


BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
FÜR DAS GEWERBEGEBIET
" AM KLÄRWERK "

Ausgefertigt am: 18. DEZ 2016

1. Bürgermeisterin der
Stadt Mühldorf a. Inn



Marjanne 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



Alois Rieder

Vorentwurf: 10.06.2011
Entwurf: 02.11.2011
Geändert: 08.11.2011
Geändert: 10.09.2013

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wird parallel zum Bebauungsplanverfahren angeglichen.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Regelung des Baurechtes.

2. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
3. Begründung lt. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Abweichend von § 78 WHG Absatz 1, Satz 1, Nummer 1 wird einer Zulassung für das Baugebiet mit folgenden Begründungen beantragt:

1. Die Möglichkeit zur Entwicklung des Hauptsitzes des Unternehmens ODU wird nur in der Erweiterung des Baugebietes nach Osten gesehen.
2. Das neu ausgewiesene Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet.
3. Eine Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden ist nicht zu erwarten. (Ein gesondertes Verfahren zum Bau eines Hochwasserschutzes ist bereits eingeleitet)
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst,
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und ein eventuell reduzierter Rückhalteraum wird im Zuge eines gesonderten Verfahrens zum Hochwasserschutz an anderer Stelle ausgeglichen.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinflusst.
7. Für Ober- und Unterlieger sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet. Die in einem gesonderten Verfahren beantragte Hochwassersicherung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.
9. Die Bauvorhaben sind so zu errichten, 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.

B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES

1. Grundstücksgrößen u. Eigentümer des Geltungsbereiches:

(Grundstücksgrößen wurden per CAD aus den DXF - Grundlagen ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes abweichen.)

Gemarkung Mühldorf

| | | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------|----------------|---|
| 1552 | | 12.135,99 | m ² | ODU Steckverbindungssysteme GmbH & Co. KG |
| 1436/14 | (Teilbereich) | 622,75 | m ² | Sulzinger Martin, Altöttinger Str. 55, Mühldorf a. Inn |
| 1436/17 | (Teilbereich I) | 118,12 | m ² | Freistaat Bayern |
| 1437/2 | (Teilbereich) | 174,98 | m ² | Armenseelenbruderschaftstiftung Kirchenplatz 20, Mühldorf a. Inn |
| 1556 | (Teilbereich) | 6.719,02 | m ² | ODU Steckverbindungssysteme GmbH & Co. KG |
| Gesamtfläche | | 19.770,86 | m ² | |
| Gesamtfläche Geltungsbereich: | | 1,97 | ha | |

2. Grenzen

Im Norden wird das Baugebiet durch Auenbepflanzung entlang des Inns mit dem Grundstück Fl.Nr. 1436 /17 Teilbereich begrenzt.

Die östliche Grenze schließt an eine mit Auwald bepflanzte Fläche an.

Die südliche Grenze schließt an die Fl.Nr. 1436 /13 und 1436 /14 mit Wiesenbegrünung an.

Der westliche Anschluss grenzt an das bestehende Firmengelände der Fa. ODU.

3. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit

Die Gewerbefläche wird als Erweiterung des bestehenden Betriebes Fa. ODU geplant und über dessen Gewerbegrund erschlossen.

Im Gründungsbereich ist Grundwasser nicht zu erwarten.

Als Untergrund ist sandiger bis kiesiger Boden zu erwarten. Zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind keine besonderen Maßnahmen notwendig. Ein Baugrundgutachten wurde durch die Fa. ODU veranlasst.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der baulichen Nutzung:

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Flächenzusammenstellung in m²

| Nr. Flächenbezeichnung | m ² | % Bruttobauland |
|--|------------------|-----------------|
| 1. Netto - Gewerbefläche | 14.379,64 | 72,73 |
| Netto - Bauland gesamt | | |
| 2. Verkehrsflächen | | |
| a) Straßen öffentlich | 1.193,95 | |
| b) Wirtschaftsweg | - | |
| c) Verkehrsfläche zur Wartung des Deiches | 611,27 | |
| d) Bahngrund | - | |
| Verkehrsflächen gesamt | 1805,22 | 9,13 |
| 3. a) Grünflächen für Kompensation von Eingriffen in der Bauleitplanung (private Ausgleichsfläche) | - | |
| b) Gebäudeeingrünung (in privater Grünfläche) | | |
| c) Private Grünfläche | 3.586,00 | |
| Grünfläche gesamt | 3.586,00 | 18,14 |
| BRUTTOBAULAND GESAMT | 19.770,86 | 100 |

D. WEITERE ERLÄUTERUNG

1. Planung und Städtebauliches Konzept

Erweiterungsfläche für einen bestehenden Gewerbebetrieb.

2. Grünordnung

a) Öffentliche Grünflächen:
entfällt, nicht vorhanden

b) Private Grünflächen:
Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die bereits ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Randeingrünung des erweiterten Gewerbegebietes.

Die Ausformulierung der Festsetzungen trägt der Notwendigkeit Rechnung, dass im Zuge der Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen bestimmte Auflagen hinsichtlich einer uneingeschränkten Zugänglichkeit beachtet werden müssen.

Bezüglich der Abschätzung der wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht verwiesen. (Anhang 1)

3. SCHALLSCHUTZ

Immissionsschutz: Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Klärwerk" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4045/B1/mec vom 10.05.2012 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Kontingentierung der Geräuschemissionen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde im Gebiet die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt. Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung nach Südwesten sowie nach Südosten eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in Richtung Norden zu orientieren. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Baulicher Schallschutz:

Um den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts in Verbindung mit einwirkenden Verkehrsgeräuschen Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

4. VER- UND ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch die Kreisstadt Mühldorf gesichert. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und die Versorgungsleitungen des Plangebietes können hier angeschlossen werden.

STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch das Netz der Stadtwerke. Im Plan ist die oberirdische Mittelspannungsleitung dargestellt. Hier ist geplant diese im Erdreich zu verlegen.

ABWASSER

Die Entsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation. Das gesamte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

MÜLLENTSORGUNG

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

ALTLASTEN

Nach Angabe der Kreisstadt Mühldorf sind Altlasten nicht bekannt.