Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Landkreis Mühldorf

Bebauungsplan: Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord
Sondergebiet Verbrauchermarkt

2. Änderung (ALDI)

Planverfasser: Blaesig Architekten GmbH
Jahnstraße 1, 83043 Bad Aibling
info@blaesig-architekten.de
Tel: 08161 – 49 51 90

Grünordnung: Grünwerk Landschaftsarchitekten
Ellmosen 13 a; 83043 Bad Aibling
info@gruenwerk-karl.de
Tel: 08161 – 93 99 140

Fassung vom: 06.11.2018

INHALT

1. Anlass und Zweck der Planung S. 2
2. Lage und Größe des Änderungsbereiches S. 2
3. Planungsvorgaben und rechtliche Grundlagen S. 2
4. Ver- und Entsorgung S. 3
5. Inhalt des Änderungsbebauungsplans S. 3
6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes S. 4
7. Auswirkung der Planung S. 5

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord" beschlossen.

Anlass der Planung ist der Antrag des Betreibers den bestehenden ALDI-Markt abzubrechen und durch einen größeren Neubau einer Marktfiliale entsprechend den aktuellen Marktbedingungen zu ersetzen.

Die Änderung, welche relativ geringfügige Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan hat, soll im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Mit der Ausarbeitung der B-Plan-Änderung wurde das Büro Blaesig Architekten GmbH beauftragt.

2. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplans umfasst abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, hauptsächlich das Grundstück des bestehenden ALDI-Marktes, Fl.-Nr. 785/32 in der Gemarkung Mühldorf am Inn sowie den Abschnitt der Bürgermeister-Hess-Straße auf der Länge des Grundstücks.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.730 m².

Die Erschließung des Grundstücks verändert sich nicht, es ist weiterhin über die neue Umfahrung Mühldorf-Nord (Nordtangente, Bürgermeister-Hess-Straße) und die dafür vorgesehene Anbindung erschlossen.

3. Planungsvorgaben und Rechtliche Grundlagen

Aufgrund des bereits bestehenden ALDI-Marktes sowie der geplanten geringfügigen Veränderung wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt. Der bestehende Bebauungsplan setzt das Gebiet als Gewerbegebiet fest.

Die Bebauungsplanänderung bringt die Anforderung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel mit sich. Durch das beschleunigte Änderungsverfahren nach §13a besteht die Möglichkeit der Abweichung vom Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn nachträglich angepasst und für den Geltungsbereich ein Sondergebiet dargestellt.

Auf dem Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine Gewerbebebauung festgesetzt, die mit dem bestehenden ALDI-Markt bebaut ist. Derzeit umfasst die Bebauung eine Grundfläche von 1.680 m², diese wird auf 1.945 m² vergrößert.

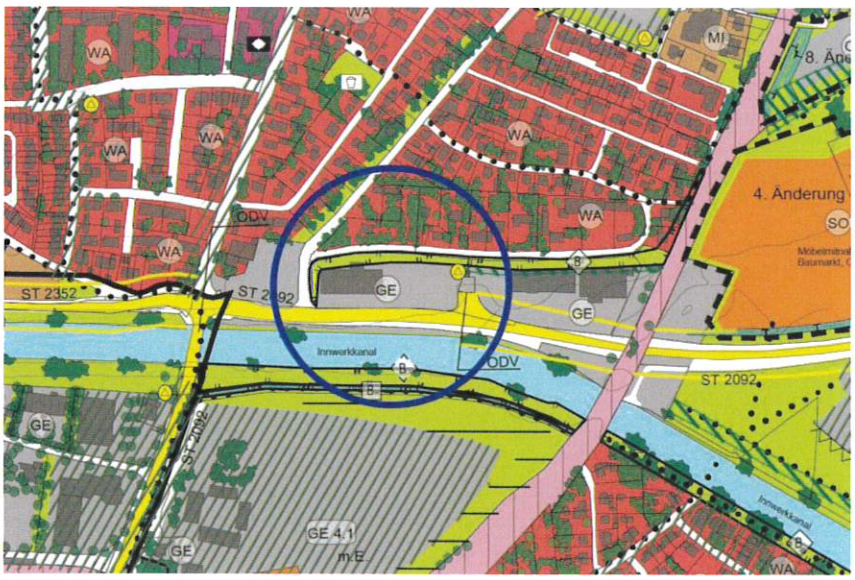

Abb.1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des gegenständlichen Änderungsbereichs.

Naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen liegen nicht vor. Die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Geltungsbereich keine schutzwürdigen Biotopflächen aus.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann aufgrund des beschleunigten Verfahrens abgesehen werden, ein Umweltbericht wird entsprechend nicht erstellt.

Eine ausführliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht anzuwenden. Eine Eingriffsbilanzierung und der Nachweis, dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt, finden sich im Kapitel 5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes.

4. Ver- und Entsorgung

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

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt durch das Netz der Stadtwerke.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation.

Das gesamte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

5. Inhalt des Änderungsbebauungsplans

Inhalt der Planung ist die Veränderung des Bauraumes im Norden und Süden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den veränderten Marktanforderungen. Die Planung des Neubaus sieht vor, eine zeitgemäße, für die Kunden angenehmere Warenpräsentation mit etwas breiteren Gängen zu schaffen. Insgesamt soll der Verkaufsraum großzügiger, übersichtlicher und komfortabler für Behinderte gestaltet werden.

Im Wesentlichen deckt sich die Lage mit dem bisherig festgesetzten Bauraum und der bestehenden Bebauung. Anstelle des bestehenden Gebäudes soll ein etwas größerer und kompakterer Baukörper entstehen. Die Verkaufsfläche erhöht sich dadurch von 799 m² auf 1.200 m².

Die Gebietsart wird, wie oben beschrieben, von "Gewerbe" auf "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" geändert und im Flächennutzungsplan angepasst.

Die Erschließung und der Straßenraum werden nicht geändert. Die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes wird zu keiner Steigerung des Besucherverkehrs führen. Die bestehenden Verkehrsflächen könnten aber bis zu einem gewissen Maß auch noch einen eventuell ansteigenden Besucherverkehr aufnehmen. Die Lärmemission wird ebenfalls nicht signifikant zunehmen. Der Lärmschutz wird weiterhin ausreichend von der bestehenden Lärmschutzwand erfüllt.

Die Lage und Anzahl der Stellplätze muss nur in Teilbereichen an die konkrete Planung angepasst werden. Die Grünordnung (Bäume auf der Parkplatzfläche) wird ebenfalls in den, von der Änderung betroffenen Bereichen neu angepasst.

Bei der Grünordnung bleibt die Konzeption auf dem Grundstück erhalten. Durch die Erweiterung des Bauraumes auf der Nordseite kommt es geringfügig zum Verlust von Gehölzen, die als freiwachsende Hecke an der vorherrschenden Böschung bestehen. Ersatzpflanzungen erfolgen in unmittelbarem Anschluss auf dem Grundstück. Genauere Erläuterungen dazu finden sich im nachfolgenden Kapitel.

Die Gesamtanzahl der Bäume auf dem Grundstück bleibt gleich.

Flächenbilanz	Bestand	Planung (2. Änderung)	Abweichung
Parkplatzfläche (Pflaster wasserdurchlässig)	1.572 m²	1.555 m²	- 17 m²
Wegeflächen (Pflaster)	150 m²	165 m²	+ 15 m²
Straßen, Fahrbereiche (Asphalt)	2.805 m²	2.650 m²	- 155 m²
Gebäude (ALDI-Markt)	1.680 m²	1.945 m²	+ 265 m²
gesamt	**6.207 m²**	**6.315 m²**	**+ 108 m²**

Aufgrund der Neuordnung der Gebäudesituation unter weitgehender Verwendung von bereits befestigten und versiegelten Flächen kommt es insgesamt innerhalb des Grundstückes nur zu einer geringfügig erhöhten Versiegelung.

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Gem. den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.

Eingriff / Ausgleich

Im Norden der geplanten Bebauung kommt es zu einem Teileingriff in einen Gehölzbestand. Es handelt sich um eine gemischte Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten welche sich auf der langgezogenen Böschung südl. der Pleiskirchener Straße bzw. südlich der dort verlaufenden Lärmschutzwand erstreckt. Es befinden sich keine älteren Bäume innerhalb des zusammenhängenden Gehölzbestandes. Es handelt sich aus naturschutzfachlicher Sicht um keinen besonders wertvollen Bestand. Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten ist auszuschließen. Die Fläche ist im gültigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit dem Zusatz „Fläche zur Entwicklung für Natur und Landschaft" festgesetzt. Für eine flächengleiche Kompensation des Wegfalls einer Teilfläche von 120 m² soll der Gehölzbestand mit dieser Festsetzung im westlich daran anschließenden Bereich erweitert bzw. wiederhergestellt werden.

Die restlichen privaten Grünflächen werden entsprechend Festsetzungen durch Planzeichen sowie den textlichen Festsetzungen im Sinne des Grünordnungskonzeptes begrünt und bepflanzt.

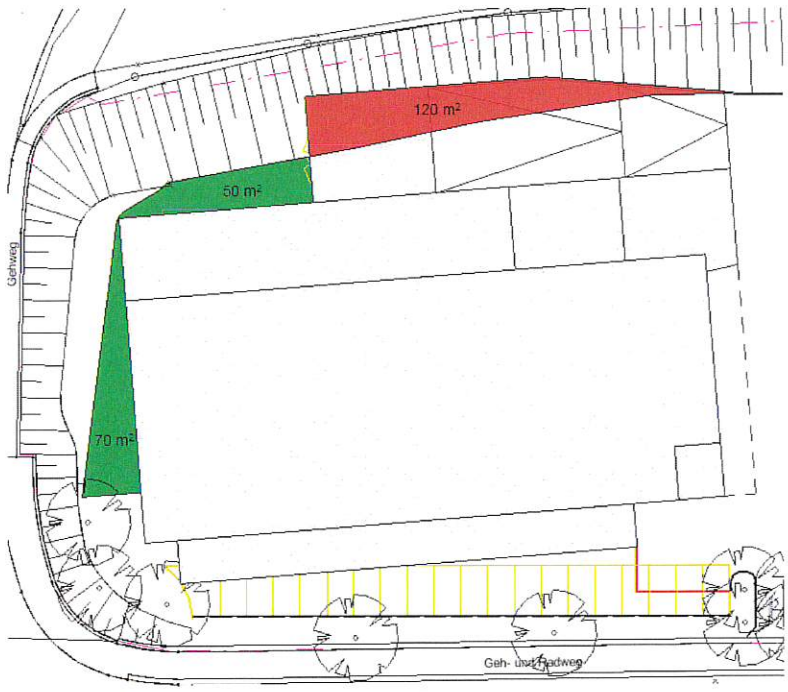

Abb.2: Lageplan Eingriff / Ausgleich Gehölzbestand.

Durch die erforderliche Rodung der beschriebenen Teilfläche kommt es temporär zu einem gewissen Eingriff und zu einem Verlust von naturnahen Strukturen. Die erforderlichen Gehölzrodungen haben zur Eingriffsminimierung außerhalb der Vogelbrutzeiten, von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Situation finden sich ergänzende Angaben im separaten Teil: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

Die im Rahmen der Aufstellung und 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ermittelten und festgesetzten Ausgleichsflächen sind von der 2. Änderung nicht betroffen. Die Festsetzungen gelten uneingeschränkt, die Ausgleichsflächen sind weiterhin zu erhalten und zu pflegen. Außer den oben beschriebenen Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück sind aufgrund der 2. Änderung keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung

Die geplante Vergrößerung der Bebauung fällt insgesamt sehr gering aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Das geplante Gebäude kann durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gut in die Gesamtanlage sowie in die Umgebung eingebunden werden.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird die Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes geschaffen. Somit wird der Fortbestand des bestehenden Marktes langfristig gesichert und die Nahversorgung aufrechterhalten sowie eine mögliche Industriebrache entgegen gewirkt.
Durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes wird das Warensortiment nicht grundsätzlich erweitert und die gewachsenen Handelsstrukturen im Ort nicht gefährdet.
Mit einer zügigen Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist zu rechnen.

