungs- u. Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitverfahren wurde durch das Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler aus München eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Verluste oder Störungen von gemeinschaftlich geschützten Arten auszuschließen sind.

Diese in der saP vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan voll inhaltlich als Festsetzungen übernommen.

Bei den Maßnahmen handelt es sich im wesentlichen um die Beschränkung der Bauarbeiten auf die Zeit von Spätsommer bis Herbst und die Vermeidung von Eingriffen in ältere Baumbestände und die prinzipielle Vermeidung von Abriss von bestehenden Gebäuden, um so brütende Vögel und eventuelle Zwischenquartiere von Fledermäusen möglichst nicht zu stören. Zur Kompensierung sind vor Baubeginn 20 Fledermauskästen fachgerecht anzubringen.

Darüber hinaus sollte als Ausgleichsmaßnahme für die Lebensraumeinschränkungen bei der Feldgrille eine Aushagerung der Straßenböschungen und eine regelmäßige Reduzierung des Gebüschaufwuchses erfolgen.

6.5. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die bestehende intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und die private Grünfläche ohne konkrete Nutzungsbeschreibung wird zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Nutzung für Kleingärten umgewandelt. Wegen der geringen Eingriffstiefe, der geringen Baudichte, geringen Bauhöhe, geringen Versiegelung und der Lage in einer Innenbereichssituation werden Boden, Wasser, Klima, Erholungswert, Sachgüter und Landschaftsbild kaum berührt.

Durch den gezielten Erhalt und Stärkung wesentlicher bestehender Grünstrukturen kann die Eingriffstiefe bezüglich Flora und Fauna ganz erheblich reduziert werden. Darüber hinaus bieten die neuen Gartenflächen, gerade was Artenreichtum und Artenvielfalt anbelang, vielen Tierarten einen neuen Lebensraum.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine streng und gemeinschaftlich geschützten Arten betroffen sind und somit keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bestehen.

6.6. PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume und Beeresträucher).
nicht zulässig sind panaschierte sowie buntlaubige Laubbaumarten

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan mit eingearbeitet und gelten ebenso wie die Pflanzliste als Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. GEBOT ZUR SPARSAMEN VERWENDUNG VON GRUNDWASSER

Es ist die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) anzustreben.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die Müllentsorgung im Ort ist gewährleistet.

Im Zugangsbereich der Kleingartenanlage ist zusätzlich ein Standort für Altglascontainer vorgesehen. Dieser dient nicht nur der Kleingartenanlage sondern auch den umliegenden Wohnsiedlungen.

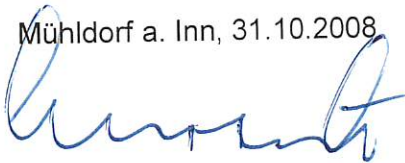
Verfahrensvermerke
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

„Eichfeld IV“

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn in der Sitzung vom 19.04.2007 Nr. 079. die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 13.02.2008 bis einschließlich 17.03.2008 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat im gleichen Zeitraum stattgefunden

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



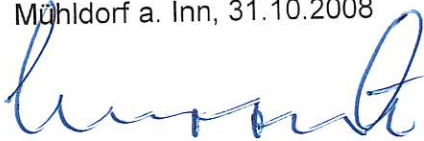
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 24.07.2008 Nr. 112 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 20.08.2008 bis einschließlich 23.09.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am .11.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008




Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2008 bis einschließlich 23.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.10.2008 Nr. 151 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.11.2008. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Servicezeiten im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ i.d.F.v. 14.10.2008 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

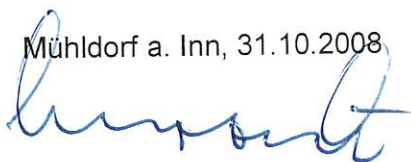
„Eichfeld IV“

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn in der Sitzung vom 19.04.2007 Nr. 079. die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 13.02.2008 bis einschließlich 17.03.2008 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat im gleichen Zeitraum stattgefunden

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



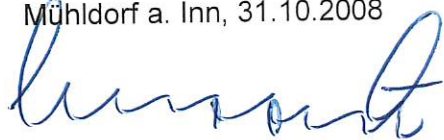
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 24.07.2008 Nr. 112 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 20.08.2008 bis einschließlich 23.09.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am .11.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



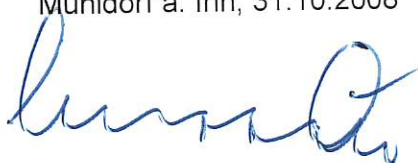
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2008 bis einschließlich 23.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.10.2008 Nr. 151 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.11.2008. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Servicezeiten im Stadtbauamt Mühldorf a. Inn, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Eichfeld IV“ i.d.F.v. 14.10.2008 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 31.10.2008



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister
