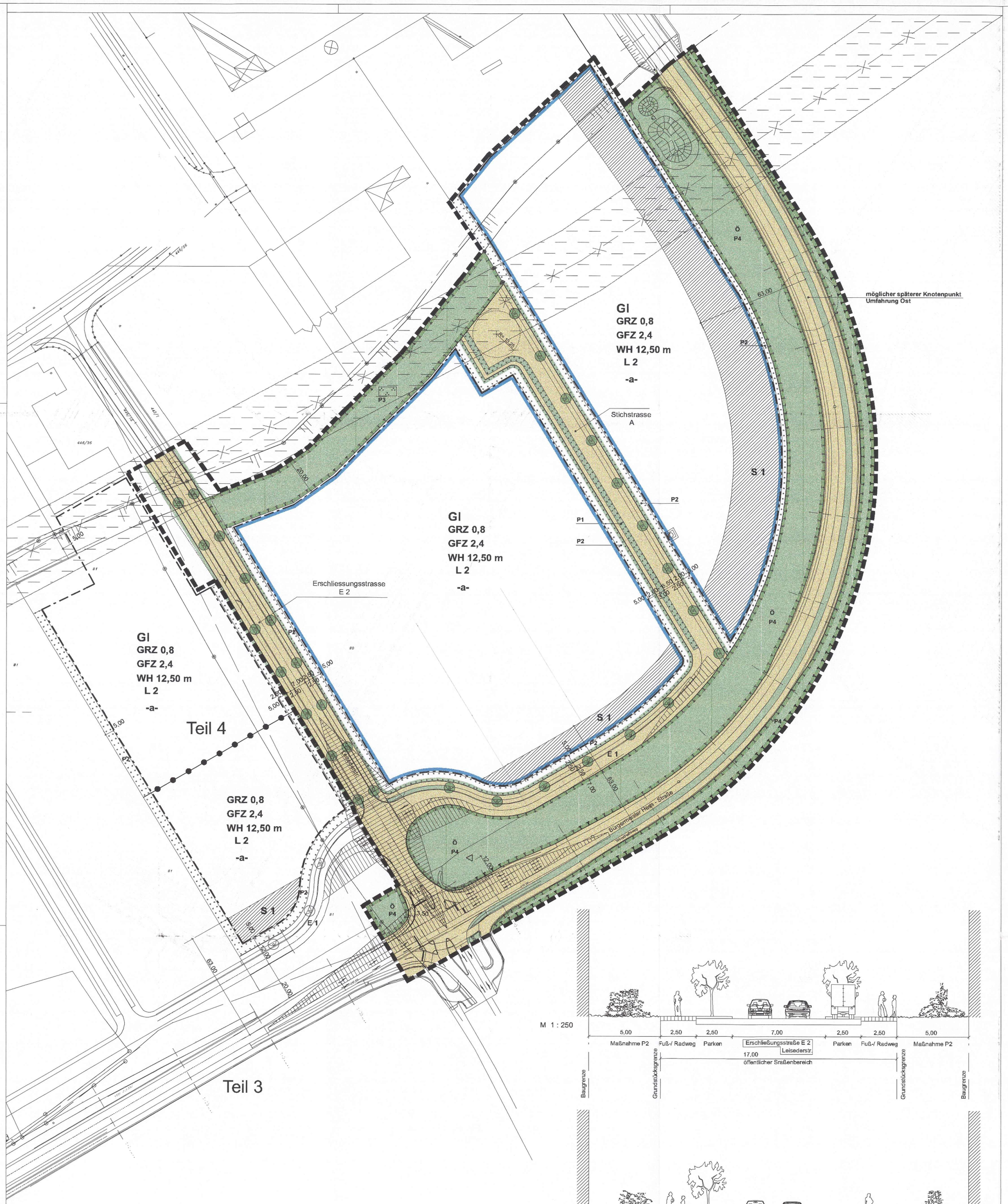
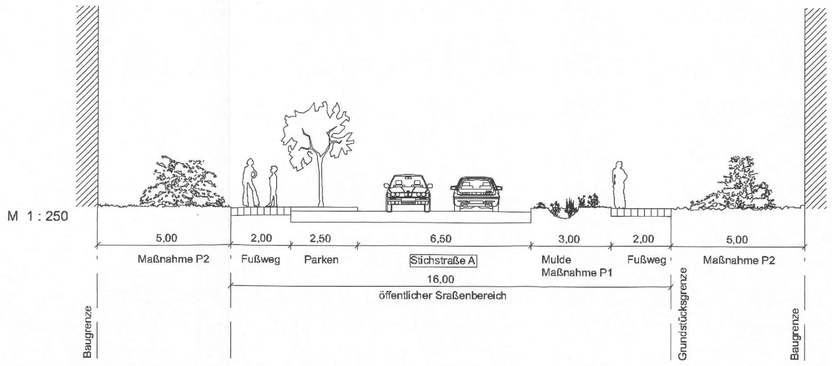
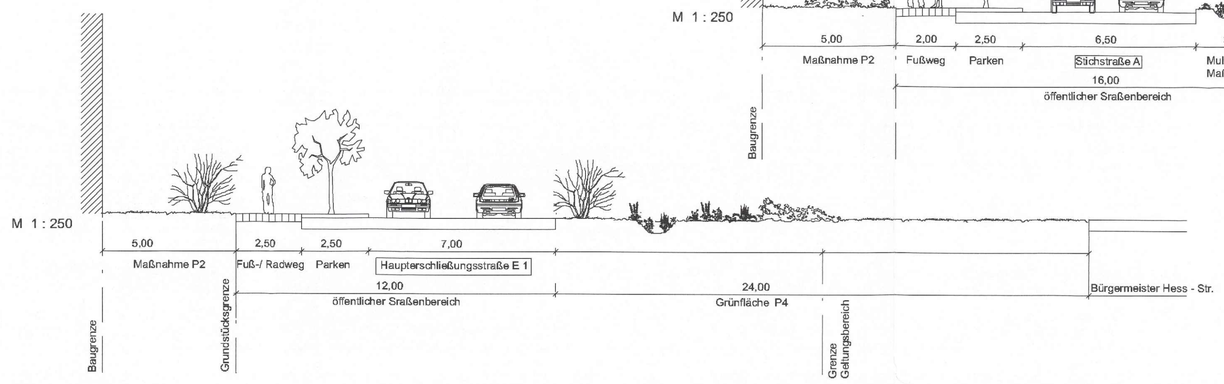






M. 1 : 1000

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GI — Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = (Grundflächenzahl) **0,8**

GFZ = (Geschossflächenzahl) **2,4**

Wandhöhe:

WH 12,50m als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-a- Abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

Ö — öffentliche Grünflächen

P — private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Anpflanzung von Straßenbegleitgrün

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Böschungslinie

Nachrichtliche Übernahmen:

20 KV — Stromleitung 20 kV (Bestand) / wird zurückgebaut

Schutzzone entsprechend dem Ausschwingbild der 20 kV-Leitung, (entfällt demnächst)
Vorkehrungen zur unterirdischen Verlegung der 20 kV-Leitung wurden bereits getroffen.

AL100, AL150, AL200, AL300 — Abwasserleitung (Bestand)

Sichtdreieck

Werbepylon

Kennzeichnungen:

P2 — Grünordnerische Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen 1.9)

L2 — (max. zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schall- Leistungspegel von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts)

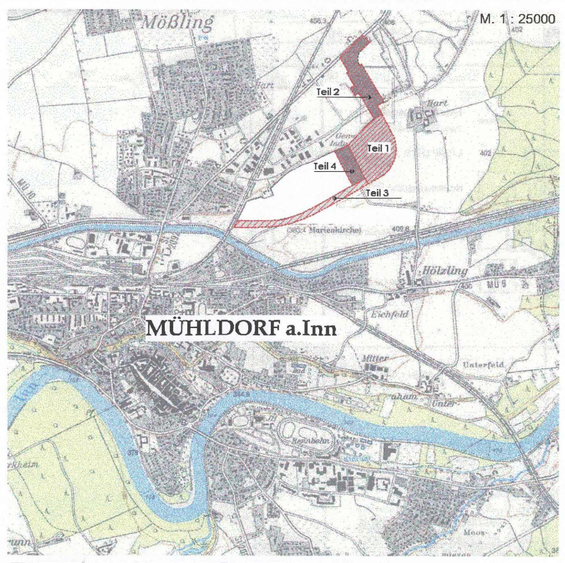
Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung (siehe textliche Festsetzungen 1.8)

Bestandsdarstellung :

88 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.05.06



BEBAUUNGSPLAN

"Hirsch am Hart" Teil 1 ; 2. ÄNDERUNG

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn — Günther Knoblauch

Planverfasser:
Dipl.Ing. Gernot Münnich
Architekt
Fockestr. 20
04275 Leipzig
in einer Arbeitsgemeinschaft mit
Dipl. Ing. Michael Hecker
Architekt/ Stadtplaner
Altengrabengäßchen 1a
50668 Köln

Gernot Münnich

Michael Hecker

Grünordnung:
Büro Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten
Parkstr.10
85051 Ingolstadt

Wolfgang Weinzierl

84453 Stadt Mühldorf am Inn
Rathaus, Stadtplatz 21

Ausgefertigt am
20. Juli 2006
BP 079 02

BEBAUUNGSPLAN

Industriegebiet
„Hirsch am Hart Teil 1“

Stadt Mühldorf am Inn

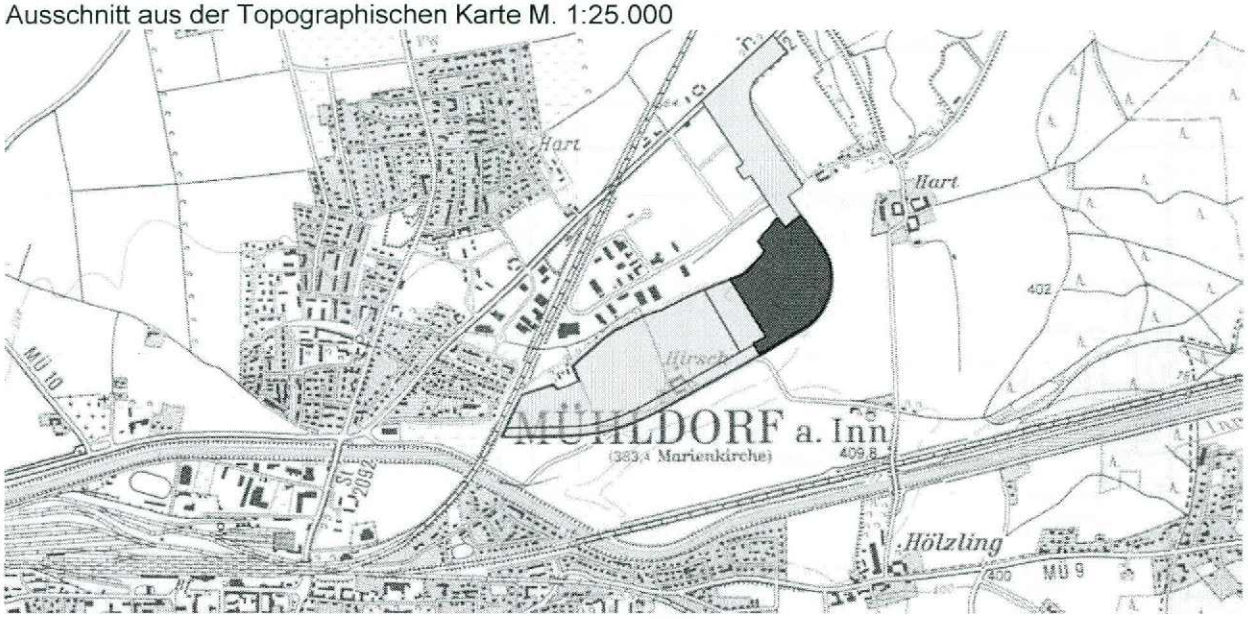
2. Änderung

2. Änderung des Bebauungsplanes
Industriegebiet
„Hirsch am Hart Teil 1".

M. 1: 1000

Die 2. Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Ausschnitt aus der Topographischen Karte M. 1:25.000



Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit dem § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, des Art. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

Satzung

ausgefertigt am: 20. Juli 2006

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn .....
Günther Knoblauch

Planverfasser:
Münnich-Hecker Architekten / Stadtplaner,
Fockestraße. 20, 04275 Leipzig
.....
Gernot Münnich / Michael Hecker

Grünordnung:
Büro Weinzierl / Landschaftsarchitekten
Parkstraße 10, 85051 Ingolstadt
.....
Wolfgang Weinzierl

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT
104 981

Erläuterungen, Festsetzungen, Hinweise, Fertigungsdaten

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet / „Hirsch am Hart, Teil 1"

Erläuterungen

1) Wegfallende Textpassagen sind „~~durchgestrichen~~" und „*kursiv*" markiert.

2) Ergänzte Textpassagen sind „unterstrichen" und „*kursiv*" markiert.

Festsetzungsergänzungen

Es wurden Kennzeichnungen und Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Bürgermeister-Hess-Straße vorgenommen. (s. Kap. 1.8)

Festsetzungsänderungen

1.) Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entfallen folgende Festsetzungen:

- siehe Kap. 1.2.3 Überschreitung der Baugrenze
- siehe Kap. 1.9.2 Öffentliche Grünfläche

2.) Folgende Festsetzungen wurden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung planerisch modifiziert:

- siehe Kap. 1.1.1 Festsetzungen zum flächenbezogenen Schallleistungspegel
- siehe Kap. 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
- siehe Kap. 1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- siehe Kap. 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- siehe Kap. 1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Verkehrsgeräusche
- siehe Kap. 1.9.2 Private Grünflächen (P3)
- siehe Kap. 1.9.3 Öffentliche Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P4)
- siehe Kap. 1.9.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2)
- siehe Kap. 2.4 Werbeanlagen
- siehe Kap. 3.1 Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen

Hinweise

Sämtliche weiteren Festsetzungen; Hinweise und Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan Industriegebiet / „Hirsch am Hart, Teil 1" nicht und sind auch weiterhin bindender Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Fertigungsdaten

Entwurf: 09.05.2006

A. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 1“ / 2. Änderung

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs.1 Baugesetzbuch. / Die Darstellung erfolgt auf der Planzeichnung.)

1.1 Art der baulichen Nutzungen

1.1.1 Industriegebiet GI

~~Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO wird das Industriegebiet nach den "besonderen Eigenschaften" von Betrieben und Anlagen auf der Grundlage des flächenbezogenen Schalleistungspegels in Verbindung mit der DIN 18005 gegliedert.~~

~~*In den mit den aufgeführten Symbolen gekennzeichneten Bereichen sind nur Betriebe und Anlagen mit einem maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von höchstens*~~

~~***L2** 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts*~~

~~*pro qm Grundfläche zulässig.*~~

~~*Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gelten jeweils für die Flächen innerhalb der Baugrenzen.*~~
~~*Der Nachweis ihrer Einhaltung ist nur für Immissionsorte außerhalb des Gebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Westen (nächstgelegenes Wohnhaus im Wohngebiet westlich der Bahnlinie Rosenheim- Pilsting), nach Südwesten (nächstgelegenes Wohnhaus im Wohngebiet südlich des Innwerkkanals) und nach Norden bzw. Nordosten (Wohnhäuser auf Fl.-Nr. 63 bzw. Fl.-Nr. 4; zu führen.*~~

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist nach §1(4) BauNVO nach den "besonderen Eigenschaften" von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je qm Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (L2) nicht überschreiten:

tagsüber	$L_{WA}'' = 65$ dB(A)/qm
nachts	$L_{WA}'' = 50$ dB(A)/qm

Der Nachweis der Einhaltung, der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteile der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte außerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Westen (nächstgelegenes Wohnhaus im Wohngebiet westlich der Bahnlinie Rosenheim- Pilsting), nach Südwesten (nächstgelegenes Wohnhaus im Wohngebiet südlich des Innwerkkanals) und nach Norden bzw. Nordosten (Wohnhäuser auf Flur-Nr. 63 bzw. Flur-Nr. 4) zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes. Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen der Immissionsrichtwert für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß 6.1.b TA Lärm eingehalten wird.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind folgende Anlagen und Betriebe nicht zulässig:

a) Betriebe und Anlagen, die nach Spalte 1 der 4. BIMSchV genehmigungspflichtig sind.

b) Abwasserintensive Betriebe (wie z.B. Großmetzgerei) mit mehr als 500 E-Werten/Tag (Einwohnergleichwerte pro Tag).

c) Betriebe, die Produkte der "Wasser - Gefährdungsklasse 3 – Katalog für wassergefährdende Stoffe" (VwV-wassergefährdende Stoffe - VwVwS vom 09.03.1990. BMBl. Seite 114) herstellen.

d) Chemische Reinigungen, die chlorierte Kohlenwasserstoffe verwenden.

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO sind nur die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 9 (2) BauNVO:

Nr. 1 Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial und Autowrackplätze, unzulässig.
Ausgenommen sind Lagerplätze, die nicht als selbständige Anlagen fungieren und *nicht* mehr als 50% der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 9 (3) BauNVO:

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig.
Ausgenommen sind Wohnungen, die die Anzahl von einer Wohneinheit je Baugrundstück (freistehende Einfamilienhäuser sind generell ausgeschlossen) nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Wandhöhen der im **Industriegebiet** zu errichtenden Gebäude und Anlagen ~~*wie folgt festgesetzt:*~~ *mit einer max. WH von 12,50 m festgesetzt.*
~~- in den der Nordtangente abgewandten Bereichen und~~
~~- max. WH 10,00 m~~
~~- in den der Nordtangente zugewandten Bereichen liegen.~~
~~- min. WH 10,00 m / max. WH 15,00 m~~
(siehe auch 2.1 Gebäudehöhen, Bauliche Gestaltung)

1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden ~~*entlang der Erschließungsstraße E1*~~ *im Geltungsbereich des Bebauungsplanes* Baugrenzen festgesetzt.

~~Ausnahmsweise sind gemäß den §§ 16 (5) und 23 (3) BauNVO Überschreitungen der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 20.00 m zugelassen, sofern die Anordnung der Baukörper zwingend in einem Abstand von 5.00 m vom öffentlichen Straßenrand erfolgt.~~

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Für alle Baugebiete gilt:

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen ~~*und den mit **ST** gekennzeichneten Bereichen*~~ zulässig. ~~*Hiervon ausgenommen sind die mit dem Symbol ★ gekennzeichneten Bereiche.*~~

1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrsgeräusche

An allen nicht von der Bürgermeister-Hess-Straße abgewandten Fassaden und Dachflächen innerhalb eines Abstandes von 63m (S1) zur Straßenmittenachse der Bürgermeister-Hess-Straße, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist an diesen Fassaden der Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

In den in Absatz 1 beschriebenen Fassaden sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, nicht in diesen Fassaden liegen.
Wo eine derartige Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Absatz 1 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen
§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.9.2 ~~Öffentliche~~ *Private* Grünflächen */ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P3)*

P3 – Feldgehölz

Die festgesetzte private Grünfläche P3 wird gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Grünfläche dient als Pufferstreifen für die nördlich angrenzende Hangkante. Auf ihr ~~*Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung P3 - Feldgehölz*~~ sind Gehölze der potentiellen Vegetation entsprechend der **Liste C** zu pflanzen. Ein erhöhter Anteil an Wildbirne (Pyrus pyraster) und Wildapfel (Malus communis) ist einzuplanen.

1.9.3 *Öffentliche Grünflächen /* Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche P4 wird gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche ist Teil des zusammen hängenden Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Straße.
Zusätzlich werden außerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes die Flurnummern 1447/3 und 1460 – Teilfläche (beide Gemarkung Mühldorf) als öffentliche Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (AE 1 und AE 2) festgesetzt.
Beide Ausgleichsflächen sind als solche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

P4 – Eingrünung Umfahrung Mühldorf Nord

Auf den Verkehrsflächen P4 – Eingrünung Umfahrung Mühldorf Nord, sind die Flächen mit einer Ansaat wie unter Punkt 1.8.1 beschrieben anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind je ~~*100*~~ *500* qm Fläche ein Laubbaum nach **Liste B** (s. Anhang) zu pflanzen.
Am Kreuzungsbereich Bürgermeister-Hess-Straße – Erschließungsstrasse E1 – Erschließungsstrasse E2 sind gruppenweise Straßen-Esche (Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie", StU 20-25 cm) zu pflanzen.

