Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Landkreis Mühldorf a. Inn

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEWERBEGEBIET " AM KLÄRWERK "

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flur Nummern:
Gemarkung Mühldorf a. Inn : 1348, 1434, Teilbereich 1436 / 7

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl I S. 1722), Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 Nr.5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Ausgefertigt am: 12. SEP. 2017

1. Bürgermeisterin der
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner

Planverfasser:

ARCHITEKTUR SEIDEL
Münchener Str. 77 84453 Mühldorf
Tel. 0 86 31/36 12-0 Fax 0 86 31/36 12-19
e-mail: info@architektur-seidel.de
homepage: www.architektur-seidel.de

Klaus Seidel

Grünordnung:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 / 966410, Fax: 0841/ 9664125
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Wolfgang Weinzierl

Stand: 08.09.2015 Vorentwurf
30.06.2016 Entwurf
07.03.2017 Planfassung zum Satzungsbeschluss

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung auf Planzeichnung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Gelände der Änderung wird wie folgt festgelegt:
Der westl. Bereich bleibt Wertstoffhoffläche. Bis zur weiteren Nutzung als Wertstoffhof wird diese Fläche als Parkplatz vermietet.
Der östliche Bereich wird Parkfläche für ruhenden Verkehr einschl. Erschließungsstrassen.
Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungs planes unverändert.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Entällt

3. BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Grundlage ist die Grünordnungsplanung

3.2 Einfriedungen

3.2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 2.0 m errichtet werden.

3.2.2 Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur in derselben Höhe wie die Zäune zulässig:
Pfeiler aus Sichtbeton oder Stahl;
Torkonstruktion: Stahlrahmen mit senkrechten Stäben oder geschlossenen Verkleidungen.

3.3 Versorgungsmedien

3.3.1 Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

3.3.2 Stromversorgung
Die Stromversorgung des Wertstoffhofs erfolgt durch das Netz der Stadtwerke GmbH.
Die Beleuchtung der Parkflächen erfolgt über den Hauptanschluss der Fa. ODU.

3.4 Feuerwehrzufahrt und Hydrantennetz

Öffentliche Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, den Krümmungsradien usw.mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragkraft muss dazu für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Da Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9 – 6 vom 25.04.94 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – Arbeitsblätter W 331 und W 45 auszubauen.

4. GRÜNORDNUNG

Allgemein:
Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten der potentiell natürlichen Vegetation und – soweit vorhanden – autochthones Pflanzgut zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Anlage der Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Die Bepflanzung ist entsprechend einem aufzustellenden Freiflächengestaltungsplan durchzuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten

Begrünung von Stellplätzen
Je angefangene 10 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzanlage ein Laubbaum als Hochstamm (StU mindestens 16-18) gemäß nachfolgender Auflistung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zu pflanzende Gehölze (H., 3xv., aus e.w. Stand, m.Db., StU 16-18)

Artenliste:
- Acer platanoides – Spitz-Ahorn in stadtverträglichen Sorten
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Tilia cordata – Winterlinde

Ansaat der Rasenflächen / Sickermulden:
- Ansaat mit autochthoner Regio-Saatgutmischung aus dem Produktionsraum Nr. 8, Herkunftsgebiet Nr. 16 "Unterbayerische Hügel-und Plattenregion" mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten

Private Grünflächen / Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:
Der in der Fläche verbleibende Gehölzbestand entlang der Altöttinger Straße (B12) ist zu erhalten und nach Rodung der angrenzenden Bereiche randlich zu unterpflanzen:

Artenliste für Unterpflanzung:
- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Alnus incana – Grau-Erle
- Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
- Prunus padus – Trauben-Kirsche
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Sambucus nigra – Holunder

Um die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes zu sichern wird die private Grünfläche südlich der geplanten Parkplatzflächen zusätzlich als "Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

Die 4 Spitz-Ahorne an der Pregelstraße auf Höhe des Gebäudes des Wertstoffhofes sind zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Als Vermeidungsmaßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden festgesetzt:
- V1: Einhaltung der Fristen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG (früher Art. 13e BayNatSchG) für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der durch das Vorhaben betroffenen saP-relevanten Arten werden folgende Maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) festgesetzt:
- CEF 1: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Grünspecht sind zwei Spechtnistkästen innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" aufzuhängen.
- CEF 2: als kurzfristigen Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von kommunen innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" aufzuhängen.