Ausfertigung 05. FEB. 2019

Planverfasser: Bad Aibling, den 21.01.2019

Dipl.-Ing. (FH) Jörg Blaesig

Grünordnung: Bad Aibling, den 21.01.2019

Dipl.-Ing. (FH) Martin Karl

Kreisstadt: Mühldorf a. Inn, den 05. FEB. 2019

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

Im Rahmen des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord, Sondergebiet Verbrauchermarkt, 2. Änderung

Bearbeitung: M. Karl
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitekt
Grünwerk Landschaftsarchitekten
Ellmosen 13a
83043 Bad Aibling

Fassung zum: 18.10.2017

Inhalt:

1.	Anlass und Aufgabenstellung	S. 6
2.	Datengrundlagen	S. 7
3.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	S. 7
	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens / Gesamteinschätzung	S. 8
4.	Ergebnis	S. 10

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 23.05.2017 wurde das Büro Blaesig Architekten beauftragt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord – 1. Änderung", zu ändern.
Anlass der Planung ist der Antrag des Betreibers, den bestehenden ALDI-Markt geringfügig zu erweitern und die Verkaufsfläche den jetzigen Marktbedingungen anzupassen.
Die Maßnahme soll durch einen Neubau an Stelle des Bestandsgebäudes erfolgen. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von aktuell 799 m² auf maximal 1.200 m² erweitert werden. Durch diese Erweiterung ist es notwendig, die Parkplatzflächen im südwestlichen Teil entsprechend neu zu ordnen.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans setzt nun das Betriebsgrundstück des ansässigen Lebensmittelmarktes in seinem Geltungsbereich als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest (Im Flächennutzungsplan und rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt / festgesetzt).
Mit der geplanten Erweiterung des Marktes wird dieser zu einem so genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechts.
Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück des ansässigen Lebensmitteldiscounters sowie den entsprechenden Abschnitt der Bürgermeister-Hess-Straße und besitzt eine Flächengröße von 13.730 m².
Es ist beabsichtigt, den Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Da das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.
Allerdings ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG für das UVPG unterliegt (so § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Das ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist bei dem hier vorliegenden Planvorhaben erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergibt sich hier aus Anlage 1 Ziffern 18.6.2 und 18.8 zum UVPG. Nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nrn. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist beim Bau von – wie hier – großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen.

Kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit würde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausscheiden.
Nachfolgend sind die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG dargestellt.

2. Datengrundlagen

Folgende Daten und Gutachten liegen vor und wurden im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ausgewertet:
- Begründung und Planteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
  (Fassung zum 21.05.2003 geändert: 25.06.2004)

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Beurteilung, ob ein Vorhaben, hier die geplanten Baumaßnahmen im Zuge der Erweiterung des Lebensmittel Discounters, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Beurteilung erfolgt durch Prüfung der in der Anlage 2 zum UVPG benannten Kriterien. Die Vorprüfung ist überschlägig durchzuführen.
Der Ablauf der Analyse erfolgt in Anlehnung an die Hinweise des Leitfadens zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Stand vom 14.08.2003.
Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gliedert sich in die folgenden Prüfschritte:

Im ersten Schritt werden die unter Nr. 1 der Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale des Vorhabens über eine Zusammenstellung der jeweiligen Wirkfaktoren (z.B. Emissionen), also ohne Berücksichtigung des konkreten Standorts dahingehend geprüft, ob durch das Vorhaben relevante Umweltauswirkungen denkbar sind.

Kommt man bei diesem ersten Schritt der Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine Wirkfaktoren von nennenswertem Gewicht denkbar sind, ist keine UVP erforderlich und die Vorprüfung des Einzelfalls ist unter nachvollziehbarer Begründung zu Ende.
Ergeben sich jedoch Wirkfaktoren, die nicht von vornherein als belanglos zu bewerten sind, so ist die UVP-Pflicht über weitere nachfolgende Prüfschritte zu klären.