AE 1 und AE 2- Ausgleichsflächen

Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes sind als Flächen zur Kompensation nach § 1a BauGB mit Entwicklung von Laubwald südlich der Lohmühle festgesetzt:
- AE 1, Fl.Nr. 1447/3, Gemarkung Mühldorf, anrechenbare Grundfläche: 6.553 m² (aus 6.853m² Gesamtfläche des Grundstückes; 300 m² bestehende Biotopfläche nicht anrechenbar)
- AE 2, Fl.Nr. 1460, Gemarkung Mühldorf, anrechenbare Grundfläche: 5.947 m² (aus 7.770 m² Gesamtfläche des Grundstückes)

Die beiden Flächen sind dem Ökokonto der Stadt Mühldorf a. Inn entnommen. Als Kompensationsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan werden 12.500 m² festgesetzt. Die anrechenbare Restfläche der beiden Grundstücke Fl. Nr. 1460 (1.823 m²) verbleibt im Ökokonto der Stadt Mühldorf a. Inn.

1.9.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahme P2-Gewerbegebiete

Auf den festgesetzten Flächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher nach **Liste C** *und Bäume nach **Liste B*** (s. Anhang) auf ~~70%~~ *mind. 30 %* der Fläche zu pflanzen. ~~30% der~~ *Die verbleibende* Fläche ~~sind~~ *ist* mit einer kräuterreichen Wiesenmischung mit niedrigbleibenden Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. ~~Zusätzlich sind je 50 qm Fläche ein Laubbaum nach **Liste B** (s. Anhang) zu pflanzen.~~ Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

2. Bauliche Gestaltung

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Ort der Leistung bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Werbehinweisschilder *und Werbeanlagen* außerhalb der Betriebsgrundstücke, auch unter der genehmigungspflichtigen Größe, sind *unzulässig bzw.* nur an den von der Stadt vorgegebenen Standorten zu gelassen. *Großflächige Werbeanlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Standort für einen Werbepylon der Stadt Mühldorf a. Inn auf der Grünfläche (Fl.Nr. 80/7, siehe Bebauungsplan) im Einmündungsbereich von der Bürgermeister-Hess-Straße in die Leisederstraße.*

3. Hinweise

3.1 Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahren kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Der Nachweis ist für die jeweils nächstgelegenen Wohngebäude der in den Festsetzungen angegeben Siedlungsbereiche außerhalb des Industriegebietes zu führen.
Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ~~außerhalb des Industriegebietes ist nach den Regeln der VDI 2714 durchzuführen, wobei keine Bebauung, ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahls über Boden 4.00 m anzusetzen sind.~~ *ist nach dem überschlägigen Verfahren nach Gl.4 in Abschnitt A.2.4 der TA Lärm mit K_0 = 0 dB durchzuführen.*

Bei der konkreten Anlagenplanung ist innerhalb des Industriegebietes darauf zu achten, daß vor den Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der nächsten Baugrenze auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immisssionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2706.2 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 20. Juli 2006

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der

„2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Hirsch am Hart Teil 1"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 24.05.2006 Beschluss Nr. 071 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.05.2006 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.05.2006 in Kraft.

Das Plangebiet der 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.05.2006 befindet sich im Ortsteil Hart. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 09.05.2006 und seine Begründung während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich sind demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Mühldorf a. Inn, 20. Juli 2006

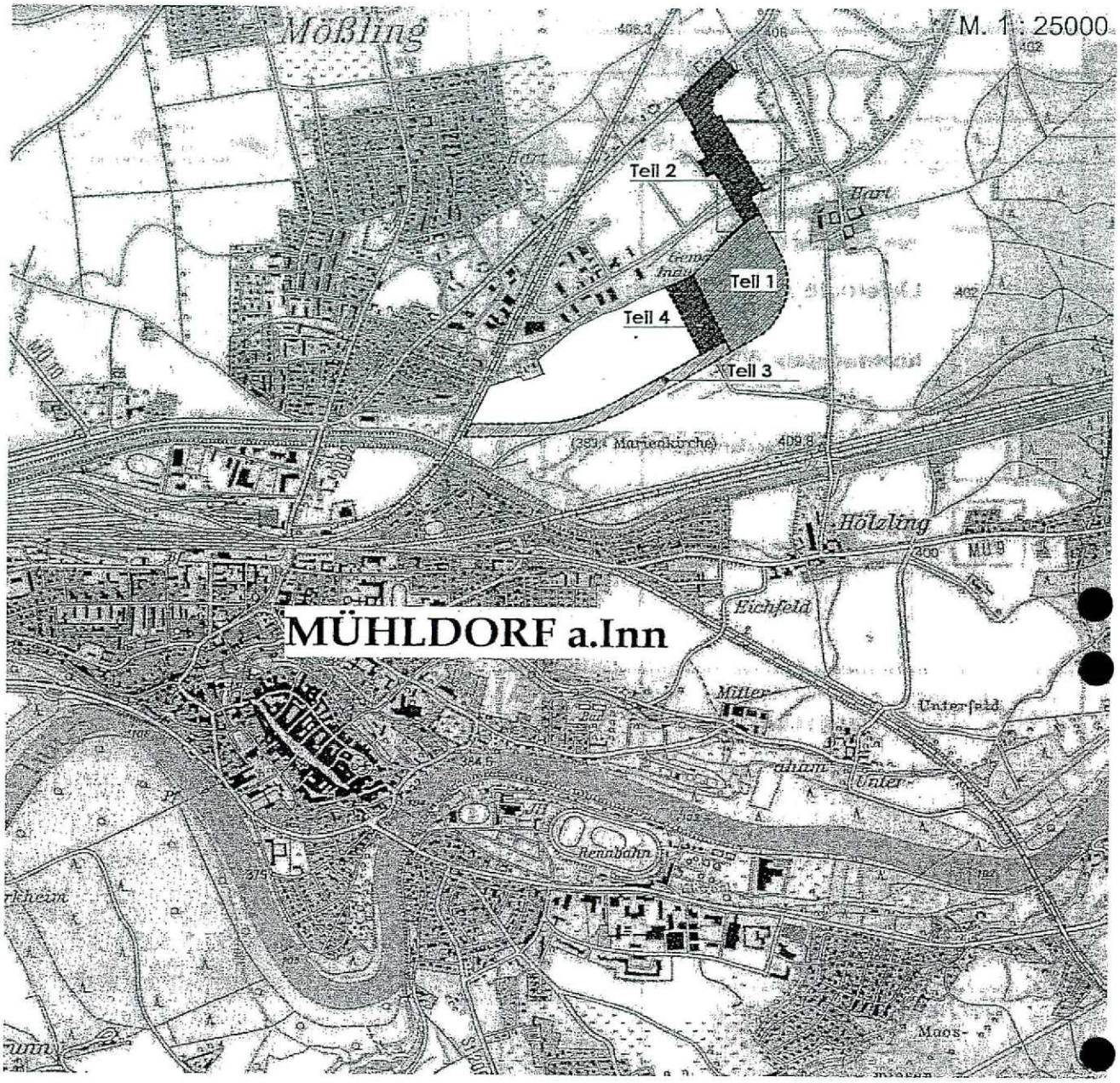
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister Sb Sch

STADT MÜHLDORF A. INN BAYERN

Angeschlagen an den Amtstafeln am 25.07.2006
Abgenommen 29.08.2006

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
21.07.06 Sb

in der Fassung vom 08.11.2005



BEBAUUNGSPLAN

"Hirsch am Hart" Teil 1

2. vereinfachte Änderung

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

Planverfasser:
Dipl.Ing. Gernot Münnich
Architekt
Fockestr. 20
04275 Leipzig
in einer Arbeitsgemeinschaft mit
Dipl. Ing. Michael Hecker
Architekt/ Stadtplaner
Altengrabengäßchen 1a
50668 Köln

Gernot Münnich

Michael Hecker

Grünordnung:
Büro Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten
Parkstr.10
85051 Ingolstadt

Wolfgang Weinzierl

STADT MÜHLDORF A. INN

84453 Stadt Mühldorf am Inn
Rathaus, Stadtplatz 21

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2706.2 Sch, Sb

Verfahrensvermerke

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
für den Bebauungsplan

„2. vereinfachte Änderung Hirsch am Hart Teil 1“

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 20.04.2005 Beschluss Nr. 38 die Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am hart Teil 1" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.05.2005 ortüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 20.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde i.d.F.v. 08.11.2005 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2006 bis einschließlich 01.03.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht, mit der Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 20.07.2006

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 13.01.2006 bis einschließlich 01.03.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 20.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.05.2006 Beschluss Nr. 071 die Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart Teil 1 i.d.F.v. 09.05.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 20.07.2006

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

5. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortüblich durch Aushang am 25.07.2006. Die Bebauungsplanänderung "Hirsch am Hart Teil 1 i.d.F.v. 09.05.2006 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, 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 Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 20.07.2006

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

zum

Bebauungsplan

Industriegebiet
„Hirsch am Hart, Teil 1“

Stadt Mühldorf am Inn

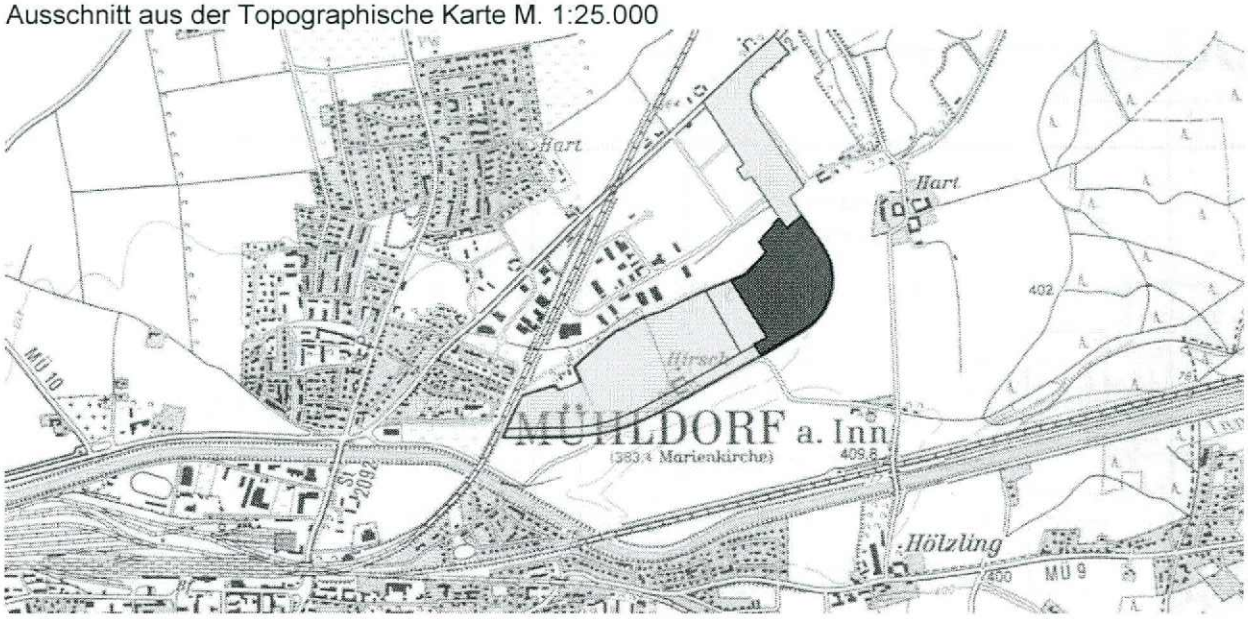
2. Änderung

2. Änderung des Bebauungsplanes
Industriegebiet
„Hirsch am Hart Teil 1".

M. 1: 1000

Die 2. Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Ausschnitt aus der Topographische Karte M. 1:25.000



Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit dem § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, des Art. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

Satzung

ausgefertigt am: 20. Juli 2006

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn .....
Günther Knoblauch

Planverfasser:
Münnich-Hecker Architekten / Stadtplaner,
Fockestraße. 20, 04275 Leipzig
.....
Gernot Münnich / Michael Hecker

Grünordnung:
Büro Weinzierl / Landschaftsarchitekten
Parkstraße 10, 85051 Ingolstadt
.....
Wolfgang Weinzierl

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 104 981

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet / „Hirsch am Hart Teil 1"

Im Kreuzungsbereich Bürgermeister-Hess-Straße / Verlängerung Edisonstraße bzw. Erschließungsstraße E2 hat sich der Einmündungsbereich geändert. Hiervon betroffen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 1".
Im Zuge einer 2. Änderung sollen:
- die Straßenführung,
- die schallschutztechnischen Vorkehrungen (Schutz vor Verkehrsgeräuschen)
- und die Grünordnung

entsprechend den neuen Gegebenheiten analog dem unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil4" angepasst werden.

Zudem soll aus produktions- und betriebstechnischen Gründen die Höhe der baulichen Anlage, die Stellplatzregelung und die Überschreitung der Baugrenzen neugeregelt werden.

Legende

1) Wegfallende Textpassagen sind „~~durchgestrichen~~" und „*kursiv*" markiert.
2) Ergänzte Textpassagen sind „unterstrichen" und „*kursiv*" markiert.
3) Da die geplante „Umfahrung Mühldorf Nord" bereits realisiert wurde, wird die vorgenannte Bezeichnung ersetzt durch „Bürgermeister-Hess-Straße".

Ergänzungen

1) Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Bürgermeister-Hess-Straße (s. Kap. 4.4 und 5.7.2)
2) Rechtliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen (s. Kap.9.0)

Änderungen

1.) Im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung entfallen folgende Begründungszusammenhänge:

- siehe Kap. 5.3.4 Überschreitung der Baugrenze
- siehe Kap. 6.1 Öffentliche Grünfläche (P4)
- siehe Kap. 9.1 Eingriffsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.) Folgende Begründungszusammenhänge wurden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung planerisch modifiziert:

- siehe Kap. 4.4 Plangebende Lärmvorbelastung
- siehe Kap. 5.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- siehe Kap. 5.7.2 Verkehrgeräusche
- siehe Kap. 5.1 Verkehrserschließung
- siehe Kap. 5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen
- siehe Kap. 5.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- siehe Kap. 1.4 Flächen für Stellplätze
- siehe Kap. 6.0 Grünordnerische Festsetzungen
- siehe Kap. 6.1 Private Grünflächen
- siehe Kap. 6.2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- siehe Kap. 9.0 Auswirkungen der Planung
- siehe Kap. 9.1 Rechtliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen
- siehe Kap. 9.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen

3.) Sämtliche weiteren Begründungszusammenhänge ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 1" nicht und sind auch weiterhin bindender Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung.

Fertigungsdaten

Entwurf: 09.05.2006

1.0 Geltungsbereich

~~Das Plangebiet liegt südöstlich der St 2092, der Bahnlinie Rosenheim-Frontenhausen-Marklkofen und grenzt südlich an den Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Teil 1 und Teil 2.~~

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Hirsch im Hart, Teil 1" ist wie folgt begrenzt:

- im Norden und im Nordwesten durch den Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet, Teil 2,
- im Osten und Süden mit der östlichen Straßenbegrenzungslinie des ersten Teilabschnittes der *„Bürgermeister-Hess-Straße"*,
- im Westen durch das Flurstück 81.

Das Bebauungsplangebiet ist mit ca. 10,5 ha der erste Teilentwicklungsbereich des ca. 110 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes Hirsch am Hart nördlich des Innwerkkanales.

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

Der Rat der Stadt Mühldorf am Inn hat in seiner 3. Sitzung am 20.04.2005 Nr. 38 beschlossen, für den Bebauungsplan „Hirsch im Hart, Teil 1" eine 2. vereinfachte Änderung durchzuführen.
Anlaß für die vereinfachte Änderung ist, dass im Kreuzungsbereich der Verbindungsstraße von der Edisonstraße zur Bürgermeister-Hess-Straße sich der Einmündungsbereich geändert hat. Die Straßenführung und die Grünordnung sollen entsprechend den neuen Gegebenheiten analog dem Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 4" angepasst werden

4.0 Vorhandene Situation/Bestand

4.4 Plangebende Lärmvorbelastung / ~~Geplante Umfahrung Mühldorf Nord~~ *Bürgermeister-Hess-Strasse*

Nach Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme des Büro Steger & Piening GmbH, München werden die schalltechnischen Orientierungswerte der ~~*DIN 18005/2 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /3/ nicht überschritten.*~~ *DIN 18005 in einem begrenzten Bereich an der Bürgermeister-Hess-Strasse überschritten.*
~~Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschimmissionen, der derzeit in Planung befindlichen Umfahrung Mühldorf Nord sind daher im Planungsgebiet nicht erforderlich.~~ *Hier sind daher Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschimmissionen der Bürgermeister-Hess-Straße im Planungsgebiet erforderlich. (s. 5.7)*

5.0 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Verkehrserschließung

Die ÖPNV-Anbindung (Buslinie) wird für das neue Gewerbe- und Industriegebiete bzw. für den ersten Teilbereich „Hirsch am Hart, Teil 1" ~~erst~~ mit Fertigstellung der ~~„Umfahrung Mühldorf Nord"~~ *„Bürgermeister-Hess-Straße* abgedeckt. Der Haltepunkt befindet sich dann im Bereich des Weiler Hirsch im Hart.
Erschlossen wird das geplante Industriegebiet über die Industriepark- /Edisonstraße über die Äußere Neumarkter Straße ~~(ST2092)~~ mit dem Mühldorfer Zentrum sowie über die ST 2092 mit den angrenzenden Stadtteilen und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz (B12/B299). ~~verbunden~~. *Ein weiterer Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Kreuzungspunkt Erschließungsstraße E2 / „Bürgermeister-Hess-Straße".* ~~Später sind bei Realisierung der „Umfahrung Mühldorf Nord" weitere 2 Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz möglich.~~
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nach Süden verlängerte Stichstraße Am Industriepark, die Erschließungsstraße E1+E2 und die Stichstraße A im Zweirichtungsverkehr.
Entsprechend des jeweiligen Entwicklungs- und Ausbauzustandes des Gebietes (Erweiterung in südlicher Richtung) erfolgt eine Ergänzung mit weiteren Stichstraßen mit entsprechender Verlängerung der Erschließungsstraße (E1).
Der Ausbau der Stichstraßen soll vorwiegend im Separationsprinzip [beidseitiger Gehweg und Fahrbahn] erfolgen. Öffentliche Parkplätze werden einseitig im Profil der Straße untergebracht.
Für die Haupterschließung (E1) wird der Geh-, und Radweg einseitig an der Nordkante der Fahrbahn entlang geführt.
Des weiteren ist ein im Grünen geführter Geh-, und Radweg an der Südkante zwischen der Erschließungsstraße E1 und des ersten Teilstückes der ~~„Umfahrung Mühldorf Nord"~~ *„Bürgermeister-Hess-Straße"* vorgesehen.

5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Grundlagen für die städtebauliche Struktur bildet der Entwurf des 1. Preisträgers des durchgeführten Wettbewerbes.
Die vorgeschlagene Bebauung orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung, *mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 12,50m,* an der umgebenden baulichen Struktur und dient der Realisierung von kostengünstigem und bedarfsgerechtem Gewerbebau.
~~*Entlang der Haupterschließungsstraße sind Zonen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 15.00 m und einer minimal zulässigen Wandhöhe von 10,00m festgesetzt um eine räumliche Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten. Gleichzeitig soll damit der städtebaulich, hochwertigen Lage Rechnung getragen werden.*~~

5.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzung sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet großzügig durch Baugrenzen bestimmt um einer flexiblen Baukörperanordnung von Gewerbestrukturen Rechnung zu tragen.
~~*Zur Sicherung einer einheitlichen Anordnung der Baukörper und der freien Zuordnung privater Stellplätze für, die der Planstraße A zugewandten überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (3) BauNVO Baugrenzen festgesetzt.*~~

~~*Gemäß §§ 16 (5) und 23 (3) werden ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 20.00 m zugelassen, sofern die Anordnung der Baukörper zwingend in einem Abstand von 5.00m vom öffentlichen Straßenland erfolgt. Begründet wird diese Festsetzung mit der flexiblen Anordnung gewerbegebietstypischer Strukturen, ihrer Stellplätze und Zufahrten, jedoch mit dem Ziel der Schaffung einer weitestgehend einheitlichen Raumkante zur Umfahrung Mühldorf Nord.*~~

5.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" wurde bezügl. der Geräuschemissionen der Industrieflächen und der Geräuschimmissionen der angrenzenden geplanten Verlängerung der „Umfahrung Mühldorf Nord" *(bereits realisiert, jetzt Bürgermeister-Hess-Straße)* das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Bericht Nr. 1429/hl/hu vom 12.05.1999, *und Bericht Nr. 1429/L3hu/L3/L4hu*, erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

5.7.2 Verkehrsgeräusche

~~*In der Untersuchung wird weiterhin festgestellt, daß durch die Geräuschimmissionen der südlich angrenzenden geplanten Verlängerung der Umfahrung Mühldorf Nord die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Industriegebiete an den nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten werden. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrsgeräusche sind daher nicht erforderlich*~~.
In der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen der direkt angrenzenden Bürgermeister-Hess-Strasse in einem begrenzten Bereich entlang der Straße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.
Es wurden daher für diesen Bereich Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung orientiert sich an der vorhandenen Topographie mit der landschaftsbildprägenden Böschungskante. Ziel ist die Entwicklung der vorhandenen Potentiale sowie die Vernetzung der Lebensräume. Diese Hauptstruktur dient der ökologischen Vernetzung und stellt eine besondere Maßnahme zur Förderung der Naturausstattung dar. Im Süden wird zwischen Haupterschließungsstraße und der ~~geplanten Nordtangente~~ *„Bürgermeister-Hess-Straße* ein breiter Grünzug eingerichtet~~, der Straßen unabhängig die Erreichbarkeit des Industriegebietes für Fußgänger und Radfahrer sichert~~ und das grüne Rückgrat für eine weitere Entwicklung des Gebietes nach Süden ermöglicht. Es entsteht somit eine radiale Struktur, die im Norden von der vorhandenen Böschungskante, welche in ihrem Biotopwert noch aufgewertet wird, bis zu dem breiten Grünzug im Süden. Diese Struktur, die im Straßenraum durch ~~bepflanzte~~ Mulden und Baumreihen geschaffen wird, wird ergänzt durch eine Grünstruktur, die an den Grundstücksgrenzen der Gewerbeparzellen eingerichtet wird. So läßt sich innerhalb des großflächigen Industriegebietes eine netzartige Struktur schaffen, die ohne übermäßigen Flächenanspruch ein hohes Maß an Randflächen und Vernetzungsmöglichkeiten schafft. Das Konzept setzt auf mehreren Ebenen an:

Biotope

- Als Pendant zum nördlichen Grünzug auf der Böschungskante einen ost-west-verlaufenden Grünzug schaffen, der eine vollständige Einbettung des Baugebietes ermöglicht
- Biotopverbund von den Böschungsbereichen im Norden in Richtung Süden durch Gehölz- und Strauchpflanzungen schaffen
- Baufelder durch Gehölzpflanzungen und Hecken gliedern
- Räumliche Erweiterung und ökologische Verbesserung des Böschungsfußes durch Anlage eines Feldgehölzes auf gesamter Länge der Böschung durch Erweiterung der vorhandenen Heckenstruktur

Boden und Wasser

- Durch kompakte Bauweise (unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Ziele) einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden ermöglichen
- Regenwasserabfluß im öffentlichen Raum und auf den ~~Wohnb~~-Baugrundstücken durch einen geringen Versiegelungsgrad, versickerungsfähige Materialien und Dachbegrünungen für Flachdächer reduzieren
- Dezentrale Versickerung von Regenwasser in straßenparallelen Rasenmulden im Planungsgebiet

Klima

- Durch eine offene Bebauung Schneisen in der Bebauung freihalten, um eine Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten
- Anlage des südlichen Grünzugs in klimatisch relevanter Breite

Landschaftsbild und Erholung

- Durch offene Bebauung und eine starke Durchgrünung eine hohe ästhetische Qualität und ein angenehmes Kleinklima schaffen
- Fußläufige Verbindungen durch das Gebiet zum Ortskern von Mühldorf, in das vorhandene Gewerbegebiet und in die freie Landschaft schaffen

~~*Durch die genannten naturfördernden Maßnahmen, insbesondere auf dauerhaft im Besitz der Stadt Mühldorf befindlichen Flächen, wird den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß Art. 1 ABBauROG qualifiziert Rechnung getragen und der Zustand von Natur und Landschaft über eine Bestandssicherung hinaus in neuer Qualität verbessert. Die Maßnahmen machen einen erheblichen Flächenanteil aus, der die Eingriffe in die Ackerflächen ausgleicht. Das geplante Industriegebiet fördert in exemplarischer Weise die Naturpotentiale bei der Planung und Anlage derartiger Gebiete.*~~

6.1 ~~Öffentliche~~ Private Grünflächen

Zusammenhängende großräumige Grünflächen haben wichtige stadtökologische Funktionen, die zu erhalten und zu schützen sind. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird deshalb ein ca. 10.00m bis max. ~~55.00m~~ 20,00 m breiter Streifen als "~~Öffentlich~~ private Grünfläche" festgesetzt. Aufgrund des landschaftsprägenden Charakters und des in Teilen vorhandenen Baumbestandes soll dieser Bereich flächenhaft gesichert und entwickelt werden.

Maßnahme P3 – Feldgehölz

Die nördliche Böschungskante wird durch die Anpflanzung von Feldgehölzen angereichert und mit einem Puffer versehen. Die für diesen Standort naturnahe Pflanzengesellschaft besteht bei den dort vorgefundenen Boden, Wasser und Klimaverhältnissen aus der "Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft".
Bei einer Pflanzung mit den in **Liste C** des Anhangs genannten Baum- und Straucharten entwickeln sich im Laufe der Zeit naturnahe Biotope, die pflegearm sind und sich ohne besondere Pflegemaßnahmen selbst regenerieren und sich zu schützenswerten Biozonösen (Lebensgemeinschaften) entwickeln können.

6.2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme P4 – Eingrünung Umfahrung Mühldorf Nord

Auf den Verkehrsflächen P4- Eingrünung ~~„Umfahrung Mühldorf Nord"~~ „Bürgermeister-Hess-Straße, sind die mit einer Anssat aus einer standortgerechten Wiesenvegetation anzulegen. Zusätzlich sind je ~~100qm~~ 500 qm Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Maßnahmen AE 1 und AE 2 – Laubwaldaufforstungen (Ökokontoflächen)

Zur Kompensation der Eingriffe nach § 1 a BauGB sind außerhalb des Bebauungsplanumgriffes am südöstlichen Rand der Stadt Mühldorf am Inn die Grundstücke (Fl.Nrn. 1447/3 und 1460 (Teilflächen), beide Gemarkung Mühldorf) ebenfalls als öffentliche Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Mit diesen Kompensationsflächen im Südosten Mühldorfs kann eine hochwertige Biotopvernetzung innerhalb des schützenswerten Gebietes (gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan) in direkter Nähe zu vorhandenen Biotopstrukturen außerhalb des Einwirkungsbereiches des Vorhabens erreicht werden (siehe Planbeilage) Der südlich der Lohmühle vorhandene Biotop Nr. 7741-209 „Feuchtwald und Ufervegetation am Grünbach südlich Lohmühle" wird dadurch entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mühldorf am Inn weiter gestärkt. Für die beiden Grundstücke ist die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes vorgesehen. Die Flächen sind dem Ökokonto der Stadt Mühldorf am Inn entnommen; die Auwaldaufforstung ist bereits durchgeführt.