5. Kontingentierung der Geräuschemissionen:

Die ausgewiesenen Flächen sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende richtungsbezogenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Fläche	***Emissionskontingente L_{EK} [in dB(A)]***					
	nach Westen / Nordwesten		***nach Osten / Südosten***		***nach Süden***	
	tagsüber	*nachts*	*tagsüber*	*nachts*	*tagsüber*	*nachts*
WSH 01	*62*	*47*	*70*	*55*	*70*	*55*
WSH 02	*62*	*47*	*70*	*55*	*68*	*53*
VF 01	*63*	*48*	*70*	*55*	*68*	*53*

Als emittierende Flächen gilt die gesamte Fläche des Geltungsbereiches mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.
Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissions-Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log (4\pi s^2/s_0^2)$ mit s_0=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.
Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für nachfolgende Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen:

In Schallausbreitungsrichtung nach Westen / Nordwesten:
- Fl.-Nrn. 1347, 1348/3 und 1348/4
  (Wohngebäude, Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)

In Schallausbreitungsrichtung nach Osten / Südosten:
- Fl.-Nr. 1435 (Wohngebäude, Schutzbedürftigkeit Gewerbegebiet)
- Fl.-Nr. 1436/12 (Wohngebäude, Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)
- Fl.-Nr. 1441 (Hotelgebäude, Schutzbedürftigkeit allgemeines Wohngebiet)
- Fl.-Nr. 1593/40 (Wohngebäude, Schutzbedürftigkeit allgemeines Wohngebiet)

In Schallausbreitungsrichtung nach Süden::
- Fl.-Nrn. 1421/1, 1421/3, 1432/4 und 1432/1 (Baugrenze im Gewerbegebiet)
- Fl.-Nrn. 1424/5, 1423/6 und 1428/4 (Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet)

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{IK} = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691].

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Ausweisung von neuen Gebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) untersagt, deshalb steht der Bebauungsplan unter dem Vorbehalt der Umsetzung der für das Baugebiet erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen.

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG können vor Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen Baumaßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn folgende Kriterien zutreffen:

1. keine anderen Möglichkeiten der Flächenentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind.
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachhaltig beeinflusst werden.
5. Die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Es ist geplant das gesamte Gelände über einen Hochwasserschutz abzusichern. Die Hochwasserschutzmassnahme wurde in einem gesonderten Verfahren beantragt und mit

- Bescheid des Landratsamts Mühldorf a. Inn vom 29.09.2016, Az.:FB 42-mr 6451-110/16 zur Zulassung der Ausweisung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Fa ODU GmbH im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Inns;
- Bauleitplanverfahren- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "am Klärwerk;
- 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Klärwerk",
- 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "am Klärwerk"
- 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Klärwerk"

zugelassen. Der Bescheid wird als Anlage den Bauleitplanungen beigefügt.

6.1 ABWASSERBESEITIGUNG

Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von, Hof-, und Fahr- / Parkflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Maßgebend hierfür sind die Anforderungen der NWFreiV, (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit zugehöriger techn. Regel TRENGW); fällt die Versickerung nicht in den Geltungsbereich der NWFreiV, so sind das DWA-Merkblatt M 153 (August 2007) und das DWA-Merkblatt DWA-Arbeitsblatt A 138 (April 2005) zu beachten.

Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist entweder in den städtischen Mischwasserkanal zu entwässern oder ebenfalls nach den o.g. techn. Regeln zu versickern.

C. HINWEISE

1. KARTENGRUNDLAGE

Grenzangaben Parkplatzplanung auf Datenträger durch Ing. Büro Behringer.