1.	**Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens** zusätzliche Erläuterungen gegebenenfalls am Ende dieser Tabelle	**Art und Umfang**
	Träger des Vorhabens	Kreisstadt Mühldorf für die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord Sondergebiet Verbrauchermarkt." Fa. ALDI GmbH für die Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes
	Art des Vorhabens	Vorhabensbezogene Bebauungsplan-Änderung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
1.1	Größe des Vorhabens: - Bauwerke	Neubau eines Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1200 m² mit Anlieferungszone und Stellplätzen im Bereich eines bereits bestehenden ALDI-Marktes.
	- Flächeninanspruchnahme	Geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme für geplantes Gebäude
1.2	Nutzung und Gestaltung von: - Wasser	nicht betroffen, keine nachteiligen Auswirkungen
	- Boden	geringfügiger zusätzlicher Eingriff, Kompensation bzw. Minimierung durch Entsiegelung vor Ort; geringfügige zusätzliche Beeinträchtigung
	- Natur u. Landschaft (Artenschutz)	Eingriff in kleinen Teilbereich eines Gehölzbestandes, geplante Wiederherstellung und Ausgleich in unmittelbarem Anschluss, Berücksichtigung der brutfreien Zeit bei Fällmaßnahmen, keine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten; keine CEF-Maßnahmen erforderlich; keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen

Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende der Tabelle		**nein**	**ja**	**Art und Umfang der Betroffenheit**
1.3	Erhöhung der Verkehrsbelastung	x		keine Erhöhung
1.4	Erhöhung der Lärmimmissionen	x		keine Erhöhung
1.5	Erhöhung der Schadstoffemissionen	x		keine Erhöhung
1.6	Veränderung des Grundwassers	x		keine Veränderung
1.7	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern	x		nicht betroffen
1.8	Sonstige Wirkungen oder Merkmale des Vorhabens (Anlage, Bau, oder Betrieb), die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen können: - Abwasser/Oberflächenentwässerung - Abfall /z.B. belastete Böden/Asphalte bei Ausbaumaßnahmen) - Rohstoffbedarf - besondere Probleme des Baugrundes (z.B. Moorböden) - Abwicklung des Baubetriebes - andere und zwar.....	x		keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten
1.9	Handelt es sich offensichtlich nicht um einen empfindlichen Standort	x		

Zusätzliche Erläuterungen

zu Punkt 1.1: Flächeninanspruchnahme

Der bestehende Baukörper des etablierten Lebensmittelmarktes hat zum Zeitpunkt der Vorprüfung bereits eine Grundfläche von 1.680 m². Mit der Erweiterung des Baukörpers vergrößert sich die Grundfläche des Marktes um rund 265 m². Der erweiterte Markt wird demnach eine Grundfläche von 1.945m² m² haben. Im Rahmen der vorliegenden B-Plan-Änderung ist keine Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und zulässige Anzahl an Vollgeschoßen) beabsichtigt.

Für den größer geplanten Neubau können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in großen Teilen bereits befestigte und versiegelte Parkplatzflächen in Anspruch genommen werden. Somit erhöht sich der Versiegelungsgrad durch Umsetzung der Planung nur geringfügig. Ein Teilbereich der derzeitigen Parkplatzflächen soll rückgebaut und zu einer privaten Grünfläche umgestaltet werden. Hiermit sowie durch die Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw- und Fahrradstellplätze kann der Eingriff auf ein Minimum reduziert werden. Der Eingriff und die notwendige Rodung eines Teilbereichs eines Gehölzbestandes auf der Nordseite des Gebäudes soll im unmittelbaren Anschluss in Richtung Westen wiederhergestellt werden.

Zwischenfazit: Aus der beabsichtigten Änderung der Größe des Vorhabens sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da großteils bereits befestigte und versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und die Verkaufsfläche in einem raumverträglichen Maß erweitert wird.

zu Punkt 1.2:

Wasser

Weder im Änderungsbereich noch im übrigen Geltungsbereich des B-Planes sind Oberflächengewässer vorhanden. Somit besteht keine Betroffenheit. Auch vor dem Hintergrund, dass die Vergrößerung des bestehenden Baukörpers weitgehend auf Flächen von bereits versiegelten Parkplatzflächen erfolgen soll, ist mit der Umsetzung der Planung nur eine geringfügige Zunahme der Versiegelung zu erwarten. Damit resultieren auch keine relevanten Auswirkungen für das anfallende Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildungsrate.

Zwischenfazit: Im Ergebnis der 2. Änderung des B-Plans sind keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser auszumachen.