9.0 Auswirkungen der Planung

9.1 ~~*Eingriffsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*~~

~~*Bebauungspläne unterliegen gemäß § 8a BNatSchG den gesetzlichen Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung zu entscheiden.*~~

~~*Mit dem AGBauROG hat Bayern von der Länderklausel des § 246 Abs. 6 Satz 1 BauGB zur Aussetzung der naturrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Gebrauch gemacht.*~~
~~*Danach sind gemäß Art. 1 AGBauROG die Gemeinden nicht verpflichtet, gemäß §1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des Baugesetzbuches anzuwenden, soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.*~~
~~*Die Stadt Mühldorf hat sich zur Nichtanwendung der o.g. Regelung entschieden. Durch den Bebauungsplan soll jedoch auch ohne formelle Anwendung der Naturschutz-Ausgleichsverordnung erreicht werden, daß Neubauvorhaben städtebaulich geordnet durchgeführt werden, sich vernetzende Grünstrukturen entwickeln, vorhandene geschützt werden und wesentliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken stattfinden. Hierzu enthält der B-Plan zahlreiche Festsetzungen.*~~

9.1 Rechtliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- *§ 18 des Bundesnaturschutzgesetzes und*
- *Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung*
- *in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches*

für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Mit dem AGBauROG hatte Bayern von der Länderklausel des § 246 Abs. 6 Satz 1 BauGB zur Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bis 31.12.2000 Gebrauch gemacht.

Danach waren gemäß Art. 1 AGBauROG die Gemeinden nicht verpflichtet § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) anzuwenden, soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden konnte.

9.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

9.2.1 Schritt 1: Ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2000

Die Stadt Mühldorf am Inn hatte sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil1" in der Fassung vom 20.07.2000 entsprechend o. g. Vorgabe des Landes Bayern zur Aussetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entschieden. Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan konnte jedoch auch ohne formelle Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erreicht werden, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wurde. Dies wurde durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen erreicht.

Der ursprüngliche Bebauungsplan vom 20.07.2000 beinhaltet umfangreiche grünordnerische Festsetzungen von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", so dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß Art. 1 AGBauROG innerhalb des Bebauungsplangebietes qualifiziert Rechnung getragen wurde. Mit den festgesetzten Maßnahmen wurde der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen, wobei vornehmlich die Festlegung der „Maßnahme P3 – Feldgehölz" als öffentliche Grünfläche mit ca. 9.400 m² der Sicherung und Entwicklung vorhandener Landschaftsstrukturen (Hangkante am Nordrand des Bebauungsplangebietes) diente.

9.2.2 Schritt 2: Erste Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2002

Mit der 1. Änderung in der Fassung vom 12.11.2002 wurde ein Teil der bestehenden, außerhalb liegenden Hangkante in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" übernommen und als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Teil 2" in dem die Hangkante als zu erhaltender bzw. entwickelnder Grünstreifen enthalten war, wurde entsprechend zurückgenommen.

Die dadurch auf 3.000 m² mögliche Überbauung der Hangkante wurde mit Rücknahme der Baugrenze des westlichen Baufensters des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil1" um 3.000 m² nach Süden ausgeglichen. Der zusätzliche Eingriff durch die Ausweitung der überbaubaren Fläche auf Grund der Vergrößerung des Geltungsbereiches konnte somit durch entsprechende Anpassung an die festgesetzten Baufenster und Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche „Maßnahme P3 – Feldgehölz" auf ca. 12.500 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder kompensiert werden.

9.2.3 Schritt 3: Zweite Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2005

Mit der 2. Änderung in der Fassung vom 08.07.2005 wird die Baugrenze des westlichen Baufensters des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil1" wieder nach Norden verschoben um die überbaubare Fläche am nördlichen Ende der Stichstrasse A zu optimieren. Die Grünfläche „Maßnahme P3 – Feldgehölz", die auch dem flächenhaften Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus der 1. Änderung in der Fassung vom 12.11.2002 (vgl. Schritt 2) dient, verringert sich damit um 8.300 m² auf 4.200 m² Grundfläche. Die verbleibende Fläche wird gleichzeitig von der ursprünglichen Festsetzung als „öffentliche Grünfläche" in nunmehr „private Grünfläche" umgewidmet und nicht mehr dem ermittelten Ausgleichsbedarf (1,25 ha) zugerechnet.

Zur Gewährleistung der naturschutzfachlichen Kompensation ist somit die Bereitstellung einer flächengleichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme notwendig. Da dies innerhalb des Bebauungsplanumgriffes nicht möglich ist, wird eine Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt.

9.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 1" bleiben folgende Flächen als öffentliche Grünflächen sowie als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- P4: m² großer Grünzug entlang „Umfahrung Mühldorf Nord"
Die Maßnahme dient der Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes der „Umfahrung Mühldorf Nord" und ist in der landschaftspflegerischen Begleitplanung zur Umfahrung Mühldorf Nord" aufgrund der mittelbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Straße als Ausgleichsmaßnahme mit 50%iger Anrechenbarkeit der Grundfläche festgelegt.

Die weiter erforderlichen 12.500 m² Ausgleichsfläche aus der inhaltlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2005 werden außerhalb der Geltungsbereiches auf folgenden Flächen erbracht:

AE 1: Flur-Nr. 1447/3 Stadt Mühldorf am Inn, Gemarkung Mühldorf: Laubwaldentwicklung (6.553 m² aus 6.853 m²; Restfläche (300 m²) = amtlich kartierter Biotop Nr. 209.2 – nicht anrechenbar)

AE 2: Flur-Nr. 1460 Stadt Mühldorf am Inn, Gemarkung Mühldorf: Laubwaldentwicklung (5.947 m² aus 7.770 m²; Restfläche (1.823 m²) = verbleibende Ökokontofläche)

Mit Festlegung der Ausgleichsflächen am Südostrand des Stadtgebietes von Mühldorf am Inn wird eine unbeeinträchtigte Biotopentwicklung außerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes gewährleistet. Die beiden ausgewählten Flächen sind dem Ökokonto der Stadt Mühldorf am Inn entnommen. Aus der anrechenbaren Gesamtfläche der beiden Grundstücke (6.553 m² + 7.770 m² = 14.323 m²) werden 12.500 m² als Kompensationsbedarf dem vorliegenden Bebauungsplan zugerechnet. Die restlichen 1.823 m² verbleiben im Ökokonto der Stadt Mühldorf a. Inn. Die Laubwaldaufforstung zur Erreichung des Entwicklungszieles wurde bereits im Frühjahr 2005 durchgeführt.