Eine Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich.
Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. ALLGEMEINES

2.1 Der Einbau von Photovoltaik- und Solaranlagen (Sonnenkollektoren) wird bei Überdachung von Parkflächen zugelassen.

2.2 Zur Verringerung von Lichtemissionen werden UV-arme Leuchtmittel wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen verwendet. Der Lichtkegel dieser Leuchten soll zielgerichtet fixierbar sein, so dass lediglich in eine Richtung Lichtemissionen entstehen. Positionierung der Leuchten unter Berücksichtigung des Artenschutzes, d.h. Verortung der Leuchten wie im beiliegenden Freiflächengestaltungsplan eingezeichnet.
Von den geänderten Flächen, insbesondere des Parkplatzes, darf keine Blendwirkung auf die St 2550 entstehen. Sollte dies der Fall sein, ist auf Verlangen des Straßenbaulastträgers, ein Blendschutz, auf Kosten des Antragstellers, herzustellen.

2.3 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

2.4 Altlasten sind der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

2.5 Die angegebenen DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth- Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

2.6 Sparten
Bei der Planung, speziell hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist auf Telekommunikationslinien zu achten, dass diese nicht beschädigt werden oder verändert werden müssen.
Kosten für das Abändern der bestehenden Straßenbeleuchtungsanlage sind vom Maßnahmen-Träger (Fa. ODU) zu tragen.

2.7 Retentionsraumausgleich

Der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum muss zeitgleich mit Fertigstellung des Bauvorhabens ausgeglichen werden. Das Aushubmaterial ist dabei außerhalb des Überschwemmungsgebiets ordnungsgemäß zu deponieren.
Das Gelände ist auch nach Ausführung der Hochwasserschutzanlagen auf Dauer als hochwassergefährdeter Bereich anzusehen.

3. Grünordnung

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen:
Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1,48 ha der außerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Flurnummern erbracht wird:

A1: Flurnummer 1550/0 Gemarkung Mühldorf 4.690 m² anrechenbare Teilfläche aus 6.745 m²
A2: Flurnummer 333 Gemarkung Wald 4.200 m² benötigte Teilfläche aus 7.200 m²

Die Flächen werden z. T. aus dem Ökokonto der Stadt Mühldorf am Inn entnommen; die Anerkennung der Flur-Nr. 333 als Ökokontofläche durch die Untere Naturschutzbehörde Mühldorf am Inn liegt vor.

Die vorgesehenen Maßnahmen (Erstaufforstung mit Pflege- und Entwicklungshinweisen) sind dem Beiplan „Ausgleichsflächen" zum Umweltbericht zu entnehmen .

Für Flur-Nr. 333, Gemarkung Wald, Gemeinde Unterreit liegt mit Az: EA-2012-MÜ-R11-005 der Erstaufforstungsbescheid vor. Die Aufforstung ist bereits durchgeführt.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden für die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen.
Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF):
Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der durch das Vorhaben betroffenen saP-relevanten Arten werden neben den im Geltungsbereich als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 folgende Maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches erbracht:

- CEF 1: Lokale Auflichtung einer Waldparzelle (mindestens 6.700 m²) als Ausgleich für Verlust eines Brutbaumes des Grünspechtes, speziell am Südrand der Parzelle sind gestufte Säume zu schaffen (Nahrungsbiotope für die Art). Mittelfristig sind Altholzbestände zu entwickeln.
  Die Maßnahme wird auf Flur-Nr. 912/0 Gemarkung Mühldorf am Inn erbracht.
- CEF 3: Da im Zuge der Baumaßnahmen Gehölze gerodet werden, müssen zum langfristigen Ausgleich für den Verlust potenzieller Wohn- und Brutstätten von Vögeln, möglichst in der näheren Umgebung der Eingriffsfläche, Ersatzpflanzungen mindestens in der doppelten Flächengröße der verlorengehenden Gehölze angelegt werden. Diese CEF-Maßnahme wird durch die genannten Ausgleichsflächen A1 und A2 (Ersatzaufforstungen) erbracht.

4. Gewerbegeräusche:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Westen / Nordwesten, nach Osten / Südosten sowie nach Süden zu führen. In Richtung Nordosten erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionen nicht.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb handelt.