Boden

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes durch einen etwas größeren Neubau kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sinnvoll weitgehend auf bereits befestigten und versiegelten Flächen im Bereich des Bestandsgebäudes erfolgen. Bislang unversiegelter Boden wird damit nur in kleinen Teilbereichen in Anspruch genommen. Durch den Rückbau von bestehenden Parkplatzflächen und eine Umwandlung in Grünflächen kann dem entgegengewirkt werden. Mit der Umsetzung der Planung geht keine wesentliche Zunahme der Versieglung einher.

Zwischenfazit: Im Ergebnis der 2. Änderung des B-Plans ist keine zusätzlich relevante Beeinträchtigung der Bodenfunktion im Bereich des Vorhabens vorherzusehen.

Natur und Landschaft / Artenschutz

Die 2. Änderung des B-Plans erfasst weitgehend bereits baulich geprägte und damit anthropogen überformte Flächen im Siedlungszusammenhang. Bislang unbeeinträchtigter Landschaftsraum wird nicht in Anspruch genommen. Konflikte mit besonderem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind infolge des geplanten Bauvorhabens auszuschließen.

Im Bereich des zu ändernden B-Plans befinden sich außer dem Gebäude ein teilweise versiegelter und teilweise gepflasterter Parkplatz mit Baumpflanzungen, Rasenflächen und eine Eingrünung aus einer zusammenhängenden Gehölzfläche. Pflanzenarten die den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG unterliegen, sind im Änderungsbereich des B-Plans nicht zu erwarten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gehen mit dem geplanten Neubau des Gebäudes keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten verloren. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, im geänderten B-Plan vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzusetzen. Die notwendige Rodung einer Teilfläche des Gehölzbestandes hat in der brutfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar stattzufinden.

Zwischenfazit: Infolge der 2. Änderung des B-Plans sowie der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für den Landschaftsraum anzunehmen.

Fazit: Aus der Zusammenstellung der Wirkfaktoren des Vorhabens ergibt sich, dass aus der Umsetzung der 2. Änderung des B-Plans keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit der Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung ist kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten. Eine UVP wird deshalb im vorliegenden Fall für entbehrlich gehalten.
Damit kann die Vorprüfung des Einzelfalls unter nachvollziehbarer Begründung beendet werden.

4. Ergebnis

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V. m. Nr. 18.6.2 und 18.8. der Anlage 1 zum UVPG (Bau bzw. Erweiterung eines großflächigen Handelsbetriebs) erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass für das Erweiterungsvorhaben des Lebensmittel-Discounters Aldi – auf der Grundlage des Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord, Sondergebiet Verbrauchermarkt – 2. Änderung", der Stadt Mühldorf am Inn keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Die Belange der Umwelt sind jedoch weiterhin in die Planung einzustellen.

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2134.2 Sb

Verfahrensvermerke

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ Sondergebiet Verbrauchermarkt

1.Änderungsbeschluss:
Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 07.11.2017 Beschluss Nr. 155 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ Sondergebiet Verbrauchermarkt i.d.F.v. 06.11.2018 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 05.02.2019

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 26.01.2018 bis einschließlich 28.02.2018 stattgefunden. Dies wurde am 17.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 05.02.2019

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.01.2018 bis einschließlich 28.02.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Auf Antrag der Regierung von Oberbayern wurde die Frist für deren Stellungnahme bis einschließlich 15.03.2018 verlängert.

Mühldorf a. Inn, 05.02.2019

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ Sondergebiet Verbrauchermarkt i.d.F.v. 15.05.2018 wurde mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 17.07.2018 bis einschließlich 22.08.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 05.02.2019

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

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 13.07.2018 bis einschließlich 22.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 05.02.2019

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.2018 Nr. 144 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ Sondergebiet Verbrauchermarkt i.d.F.v. 06.11.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 05.02.2019

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.02.2019. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ Sondergebiet Verbrauchermarkt i.d.F.v. 06.11.2018 wird seit diesem Tag bei der Kreisstadt Mühldorf a. Inn zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 106 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 „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ Sondergebiet Verbrauchermarkt i.d.F.v. 06.11.2018 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 05.02.2019

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin