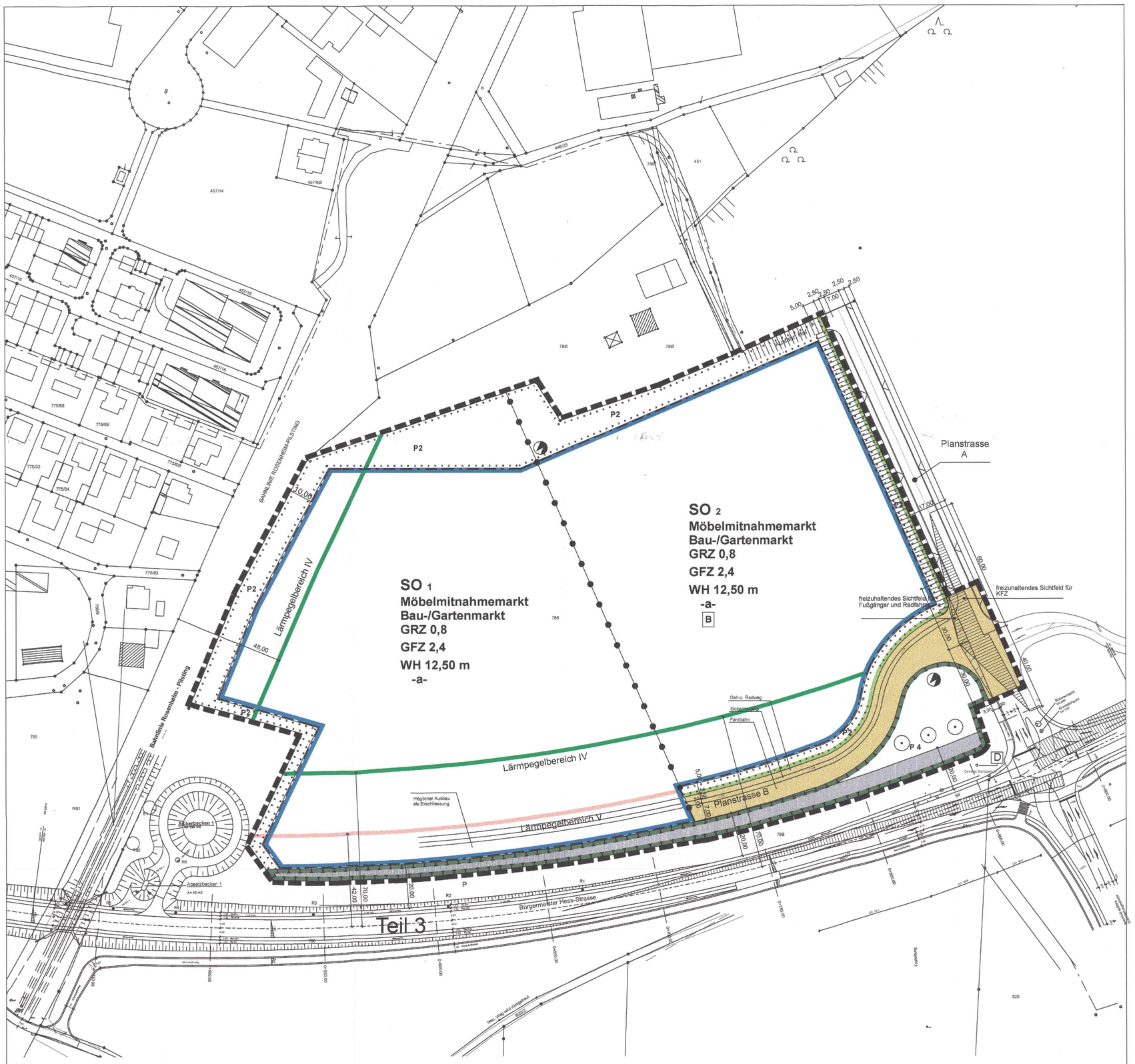
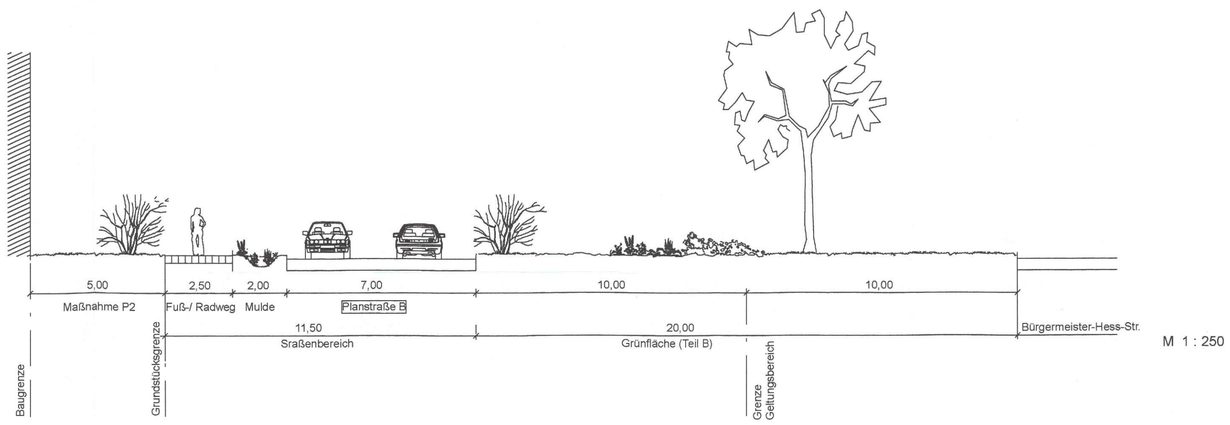




M. 1 : 250

M. 1 : 1000

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO1 — sonstiges Sondergebiet

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

B — Bushaltestelle (siehe textliche Festsetzungen 1.6)

9. Grünflächen

Einzelbaum (zu pflanzen laut textlicher Festsetzung)

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)

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

Anbauverbotszone gemäß Art.23 Abs.1 BayStrWG

zeitlich begrenztes Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzungen 2.3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Böschungslinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Nachrichtliche Übernahmen:

Sichtdreieck

Transformatorstation

Kennzeichnungen:

P2 — Grünordnerische Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen 2.0)

Lärmschutzpegelbereich IV (55dB(A) - Isophone nachts)

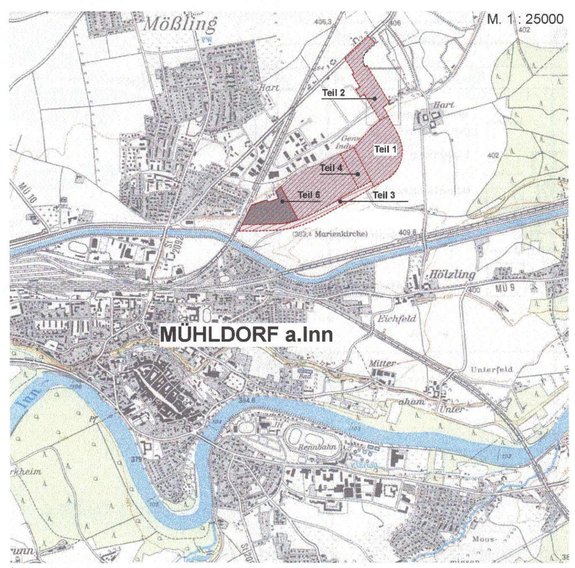
Lärmschutzpegelbereich V (67dB(A) - Isophone tags)

Bestandsdarstellung :

786 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Entwurf i.d.F.v. 20.09.2007



BEBAUUNGSPLAN

"Hirsch am Hart" Teil 5 / sonstiges Sondergebiet

Ausgefertigt am 28. Feb. 2008

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

Planverfasser:
Dipl.Ing. Gernot Münnich
Architekt
Fockestr. 20
04275 Leipzig
in einer Arbeitsgemeinschaft mit
Dr. -Ing. Michael Hecker
Architekt/ Stadtplaner BDA
Weidengasse 27
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

BP 083 00

BEBAUUNGSPLAN

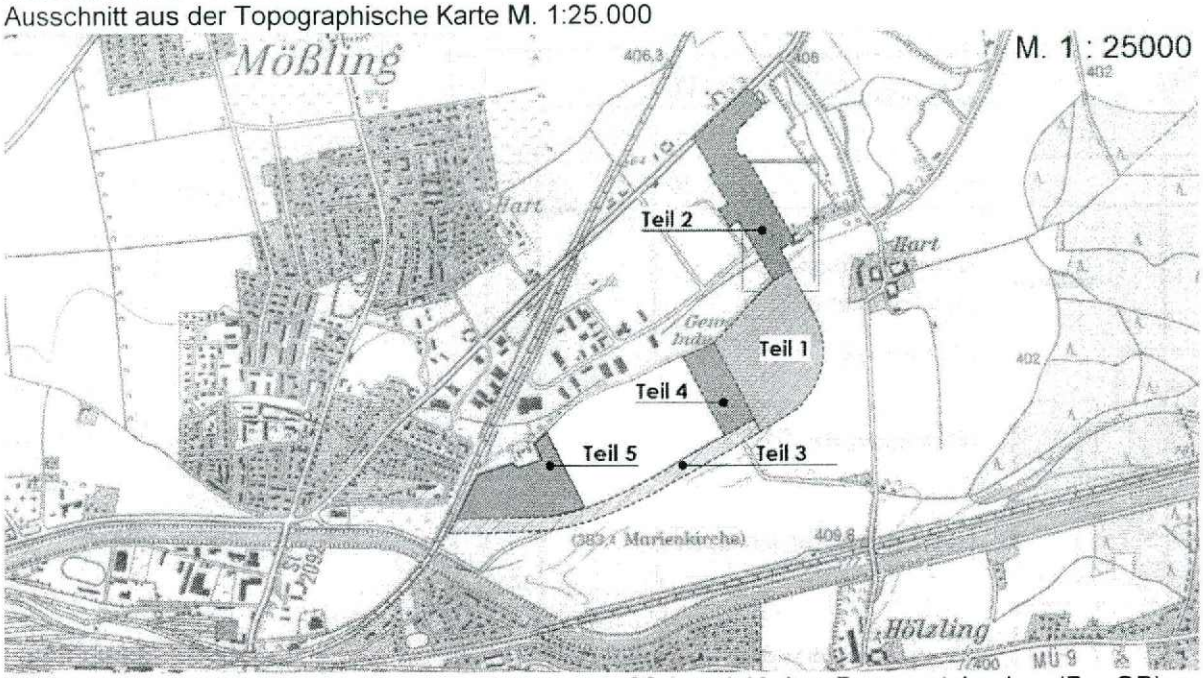
Arbeitstitel: Hirsch am Hart, Teil 5

Landkreis Mühldorf a. Inn
Stadt Mühldorf a. Inn

Aufstellung einen Bebauungsplans
für das Gebiet
„Hirsch am Hart Teil 5"

M. 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.
Ausschnitt aus der Topographische Karte M. 1:25.000



Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

Satzung

ausgefertigt am: 28. Feb. 2008

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

Fertigungsdaten:
Entwurf: 20.09.2007

INHALTSVERZEICHNIS / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1 / SO 2)
1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
1.2.2 Bauweise
1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
1.3 Mindestgröße und Mindestabmessung der Baugrundstücke
1.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.5 Flächen die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind
1.5.1 Bauverbot
1.5.2 Sichtflächen
1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.7 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
1.9.1 Gewerbegeräusche
1.9.2 Verkehrsgeräusche
1.9.3 Artenschutz

2. Grünordnerische Festsetzung

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen
2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2.4 Begrünung von Stellplätzen
2.5 Begrünung von überdachten Stellplätzen
2.6 Begrünung von Wandflächen
2.7 Bodenaushub
2.8 Freiflächengestaltungsplan
2.9 Pflanzlisten

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Anordnung und Ausrichtung von einsehbaren Produktions- und Lagerflächen
3.2 Gebäudehöhen
3.3 Dächer
3.4 Fassadengliederung
3.5 Werbeanlagen und Werbeautomaten
3.6 Einfriedungen

4. Hinweise

4.1 Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen
4.2 Grenzbepflanzung
4.3 Bodendenkmäler

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Hirsch am Hart, Teil 5

(Die Festsetzungen erfolgen analog § 9 Abs.1 Nr.1-26 BauGB. / Die Darstellung erfolgt auf Grundlage der Planzeichnung nach PlanzVO 90.)

1.1 Art der baulichen Nutzungen

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1 / SO 2)

Das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet wird 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 m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

SO1:
tagsüber $L_{WA}'' = 55$ dB(A)/m²
nachts $L_{WA}'' = 40$ dB(A)/m²

SO2:
tagsüber $L_{WA}'' = 65$ dB(A)/m²
nachts $L_{WA}'' = 50$ dB(A)/m²

Der Nachweis der Einhaltung, der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteile der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte außerhalb des Sonstigen Sondergebietes 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 (Wohnhaus auf Flur-Nr. 780) zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Sonstigen Sondergebietes.
Als emittierende Fläche gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommene Fläche innerhalb der Baugrenzen.

Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend.
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betriebsgrundstück ist bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen.

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

Dabei ist zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet.
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 in Anlehnung an DIN 45691 vom Dezember 2006].

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 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 Gewerbegebiete gemäß 6.1.b TA Lärm eingehalten wird.

Gemäß § 11 (2) BauNVO wird für das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung **„Möbelmitnahmemarkt, Baumarkt, Gartenmarkt"** festgesetzt.

Die Verkaufsflächen der geplanten Märkte werden entsprechend den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens wie folgt begrenzt:

- **Möbelmitnahmemarkt:** maximal 10.550 m² (Möbelkernsortiment max. 9.150 m² , innenstadtrelevantes Randsortiment max. 1.400 m²)

- **Baumarkt:** max. 7.550 m² (Kernsortiment max. 6.900 m², innenstadtrelevantes Randsortiment max. 650 m²)

- **Gartenmarkt:** max. 2.700 m² (Kernsortiment max. 2.150 m², innenstadtrelevantes Randsortiment max. 550 m²).

Bei einer Neuerrichtung oder Umnutzung von Verkaufsflächen für Fachmärkte und Discounter sind folgende innenstadtrelevante, dauerhaft angebotenen Sortimente ausgeschlossen:
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Foto, Fotozubehör
- Lebensmittel
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Wandhöhen (WH) der im Sonstigen Sondergebiet (SO) zu errichtenden Gebäude und Anlagen mit einer max. WH von 12,50m festgesetzt. (siehe auch 2.2 Gebäudehöhen, Bauliche Gestaltung)

1.2.2 Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird als „abweichende" (-a-) Bauweise die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50,00m festgesetzt.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugrenzen festgesetzt.

1.3 Mindestgröße und Mindestabmessung der Baugrundstücke
§ 9 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2000 qm.
Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt in den bebaubaren Grundstücksabschnitten 25.00 m.

Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, wenn ein Mindestgrenzabstand von 5.00 m zum Gebäude sichergestellt werden kann (incl. 2.00 m Grenzbepflanzung).
Ausnahmsweise können Komunbebauungen zugelassen werden.

1.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße von Str.km 1,978 bis Str.km 2,370 ein. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu dieser Straße sind nicht zulässig".

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Nr. 10 BauGB

1.5.1 Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

1.5.2 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreieck) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegensätze dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Nr. 11 BauGB

Für den Öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie) ist im Plangebiet an geeigneter Stelle eine Bushaltestelle anzulegen.

1.7 Vorkehrungen für Versorgungsanlagen und –leitungen

§ 9 Nr. 13 BauGB

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
Versorgungsleitungen sind zur flexiblen Baukörperanordnung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich unterirdisch zu führen.

1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

§ 9 Nr. 14 BauGB

Die **öffentliche Abwasserbeseitigung** wird als abgemagertes Mischsystem ausgeführt. Die Kellerentwässerung ist nur über Hebeanlagen möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen, Erschließungsstraßen) ist auf dem eigenen Grundstück möglichst flächig zu versickern. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass keine Öl- und Benzinverunreinigungen in den Untergrund gelangen können. Mit dem Bauantrag sind entsprechende Entwässerungspläne für die wasserrechtliche Erlaubnis einzureichen.

Öffentliche Verkehrsflächen werden über die straßenbegleitend angeordneten offenen Mulden und Rigolen bzw. über die städtische Kanalisation entwässert.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen, entsprechend Art. 37 BayWG, angezeigt werden.

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Nr. 24 BauGB

1.9.1 Gewerbegeräusche

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für SO-Gebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm heranzuziehen.

Büro- und Sozialräume sind so auszuführen, dass auch bei von außen einwirkendem Lärmpegel innen ein gemäß §15 Arbeitsstättenverordnung zulässiger Pegel nicht überschritten wird.
Für Aufenthaltsräume (Wohnräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro- und Sozialräume) sind ggf. Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

(s. auch 1.1 Art der baulichen Nutzung)

1.9.2 Verkehrsgeräusche

Im Planungsgebiet sind zum Teil an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, 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 sind die in den entsprechenden Planzeichen angegebenen Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer in diesen Flächen, die ausschließlich über ein der Umfahrung Mühldorf Nord oder der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting zugewandtes Fenster belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

1.9.3 Artenschutz

Soweit die Fläche P2 an den westlich gelegenen Bahndamm angrenzt ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Lebensraum der Zauneidechse) auf die festgelegte Ansaat der Fläche (70 % der Fläche) zu verzichten; die festgelegte Gehölzpflanzung (30 % der Fläche) ist zur Eingründung des Westrandes der geplanten Bebauung beizubehalten. Zur Biotopentwicklung sind Steinriegel einzubringen. Zur Verhinderung der Gehölzsukzession ist die Fläche jährlich zu mähen.

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

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P4 / AE1)

Die mit P4 gekennzeichnete Fläche südlich der Planstraße B ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche ist Teil des zusammenhängenden Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Strasse und ergänzt somit die im Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 3" straßenbegleitend festgesetzte öffentliche Grünfläche.

Zusätzlich wird außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans im Landkreis Rottal / Inn die Flurnummer 1005 (Gemeinde und Gemarkung Dietersdorf) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (AE 1) festgesetzt.
Die Ausgleichsfläche (hier naturschutzfachlich als Ersatzmaßnahme) ist bis spätestens in der der Fertigstellung des ersten realisierten Vorhabens im Sondergebiet folgenden Vegetationsperiode zu erstellen und als solche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

<u>P4 – Grünzug „Bürgermeister-Hess-Straße"</u>

Die Fläche mit der Zweckbestimmung P4 – Grünzug entlang der Bürgermeister-Hess-Straße ist als offene Wiesenfläche mit gebietsheimischem, standorttypischem Gras-Kraut-Bewuchs zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige **Laubbäume**, die das Lichtraumprofil einhalten als Hochstämme nach **Liste A** (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der erforderlichen Spartentrassen bzw. Versickerungsanlagen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss dabei im Grundsatz erhalten bleiben. Am Kreuzungsbereich Bürgermeister-Hess-Straße – Planstraße A – Planstraße B sind dabei entsprechend der Planzeichen gruppenweise Straßen-Esche (Fraxinus excelsior ‚Westhofs Glorie', StU 20-25 cm) zu pflanzen.
Bei den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 4,5m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
Als Blendschutz sind zwischen Planstraße B und der Bürgermeister-Hess-Straße Gehölzgruppen aus Sträuchern nach **Liste C (s. Anhang)** zu pflanzen.

Ausgleichsfläche AE 1

Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist im Landkreis Rottal / Inn als „Fläche zur Kompensation" nach §1a BauGB mit Entwicklung eines Offenlandbiotops (extensiv genutzter, ausgemagerter Wiesenstandort unter Hochspannungsleitung mit einzelnen Gehölzpflanzungen und Aufweitung einer vorhandenen Geländemulde am westlichen Grundstücksrand) südlich dem Weiler Plankenbach festgesetzt:
(Gesamtgrundstücksfläche 20.930 qm)

- Fl.Nr. 1005, Gem. Dietersdorf, anrechenbare Grundfläche für SO 1: 10.968qm
- Fl.Nr. 1005, Gem. Dietersdorf, anrechenbare Grundfläche für SO 2: 8.530 qm
- Fl.Nr. 1005, Gem. Dietersdorf, anrechenbare Grundfläche Planstraße B: 841 qm
- Fl.Nr. 1005, Gem. Dietersdorf, anrechenbare Grundfläche Fahrspur: 293 qm

Die punktuelle Bepflanzung erfolgt gemäß Planzeichen in Gruppen mit Wildobst (Wild-Birne, Wild-Apfel) sowie Gehölzen der Listen B und C.

2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 15 % der nicht überbauten Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Begrünung erfolgt mit gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Ansaaten und Gehölzen (siehe Listen B, C und D im Anhang). Repräsentative Teilflächen innerhalb der Baugrenzen dürfen auch anderweitig begrünt werden (z.B. Staudenbeet). Ausgeschlossen sind panaschierte und buntlaubige Gehölze sowie Koniferen.

Die begrünten Flächen sind möglichst als Gesamtkomplex an einer Stelle des Grundstückes, insbesondere bei Grundstücken über 10.000 qm an den senkrecht zur Planstraße B verlaufenden Grundstücksgrenzen, zu erbringen (z. B.: entlang der Grenze zwischen SO 1 und SO 2).

Auf die Grenzabstandsregelungen (siebter Abschnitt: Nachbarrecht) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) wird hingewiesen. Unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen sind über Mulden oder Sickeranlagen auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern. Notwendige Versickerungsanlagen sind in den mit P2 und P4 gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Lage und Art der Begrünung ist in einem mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

2.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P2), zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, sind Sträucher nach **Liste C** und Bäumen nach **Liste B** auf mind. 30% der Fläche zu pflanzen. 70% der verbleibenden Flächen sind mit einer gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Mischung anzusäen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Die Begrünung erfolgt mit Ausnahme von repräsentativen Bereichen mit gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Ansaaten und Gehölzen (siehe Listen B, C und D im Anhang).

Die Begrünung ist in einem mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

Der Erhalt der Grünflächen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Für Ein- bzw. Ausfahrten dürfen die gekennzeichneten Flächen (P2) an je zwei Stellen entlang der Stichstraßen A und B mit einer Länge von 10,00m je Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden. Sonstige Unterbrechungen (z.B. für Stellplätze, Lagerflächen, etc.) sind unzulässig.
Die Fläche P2 entlang der Westseite der erst künftig zu realisierenden Planstraße A darf gemäß § 9 (2) BauGB zeitlich begrenzt als Fahrspur zur Erschließung des Einfamilienhauses im Außenbereich, Flurnummer 780 nördlich des Geltungsbereiches genutzt werden. Mit Herstellung der Planstraße A endet die zeitliche Befristung zur Nutzung der Fahrspur; die temporär zur Erschließung genutzte Fläche ist sofort nach Realisierung der Planstraße A zurück zu bauen und als Grünfläche P2 herzustellen.
Um den Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Zauneidechse entgegen zu wirken wird die Grünfläche P2 entlang der Bahnlinie auf eine Tiefe von 10,0 m festgesetzt. Bei der Gestaltung der Fläche ist die Festsetzung unter Ziffer 1.9.3 zu berücksichtigen. Bei der Bepflanzung der Fläche P2 entlang der Bahnlinie Rosenheim.Pilsting sind die Aufwuchsbeschränkungen an Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG zu beachten.

2.4 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene zehn (10) Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Laubbäume** als Hochstämme (StU mindestens 18-20) nach **Liste A** (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens um mehr als 30% mindernde Befestigungen (Abflussbeiwert gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. Nr. A 118) wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Das nicht befestigte Baumbeet kann eine Fläche von 6 m² unter folgenden Voraussetzungen unterschreiten: die 13 m³ umfassende Baumgrube ist mit einem unterbaufähigen Vegetationstragschichtgemisch zu verfüllen. Es sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Stellplatzbeläge zu verwenden, deren Tragschichtoberbau als erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum geeignet sein muss und die Verdichtung auf eine Tragfähigkeit von 100 MN/m² nicht überschreiten darf. Die Verdichtung des Erdplanums darf eine Tragfähigkeit von 45 MN/m² nicht überschreiten. Das verbleibende offene Baumbeet soll einen Mindestdurchmesser von 1,50 m aufweisen. Des weiteren gelten die Festsetzungen unter Ziffer 1.9.4.
Die Ablösung von Stellplätzen gemäß Art. 53 BayBO wird ausgeschlossen.

2.5 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv (vereinfachter Bodenaufbau mit einer Dachbelastung von etwa 1,0 KN/qm) mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern zu begrünen, sofern sie nicht in Verbindung mit dem Hauptbaukörper errichtet werden.

2.6 Begrünung von Wandflächen

Fassaden ohne Öffnungen sowie großflächige, ungegliederte Wandflächen über 25 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Wilder Wein – Parthenocissus tricuspidata Veitchii
Efeu – Hedera helis
Mindestpflanzgröße: Solitärpflanzen, 4x verpflanzt mit Topfballen, Höhe 125 – 150 cm.

2.7 Bodenaushub

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke. Der gewonnene Boden ist in nutzbarem Zustand zu halten. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

2.8 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind gemäß Art.5 BayBO in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

2.9 Pflanzenhinweise

Pflanzenqualität für Bäume entlang öffentlicher Straßen (Planstraße B) und auf der mit P4 gekennzeichneten Fläche:
Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen,
20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqualität für Bäume:
Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen,
16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqualität für Sträucher:
Mindestqualität 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch
Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m

Pflege / Unterhaltung:
Die Pflanzung hat fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und ist spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Begrünung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei deren Abgang sind Ersatzbegrünungen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorzunehmen.

Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche AE1 ist, soweit verfügbar, autochthones Pflanzgut zu verwenden.

3. Bauliche Gestaltung

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 der BayBO

3.1 Anordnung und Ausrichtung von einsehbaren Produktions- und Lagerflächen

Grundsätzlich sind einsehbare Flächen oder Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden von Stoffen und Gütern an den von der Bürgermeister-Hess-Straße / Planstraße B abgewandten Seite anzuordnen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die durch Hauptbaukörper abgeschirmt und dadurch von den o.g. Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

3.2 Gebäudehöhen

Die Rohdeckenoberkante über Kellergeschoß darf max. 1,20 m (in Verbindung mit Laderampen), bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i. S. des § 9 BauNVO max. 0,30m über Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Fahrbahnrand, liegen.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Gebäudeseiten jeweils ein Lichtgraben nach Art. 47, Abs. 1 BayBO max. 2,50 m tief abgegraben werden: auf max. 50 v.H. der Wandlänge bis 50 m, auf max. 20 v.H. der Wandlänge bei Wandlängen über 50 m.

3.3 Dächer

Im Sondergebiet sind nur Flachdächer bzw. Sheddächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

3.4 Fassadengliederung

Baukörper sind mindestens alle 50 m (Gebäudelänge und Gebäudebreite) durch bauliche Maßnahmen zu gliedern.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen, wie z.B. Werbepylone, sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Werbehinweisschilder außerhalb der Betriebsgrundstücke, auch unter der genehmigungspflichtigen Größe, sind nur an den von der Stadt vorgegebenen Standorten zu gelassen.

3.6 Einfriedungen

An unmittelbar angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen und Gehwegen sind Einfriedungen mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, der Streifen außerhalb der Umzäunung ist zu begrünen und vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
Grundsätzlich sind zur Einfriedung der Grundstücke nur Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2.00 m mit Hinterpflanzung (s. Pflanzenliste Anhang) zulässig.

Bebaute Grundstücke sind stets längs der Bahn einzufrieden. Der Abstand von Neuanpflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m) des nächstgelegenen Gleises.

Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig:

- Pfeiler aus verputzten, gestrichenem Mauerwerk;
- Pfeiler aus Sichtbeton oder Stahl,
- Torkonstruktionen aus Stahl.

Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, 5.00 m zurückzusetzen.

4. Hinweise

4.1 Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

4.2 Grenzbepflanzung

Grenzbepflanzungen, die nach erfolgter Grundstücksteilungen vorzunehmen sind, sind privatrechtlich abzusichern.

4.3 Bodendenkmäler

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art.8 DSchG.

Anhang

Pflanzenliste A (Straßenbäume)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus spec, Malus spec., etc.	Zierobstbäume (nur bei Stellplätzen!)

Zugelassen sind auch stadtklimaresistente Sorten der oben genannten Bäume

Pflanzenliste B (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus, Malus, Prunus, etc.	Wildobstbäume

Alle Bäume sofern verfügbar aus forstlicher oder autochthoner Herkunft.

Pflanzenliste C (Sträucher)

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa*	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rubus fruticosus*	Brombeere
Viburnum lantana	Wollige Schneeball

* für niedrige Pflanzungen

Alle Sträucher aus autochthoner Herkunft.

Pflanzenliste D (Hecken)

Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose

Alle Sträucher sofern verfügbar aus autochthoner Herkunft.

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2712 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 28. Februar 2008

Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan

„Hirsch am Hart Teil 5“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 24.11.2005 Beschluss Nr. 141 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 28.02.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 21.05.2007 bis einschließlich 22.06.2007 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 28.02.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.05.2007 bis einschließlich 22.06.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mühldorf a. Inn, 28.02.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5" wurde i.d.F.v. 19.07.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 30.07.2007 bis einschließlich 31.08.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 28.02.2008

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2007 bis einschließlich 31.08.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 28.02.2008

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2007 Beschluss Nr. 149 den Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" i.d.F.v. 20.09.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 28.02.2008

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.03.2008. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse2, 1. Stock, Zimmer N101 zu jedermanns Eichsicht 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).

Der Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" i.d.F.v. 20.09.2007 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 06.03.2008

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

zum

Bebauungsplan

Arbeitstitel:
Hirsch am Hart, Teil 5

Landkreis Mühldorf a. Inn
Stadt Mühldorf a. Inn

INHALTSVERZEICHNIS / BEGRÜNDUNG

1.0 Geltungsbereich

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

3.0 Planungsbindungen

3.1 Übergeordnete Planungen
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Städtebaulicher Wettbewerb
3.4 Raumordnung / Landesplanung

4.0 Vorhandene Situation/Bestand

4.1 Eigentums-, Besitzverhältnisse
4.2 Nutzungsverhältnisse
4.3 Altlasten
4.4 Plangebende Lärmvorbelastung
4.5 Versickerung von Niederschlagswasser
4.6 Naturraum / Boden / Wasser / Klima
4.6.1 Wasser
4.6.2 Klima/Luft
4.7 Nutzungen / Biotoptypen
4.7.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation
4.7.2 Historische Nutzung
4.7.3 Heutige Nutzung / Biotoptypen

5.0 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Verkehrserschließung
5.2 Art der Nutzung
5.2.1 Sonstiges Sondergebiet
5.3 Maß der Nutzung
5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3.3 Bauweise
5.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
5.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
5.3.6 Mindestgröße und Mindestabmessung der Baugrundstücke
5.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
5.5 Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind
5.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.7 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen
5.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung
5.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
5.9.1 Gewerbegeräusche
5.9.2 Verkehrsgeräusche

6.0 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
6.3 Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen
6.4 Begrünung von Stellplätzen
6.5 Begrünung von überdachten Stellplätzen
6.6 Begrünung von Wandflächen

7.0 Bauliche Gestaltung

8.0 Planvollzug

8.1 Bodenordnung

9.0 Auswirkungen der Planung

9.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
9.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
9.2.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
9.2.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwickeln der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)
9.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)
9.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen
9.3 Abwägung
9.4 Quellenverzeichnis

10.0 Flächenberechnung

1.0 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Bürgermeister-Hess-Straße und östlich der Bahnlinie Rosenheim-Frontenhausen-Marklkofen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Hirsch im Hart Teil 5" ist wie folgt begrenzt:
- im Norden durch das Flurstück-Nr. 780
- im Süden durch den Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 3",
- im Westen durch die Bahnlinie Rosenheim-Frontenhausen-Marklkofen
- im Osten durch das Flurstück 86 (Teilflächen).

Das Bebauungsplangebiet ist mit ca. 6,2 ha der fünfte Teilentwicklungsbereich des ca. 110 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes „Hirsch am Hart" nördlich des Innwerkkanales.

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

Der Rat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 24.11.2005 Nr.140 beschlossen, für das Gebiet Hirsch im Hart Teil 5 im Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 24.10.1996), mittlerweile 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 09.05.2006), einen Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen.

Die Stadt Mühldorf a. Inn befürwortet die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter und eines Möbelmitnahmemarktes. Ein Warenhaus dieser Größenordnung trägt dazu bei die traditionsreiche Einkaufsstadt Mühldorf a. Inn als eigenständiges Mittelzentrum zu stärken. Dadurch werden derzeitige Warenangebotsdefizite beseitigt und die Versorgung der Bevölkerung verbessert.

Das ca. 6,2 ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück, eignet sich aufgrund seiner integrierten Ortsrandlage, unmittelbar anschließend an das im Zusammenhang bebauten Wohngebiet Erharting-/Rohrbach-/Pleiskirchenstraße des Hauptortes Mühldorf a. Inn.

Bei den hier gegebenen guten Standortfaktoren handelt es sich im einzelnen um:

- die verkehrsgünstige Lage zum Autobahnzubringer „Bürgermeister-Hess-Straße".
- die guten Potentiale zur Anbindung an den ÖPNV;
- die Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Straßenverkehrsnetz;
- die günstige Topographie (ebenes Gelände);
- die kurzfristige Verfügbarkeit der Grundstücksflächen

3.0 Planungsbindungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5" wurde das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aktualisiert. Das Raumordnungsverfahren nimmt in seiner Landesplanerischen Beurteilung noch Bezug auf den LEP 2003, der aber mit seinen Zielen identisch ist dem aktualisierten LEP 2006. Aus diesem Grund werden in den folgenden Erläuterung beide Quellen benannt.

Mühldorf a. Inn wird nach dem Landesentwicklungsprogramm 2003 und 2006 als "ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll", eingestuft. Ausgewiesen als Mittelzentrum liegt Mühldorf am Inn im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen: München-Mühldorf-Passau und Landshut-Mühldorf-Traunstein.

Die Ziele des LEP 2003/2006 sehen vor durch den Ausbau der Bandinfrastruktur und eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten in zentralen Orten die Standortvoraussetzungen nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Gemäß LEP 2003 B II 1.2.1.5 und LEP 2006 B II 1.2.1.2 sollen Flächen für Einzelhandelsprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

Die Ziel des Regionalplanes 18AIII 1.4 sehen im Mittelzentrum Mühldorf am Inn den Ausbau mittelzentraler Einrichtungen vor. Hierunter fällt insbesondere die Förderung des Einzelhandels.

3.2 Flächennutzungsplan

Entsprechend der im LEP ausgewiesen Ziele ist im FLNP (Stand 09.05.2006) der Bereich des Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesen.
Der FLNP wird im Parallelverfahren in ein Sondergebiet (SO) „großflächige Einzelhandelsbetriebe" geändert.

3.3 Städtebaulicher Wettbewerb

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Ergebnis des ersten Preises des 1992 von der Stadt Mühldorf a. Inn öffentlich ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerbes Gewerbe- und Industriegebiet, nördlich der Bahnlinie nach Simbach. Der Bebauungsplan befindet sich im westlichen Teilbereich, der darin erarbeiteten Gesamtkonzeption. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes werden durch die Flächennutzungsänderung in ein Sondergebiet nicht berührt.

3.4 Raumordnung / Landesplanung

Die Regierung von Oberbayern führte auf der Grundlage des Art. 22 (2) BayLPIG und der Bekanntmachung über die Durchführung von Raumordnungsverfahren vom 27.3.1984 ein Raumordnungsverfahren durch. Das Raumordnungsverfahren, die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter und eines Möbelmitnahmemarktes, wurde am 14.06.2005 auf Antrag des Projektträgers durchgeführt.

4.0 Vorhandene Situation/Bestand

4.1 Eigentums-,/ Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Privateigentum.

4.2 Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück war Teil ausgedehnter landwirtschaftlicher Flächen und ist unbebaut.
Direkt bzw. im unmittelbaren Nahbereich grenzen an das Plangebiet folgende vorhandene Nutzungen an:

- im Norden ein freistehendes Einfamilienhaus im Außenbereich
  und davon nördlich das Gewerbe- und Industriegebiet Teil I / Teil II;
- im Osten landwirtschaftliche Flächen;
- im Süden die Bürgermeister-Hess-Straße, jenseits davon landwirtschaftliche Flächen;
- im Westen die Bahntrasse Rosenheim-Pilsting, jenseits davon liegt das Wohngebiet Erharting-/Rohrbach-/Pleiskirchenstraße;

4.3 Altlasten

Altlasten sind nach Angaben der Stadtverwaltung Mühldorf nicht bekannt.

4.4 Plangebende Lärmvorbelastung / Bürgermeister-Hess-Straße und Bahntrasse Rosenheim Pilsting

Auf das Plangebiet wirken von Westen her die Verkehrsgeräuschimmissionen der Bahntrasse Rosenheim-Pilsting und von Süden her die Immissionen der Bürgermeister-Hess-Straße (Umfahrung Mühldorf Nord) auf das Plangebiet.

Da die DIN 18005 für Sondergebiete keine schalltechnischen Orientierungswerte zur Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen enthält, werden Hilfsweise die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete in Höhe von 65dB(A) tagsüber und 55dB(A) nachts herangezogen.

Nach Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme des Büro Steger & Piening GmbH werden demnach die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Insbesondere während der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert in Höhe von 55dB(A) innerhalb eines Streifens mit ca. 65m Abstand zur Umfahrung Mühldorf Nord sowie ca. 30m Abstand zur Bahnlinie Rosenheim-Pilsting überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind somit bauliche Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. (s. 5.7)

Grundlage eine solchen Festsetzung ist der so genannte maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, der sich aus dem Beurteilungspegel während der Tagzeit durch Addition von 3dB(A) ergibt. Die obengenannten Streifen nördlich der Bürgermeister-Hess-Straße und östlich der Bahnlinie befinden sich großteils im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, innerhalb eines Abstandes von ca. 40 m seitlich der Bürgermeister-Hess-Straße gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich V. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche sind mit entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

4.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach Aussagen der Stadt Mühldorf und den vorliegenden Erfahrungen zum nördlich angrenzenden B-Plan sind innerhalb des Plangebietes kieshaltige Böden (unmittelbar angrenzend, ehem. Kiesabbaugebiet) vorherrschend, die eine gute Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

4.6 Naturraum / Boden / Wasser / Klima

Das Planungsgebiet gehört wie das gesamte Stadtgebiet von Mühldorf zum Naturraum ‚Unteres Inntal' der naturräumlichen Haupteinheit ‚Isar- Inn-Schotterplatten'. Das Gebiet liegt auf einer Schotterterrasse nördlich des Inn. Der Inn hat ca. 30 m mächtige Schotterlagen aufgeschüttet und in den nachfolgenden Jahrtausenden sich wieder tief in sein Schotterbett eingegraben und somit die heutige Terrassenlandschaft geformt. Aus diesem Grunde bildet grobkörniger Schotter den geologischen Untergrund.
Auf diesen Schotterfluren haben sich flach- bis mittelgründige Braunerden gebildet. Im Bereich Hirsch am Hart vornehmlich sandiger Lehm, der mit Geröllen durchmengt ist, so dass insgesamt im gesamten Planungsgebiet eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers gegeben ist.

4.6.1 Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Die durchschnittlichen Niederschlagswerte liegen bei 720 mm - 820 mm/a. Durch den südlich gelegenen Innwerkkanal ist der natürliche Wasserabfluss in hohem Maße verändert worden. Die natürliche Überschwemmungsdynamik des Inns ist nicht mehr gegeben, Hochwasserereignisse sind auszuschließen.

Die Grundwasserstände liegen oberhalb der Terrassenkante am westlichen Pegel Hart bei 15 m unter Gelände (ca. 396 m über NN). Dies entspräche für das Planungsgebiet einem Flurabstand zum Grundwasser von ca. 8 – 10 m. Der Grundwasserleiter verläuft in Richtung Ost - Südost.

4.6.2 Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt in einem Kaltluftsammelgebiet im Einfluss des Innwerkkanals, dass durch erhöhte Nebel- und Frostbildung geprägt ist. Als klimaverändernde Barriere wirkt die westlich verlaufenden Bahnlinie. Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden.
Die Hauptwindrichtung liegt bei der Richtung 240 ° (Südwest). Die Windrichtungsverteilung bei Schwachwind ist gleichmäßig aus allen Richtungen.

4.7 Nutzungen / Biotoptypen

4.7.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als der Reine Labkraut – Eichen – Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) darstellen.

4.7.2 Historische Nutzung

Die Schotterterrassen waren in früheren Zeiten als Weideland genutzt worden. Durch die Anlage des Innwerkkanals wurden sie als landwirtschaftliche Standorte mit Ackerbaueignung verbessert.

4.7.3 Heutige Nutzung / Biotoptypen

Das Plangebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen geprägt. Das bestehende Wirtschaftswegenetz liegt teilweise im Plangebiet; das Einfamilienhaus im Außenbereich, Flurnummer 780 grenzt direkt an die Nordgrenze des Geltungsbereiches an. Im Geltungsbereich sind somit keine besonderen Biotoptypen kartiert.

Das Baudenkmal der neugotischen Hofkapelle mit seinem stattlichen Baumbestand und die Bebauung des Anwesens „Hirsch" sowie das Einfamilienhauses im Außenbereich Flurnummer 780 bilden zusammen mit den Gehölzbeständen entlang der Bahnlinie im Westen und der Terrassenkante im Norden die landschaftsbildprägenden Elemente im Umfeld des Bebauungsplangebietes.

Der Grenzstein Nr. 17 des früheren Burgfriedens der Stadt Mühldorf a. Inn liegt als weiteres Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

5.0 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Verkehrserschließung

Das geplante Sondergebiet wird erschlossen über die Bürgermeister-Hess-Straße und darüber verbunden mit dem Mühldorfer Zentrum, mit den angrenzenden Stadtteilen und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz (B12/B299).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A+B im Zweirichtungsverkehr. Entsprechend dem jeweiligen Entwicklungs- und Ausbauzustandes des Gebietes (Erweiterung in östlicher und westlicher Richtung) erfolgt eine Ergänzung mit entsprechender Verlängerung der Planstraße B bzw. die Realisierung der Planstraße A.
Bis zur Realisierung der Planstraße A wird der vorhandene Nord-Süd verlaufende landwirtschaftliche Weg über eine temporäre Wegeverbindung am östlichen Rand der SO2 Fläche geführt (s. Kennzeichnung im Plan).
Der landwirtschaftliche Weg übernimmt derzeit die Erschließungsfunktion des am nördlichen Rand liegenden Einfamilienhauses im Außenbereich (Flur-Nr.780) und die Nord-Süd verlaufende Fuß- und Radwegebeziehung. Mit der Realisierung der Planstraße A wird der Geh- und Radweg einseitig an der Westkante der Fahrbahn entlang geführt. Der Radweg wird im Straßenprofil fortgeführt. Die temporäre Erschließung wird mit der Realisierung der Planstraße A zurückgebaut und entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen bepflanzt.

5.2 Art der Nutzung

Die Stadt Mühldorf hat das Potential an Flächen für großflächigen Einzelhandel ausgeschöpft. In der Altstadt können wegen des Flächenbedarfs bestimmte Nutzungen, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe, ohne einen nachhaltigen Eingriff in die historischen Substanz nicht mehr angesiedelt werden. Damit die Stadt Mühldorf a. Inn auch weiterhin ihre Funktion als zentraler Ort und eigenständiges Mittelzentrum erfüllen kann, ist es erforderlich entsprechende Ausweisungen an funktional hierfür geeigneten Standorten für „großflächigen Einzelhandel" vorzunehmen.

Unterzugrundelegung des Raumordnungsverfahrens wurde für das Plangebiet deshalb die Nutzungsart " Sondergebiet" festgesetzt. Die Festsetzung Sondergebiet widerspricht dem gültigen Flächennutzungsplan (FLNP), der für das Plangebiet Gewerbe-/Industriegebiet festsetzt. Der FLNP wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete und dem nächstgelegenen Wohnhaus wurde eine Gliederung des Sondergebietes gemäß § 1 (4) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und Art der besonderen Eigenschaften auf der Grundlage eines maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels vorgenommen (s. 5.7 Schallschutzmaßnahmen).

5.2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO_1 / SO_2)

Die Erfahrung zeigt, dass Einzelhandelsgroßprojekte die Struktur ihres Standortes und benachbarter Standorte raumordnerisch und städtebaulich nachhaltig beeinflussen können. So kann ein Einzelhandelsgroßprojekt an einen ungeeigneten Standort erheblich nachteilige städtebauliche Auswirkungen bis hin zu Beeinträchtigung der vorhandenen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet haben.

Um diesem potentiellen Auswirkungen Rechnung zu tragen wurde gemäß Art. 21 Abs.2 BayLPIG ein Raumordnungsverfahren durch die Regierung Oberbayern durchgeführt.
Die Regierung von Oberbayern kommt in ihrer Beurteilung vom 27.10.2005, AZ 24.1-8217-Mü-3-05 zum Ergebnis, dass die geplante Errichtung des Baumarktes mit Gartencenter und eines Möbelmitnahmemarktes sowohl den Zielen des Regionalplanes (Gem. RP 18 A III 1.4) entspricht, als auch den Zielen des LEP (Gem. LEP 2003 B II 1.2.1.5, s.a. LEP 2006 B II 1.2.1.2) insoweit, als das dass Mittelzentrum Mühldorf a. Inn grundsätzlich einen geeigneten Standort für ein Einzelhandelgroßprojekt darstellt, unter den Bedingungen, dass:

- das Vorhaben zeitnah eine in Frequenz und Entfernung ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr herstellt;
- den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege Rechnung zu tragen ist und insbesondere dafür zu Sorge zu tragen ist, dass durch die Planung die angrenzenden Biotopflächen nicht beeinträchtigt werden;
- den Belangen des Immissionsschutzes durch die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens Rechnung zu tragen, in dem die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Vorhabens nachzuweisen ist;
- die Verkaufsflächen, differenziert nach Kernsortiment und innenstadtrelevanten Randsortiment, begrenzt werden.

Die Reduzierung der Verkaufsflächen begründet sich vor allem dahingehend, dass die Regierung den Einzugsbereich des Antragsstellers von 250.000 Einwohnern im Einzugsgebiet auf 200.000 Einwohner reduziert. Bezug genommen wird auf zwei Grenzfälle (die Orte Trostberg und Wasserburg), deren Einbeziehung als nicht vertretbar beurteilt werden, da hier in geringer Entfernung andere, auch sehr attraktive Einkaufsalternativen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird ebenfalls die Einbeziehung von Eggenfelden im Norden des Einzugsgebietes als nicht relevant angesehen.

Diese Beurteilung wird ebenfalls bestätigt durch mehrere von der Stadt Mühldorf a. Inn in Auftrag gegebenen Handelsgutachten worin die Stadt den Einzugsbereich des Handelsstandortes Mühldorf am Inn derzeit auf etwa 200.000 Einwohner schätzt.

Für die Berechnung der landesplanerisch maximal möglichen Verkaufsflächen, für die nicht innenstadtrelevanten Kernsortimente des Möbelmarktes und des Bau- und Gartenmarktes, wird in der Folge durch die Stellungsnahme der Regierung Oberbayern ein Einzugsgebiet von 200.000 Einwohnern festgelegt.
Für die innenstadtrelevanten Kernsortimente der geplanten Märkte wird der von der Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg (Gfk) ermittelte Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels mit einer Einwohnerzahl von 56.373 zugrunde gelegt.

Unterzugrundelegung dieser Beurteilung und gemäß § 11 (2) BauNVO werden für das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **„Möbelmitnahmemarkt, Baumarkt, Gartenmarkt"** die Verkaufsflächen der geplanten Märkte entsprechend den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens wie folgt begrenzt:

- **Möbelmitnahmemarkt:** maximal 10.550 m² (Möbelkernsortiment max. 9.150 m², innenstadtrelevantes Randsortiment max. 1.400 m²)

- **Baumarkt:** max. 7.550 m² (Kernsortiment max. 6.900 m², innenstadtrelevantes Randsortiment max. 650 m²)

- **Gartenmarkt:** max. 2.700 m² (Kernsortiment max. 2.150 m², innenstadtrelevantes Randsortiment max. 550 m²).

Zudem werden durch die Stadt Mühldorf a. Inn unter Berücksichtigung der Interessen des lokalen Einzelhandels (Neue Initiative Innenstadt) der Stadt Mühldorf eine Einschränkung innenstadtrelevanter Sortimente vorgenommen (Beschlussfassung 24.11.2005, Nr.140). So sind bei einer Neuerrichtung oder Umnutzung von Verkaufsflächen für Fachmärkte und Discounter folgende innenstadtrelevante, dauerhaft angebotenen Sortimente ausgeschlossen:

- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Foto, Fotozubehör
- Lebensmittel
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck

Die Auswahl der og. Sortimente basiert auf der Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht relevanter Waren des LEP 2003 Bayern (Anhang zur Begründung zu Ziel B II 1.2.1.5.) s.a. LEP 2006 Bayern (Anhang zur Begründung zu Ziel B II 1.2.1.2)

5.3 Maß der Nutzung

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.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Wandhöhen, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, orientiert sich im wesentlichen an den Erfordernissen des großflächigen Einzelhandels, so dass in den ausgewiesenen Baugebieten die maximalen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen gem. § 17 BauNVO festgesetzt werden.

5.3.3 Bauweise

Im **Sonstigen Sondergebiet** wird gemäß §22 Abs. 4 BauNVO als "abweichende Bauweise" (-a-), die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m festgesetzt, da hierfür weder die offene noch die geschlossene Bauweise als zutreffend erachtet werden kann.
Ziel soll die weitest gehende Flexibilität für gewerbliche Strukturen sein, d.h. den Gewerbetreibenden die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu überlassen.
Die Gebäude gewerblicher Nutzungen sind vielfach länger als 50.00 m, ein Grenzabstand ist jedoch aus Gebäude- und Grundstücksfunktion sowie aus dem Aspekt der Gesamtgestaltung des Sondergebietes (Zusammenschmelzung unterschiedlicher Gewerbebranchen und daraus resultierende Materialvielfalt) angebracht.

5.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzung sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet großzügig durch Baugrenzen bestimmt um einer flexiblen Baukörperanordnung des großflächigen Einhandels Rechnung zu tragen.
Zur Sicherung einer einheitlichen Anordnung der Baukörper und der freien Zuordnung privater Stellplätze werden gemäß § 23 (3) BauNVO Baugrenzen festgesetzt.

5.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate werden Festsetzungen zur **Begrenzung der Flächenversiegelung** auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Weiterhin dienen diese Festsetzungen dem Erhalt und der Förderung von zusammenhängenden Grünflächen, die als innerstädtische, klimatisch wirksame Ausgleichsflächen wirken und Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt sind.
Zur Förderung der Versickerung dienen ebenfalls die Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien.
Zur **Schonung der Trinkwasserreserven** sind die auf dem eigenen Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern.
Zur Förderung der einheimischen Flora und Fauna werden Pflanzbindungen ausgesprochen. (s. 6.0 Grünordnerische Festsetzungen)

5.3.6 Mindestgröße und Mindestabmessung der Baugrundstücke

Damit innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wirtschaftliche Betriebsgrößen angesiedelt und langfristige Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Betriebe nachhaltig sichergestellt werden können, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB aus städtebaulichen Gründen die Mindestgröße der Baugrundstücke und die Mindestbreite in den bebaubaren Grundstücksabschnitten und ein Mindestgrenzabstand zu Gebäuden bei Grundstücksteilungen festgelegt.

5.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße von Str.km 1,978 bis Str.km 2,370 ein. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der vorgenannten Straße sind nicht zulässig.

5.5 Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Aus Gründen der Verkehrsicherung sind im Bereich von Straßenkreuzungspunkten Sichtdreiecke festgesetzt, die von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

5.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Absicherung der ÖPNV-Anbindung (Buslinie) wird an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bushaltestelle angelegt.

5.7 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Versorgungsleitungen sind zur flexiblen Baukörperanordnung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich unterirdisch zu führen.

5.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Entsprechend den technischen und umwelttechnischen Standards der Stadt Mühldorf a. Inn wurden Festsetzungen zur **öffentlichen Abwasserbeseitigung** getroffen. Die Festlegungen betreffen die Kellerentwässerung, die Versickerung von Oberflächenwasser sowie den Umgang und die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen.

5.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart Teil 5" wurde bezüglich der Geräuschemissionen der Sonstigen Sondergebietsflächen und der Geräuschimmissionen der angrenzenden Umfahrung Mühldorf Nord sowie der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting die Untersuchung 2593/L1/hu der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH vom 23.02.2007 erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

5.9.1 Gewerbegeräusche

Das Sonstige Sondergebiete wird gemäß §1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen in SO 1 und SO2 gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt.

Dies war notwendig, um am Rande der westlich und südlich benachbarten Wohngebiete (Flur-Nr.780) und am nördlich gelegenen Wohnhaus im Außenbereich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten zu können.

Es werden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.
Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass auch im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

5.9.2 Verkehrsgeräusche

Um der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die angrenzende Umfahrung Mühldorf Nord sowie die Bahnlinie Rosenheim-Pilsting Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung orientiert sich an den Festsetzungen in den rechtsgültigen Bebauungsplänen „Hirsch am Hart, Teil 1, Teil 3 (= Bürgermeister-Hess-Straße) und Teil 4". Ziel ist die Entwicklung der vorhandenen Potentiale sowie die Vernetzung der Lebensräume.

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

Im Süden wird zwischen der Planstraße B und der Bürgermeister-Hess-Straße ein breiter Grünzug eingerichtet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P4) festgesetzt.
Dieser Grünzug sichert in Ergänzung der straßenbegleitenden, öffentlichen Grünflächen aus dem Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 3" Straßen unabhängig die Erreichbarkeit des Sondergebietes für Fußgänger und Radfahrer und ermöglicht das grüne Rückgrat für eine weitere Entwicklung des Gebietes nach Süden. Der bereits in der Flächennutzungsplanung festgesetzte Grünzug stellt eine wichtige Grünverbindung entlang der Bürgermeister-Hess-Straße von der Landschaft in den Kernbereich Mühldorfs hinein dar. Mit Entwicklung des Grünzugs, insbesondere durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen, werden die ausgewiesenen Bauflächen in das Landschaftsbild eingefügt. Durch die Bündelung der Baumpflanzungen wird auch der Kreuzungsbereich mit der Planstraße B hervorgehoben und markiert. Dies entspricht einem Planungsgrundsatz zur Begrünung der Bürgermeister-Hess-Straße und wurde entlang der Trasse teilweise bereits umgesetzt (u. a. Hirsch am Hart Teil 1).

Durch die festgesetzt dauerhafte Pflege der mit P4 gekennzeichneten Fläche ist die naturnahe Entwicklung langfristig sicherzustellen. In diesem Bereich sind Entwässerungsanlagen in Erdbauweise zulässig.

Die Maßnahmenfläche P4 ist Teil einer geplanten bzw. z.T. bereits bestehenden west-ostgerichteten Biotopvernetzungsstruktur und ergänzt innerhalb des Geltungsbereiches die straßenbegleitend im Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 3" entlang der Bürgermeister-Hess-Straße festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzung der Fläche P4 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" orientiert sich dabei an den Festsetzungen der benachbarten, rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne und sichert die Entwicklung des Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Straße, der als Planungsziel im geltenden Flächennutzungsplan vorgegeben ist. Da die ökologische Wirksamkeit im gegenständlichen Bebauungsplan nicht im Vordergrund steht ist die Fläche nicht als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche angerechnet worden. Mit der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" soll jedoch die hohe Bedeutung des Grünzuges für das Orts- und Landschaftsbild im Zuge der Gebietsentwicklungen verdeutlicht werden.

Zur Kompensation der Eingriffe nach § 1a BauGB ist außerhalb des Bebauungsplanumgriffes im Landkreis Rottal / Inn das Grundstück Fl. Nr. 1005 (20.930 qm Gemeinde und Gemarkung Dietersdorf) ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Mit dieser Kompensationsfläche kann nach § 200a BauGB „Ersatzmaßnahmen" eine Biotopentwicklung außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens erreicht werden (siehe Planbeilage). In Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise Mühldorf am Inn und Rottal / Inn ist die Entwicklung eines Offenlandbiotops vorgesehen:

- Aufweitung und Eintiefung (max. 1,5 m unter GOK) der vorhandenen Mulde mit Abfuhr oder Einbau des anfallenden Bodens auf angrenzendem Acker; Schaffung einer wechselfeuchten Senke (Amphibienlebensraum);
- Pflanzung von Einzelgehölzen (Wildobst und Landschaftsgehölze) in den Randbereichen unter Verwendung von autochthoner Pflanzware;

- Offenhaltung der Fläche durch einmalige Mahd pro Jahr im Spätsommer;
- Erstellung der Maßnahme spätestens in der, der Fertigstellung des ersten Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hirsch am Hart Teil 5" folgenden Vegetationsperiode.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen des Sonstigen Sondergebiets werden zum öffentlichen Verkehrsraum (Planstraßen A und B im Osten und Süden sowie Bahnlinie im Westen) durch eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2) abgegrenzt. Am Nordrand wird die Grünfläche P2 auf bis zu 40 m Tiefe aufgeweitet um eine ausreichende Begrünung des Sondergebietes gegenüber der nach Norden angrenzenden Bebauung zu erreichen. In diesem Bereich sind Entwässerungsanlagen in Erdbauweise zulässig. Entlang der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting wird die Fläche P2 mit einer Tiefe von 10,0 m festgesetzt um die negativen Auswirkungen der Gebietsausweisung (Beschattung, Nähe der Bebauung) auf den dortigen Lebensraum der Zauneidechse zu minimieren.
Zusammen mit der innerhalb der Baugrenzen zu erbringenden Begrünung wird eine netzartige Verbindung zwischen den großen zusammenhängenden Grünzügen im Norden und Süden erreicht.

Zur zwischenzeitlichen Aufrechterhaltung der Erschließung des Einfamilienhauses im Außenbereich Flurnummer 780 ist in der Satzung des Bebauungsplanes eine zeitlich befristete Festsetzung nach § 9 (2) BauGB zur temporären Nutzung der Grünfläche P2 entlang der Ostseite des Geltungsbereiches als Fahrspur aufgenommen. Die zeitliche Befristung ist bis zur Erstellung der Planstasse A festgelegt. Sofort nach Realisierung der Planstraße A wird die Fahrspur auf der Grünfläche P2 zurückgebaut und die Grünfläche entsprechend der Festsetzungen zu P2 gestaltet. Die dauerhafte Anbindung des genannten Einfamilienhauses erfolgt dann über die Planstraße A.

6.3 Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugrenzen sind mindestens 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Diese Grünflächen ergänzen die netzartige Verbindung zwischen den großen zusammenhängenden Grünzügen im Norden und Süden, die durch die Straßenbäume entlang der Planstraßen und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2) angestoßen wird. (z. B. durch eine Begrünung zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2).

Durch die festgesetzte schwerpunktmäßige Begrünung mit gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Mischungen und vorzugsweise autochthonen Gehölzen wird im Vergleich zum Bestand (ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerfläche) der Anteil an Grünflächen extensiver Nutzung erhöht. Es wird innerhalb der Baugrenzen bewusst auf eine prozentuale Regelung bezüglich des Anteils von offenen Wiesenflächen und bepflanzten Flächen verzichtet.
Mit den Festsetzungen, repräsentative Bereiche auch anderweitig zu begrünen (z.B. Staudenbeet am Hauptzugang), wird gleichzeitig die Möglichkeit offen gelassen, diese für die Außenwirkung wichtigen Bereiche entsprechend zu gestalten. Die getroffenen Einschränkungen bei der Pflanzenauswahl für diese repräsentativen Bereiche verhindert eine standortfremde Gestaltung.

Die Pflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind das zentrale Mittel, eine Gliederung der Baufelder zu erreichen, was insbesondere bei großflächigen Zuschnitten für Einzelhandelsbetriebe von hoher Bedeutung ist. Die Ausformulierung der Festsetzung trägt der Notwendigkeit einer flexiblen Gestaltungsmöglichkeit der Baufelder Rechnung, sichert jedoch einen qualitativen und quantitativen Mindeststandard für das Gesamtgebiet.

Durch die verbindliche Erarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes als Teil der Baugenehmigung wird die Gestaltung und die Begrünungsart der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen geregelt.

6.4 Begrünung von Stellplätzen

Die Festsetzungen für die Stellplätze tragen dazu bei, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Überstellung mit Bäumen dient neben städtebaulichen Gründen der stadtklimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte und Senkung der Temperatur. Aus diesen Gründen wird die Ablösung von Stellplätzen gemäß Art. 53 BayBO ausgeschlossen.

6.5 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Ebenfalls aus stadtklimatischen Gründen werden Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, extensiv mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern begrünt, sofern sie nicht in Verbindung mit dem Hauptbaukörper entwickelt werden.

6.6 Begrünung von Wandflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung von Wandflächen trägt zur Gliederung der Gebäudefassaden bei und bewirkt kleinklimatische Verbesserungen innerhalb der Bebauung.

7.0 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 der BayBO festgelegt. Sie betreffen die Festlegung, die Anordnung und die Ausrichtung einsehbarer Anliefer,- Produktions- und Lagerflächen, zulässige Gebäudehöhen, Dächer, Fassadengliederung, Werbeanlagen und Einfriedungen.

8.0 Planvollzug

8.1 Bodenordnung

Es wird davon ausgegangen, dass zur Neuregelung der Grundstücksgrenzen kein formelles Umlegungsverfahren eingeleitet werden muss, sondern dass dies auf dem Wege der freiwilligen Umlegung durch die Eigentümer geschehen kann.
Die Bildung der neuen Grundstücke soll durch Teilung und Zusammenlegung nach § 19 BauGB und in Einzelfällen durch Grenzregelung nach § 80-84 BauGB erfolgen.

9.0 Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

9.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik 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.

9.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt.
Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt *(Leitfaden S. 8)*:

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und priaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

9.2.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II

- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Bestandserhebung: Arten- und Lebensräume

- Ackerflächen = Kategorie I, oberer Wert

Bestandserhebung: Boden

- Ackerflächen = Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion = Kategorie II, oberer Wert

Bestandserhebung: Wasser

- Gebiet mit reguliertem Wasserabfluss (Innwerkkanal), so dass Hochwasserereignisse ausgeschlossen werden können = Kategorie I, oberer Wert

Bestandserhebung: Klima und Luft

- Gebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen;
Acker als Kaltluftentstehungsgebiet = Kategorie I, oberer Wert

Bestandserhebung: Landschaftsbild

- Ackerfläche = ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft = Kategorie I, oberer Wert

Ergebnis der Bestandsaufnahme

In der Summe der Bewertung nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist für das gesamte Plangebiet festgelegt (vgl. Plananlage Schritt 1):

- Kategorie I, oberer Wert für intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

9.2.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ $\leq$ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.
Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergeben sich daraus folgende Zuordnungen (vgl. Plananlage Schritt 2):

- Flächen SO 1 und SO 2 (Teil A) innerhalb der Baugrenzen =
  Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

- Flächen für die Planstraße B =
  Flächen mit mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Typ B

- Flächen für die zeitlich begrenzte Nutzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht =
  Flächen mit mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Typ B

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume:

- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Biotope (Terrassenkante, Bahnlinie, Umfeld Einfamilienhaus im Außenbereich Fl. Nr. 780) außerhalb des Geltungsbereiches

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen

Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Grünordnerische Maßnahmen

- Festsetzung einer Mindeststückzahl von Hochstämmen bei Stellplätze
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Grundstücke
- Festsetzung eines 5m breiten Grünstreifens zwischen Baugrenze und Planstraße A und B
- Festsetzung einer breiten Randeingrünung gegenüber den angrenzenden Flächen im Norden
- Festsetzung zur weiteren Entwicklung des Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Straße

Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf (vgl. Plananlage Schritt 3):

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m²	Faktor	Kompensationsbedarf in m²
A I	Bestand: Ackerfläche Planung: Fläche SO 1 innerhalb der Baugrenzen mit GRZ > 0,35	26.788	0,4	10.715
A I	Bestand: Ackerfläche Planung: Fläche SO 2 (Teil A) innerhalb der Baugrenzen mit GRZ > 0,35	21.326	0,4	8.530
B I	Bestand: Ackerfläche Planung: Fläche für Planstraße B	2.803	0,3	841
B I	Bestand: Ackerfläche Planung: Fläche für zeitlich begrenzt nutzbare Fahrspur	976	0,3	293
	Summe	51.893		20.379

9.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der gesamte Ausgleichsbedarf von 20.379 m² wird im Landkreis Rottal / Inn außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf folgenden Flächen erbracht:

AE 1:
Flur-Nrn. 1005 (Grundstücksgröße 20.930 m²), Gemeinde und Gemarkung Dietersdorf.

Mit Festlegung der Ausgleichsfläche wird eine unbeeinträchtigte Biotopentwicklung außerhalb des neu ausgewiesenen Sondergebietes gewährleistet (vgl. Punkt 6.1 dieser Begründung sowie Planbeilage).

9.3 Abwägung

Grünordnerische Festsetzungen
In der Vorentwurfsfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5" vom 03.04.2007 war die private Grünfläche P2 entlang der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Den Anregungen einiger Träger öffentlicher Belange folgend ist die Breite der Fläche P2 entlang der Bahnlinie in der Planfassung vom 19.07.07 auf 10,0 m Tiefe verdoppelt worden um die Beeinträchtigungen des dortigen Lebensraumes der Zauneidechse zu minimieren. Die Fläche P2 vergrößert sich damit um 566 m²; die Flächenänderung ist bei den oben beschriebenen Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung) berücksichtigt.

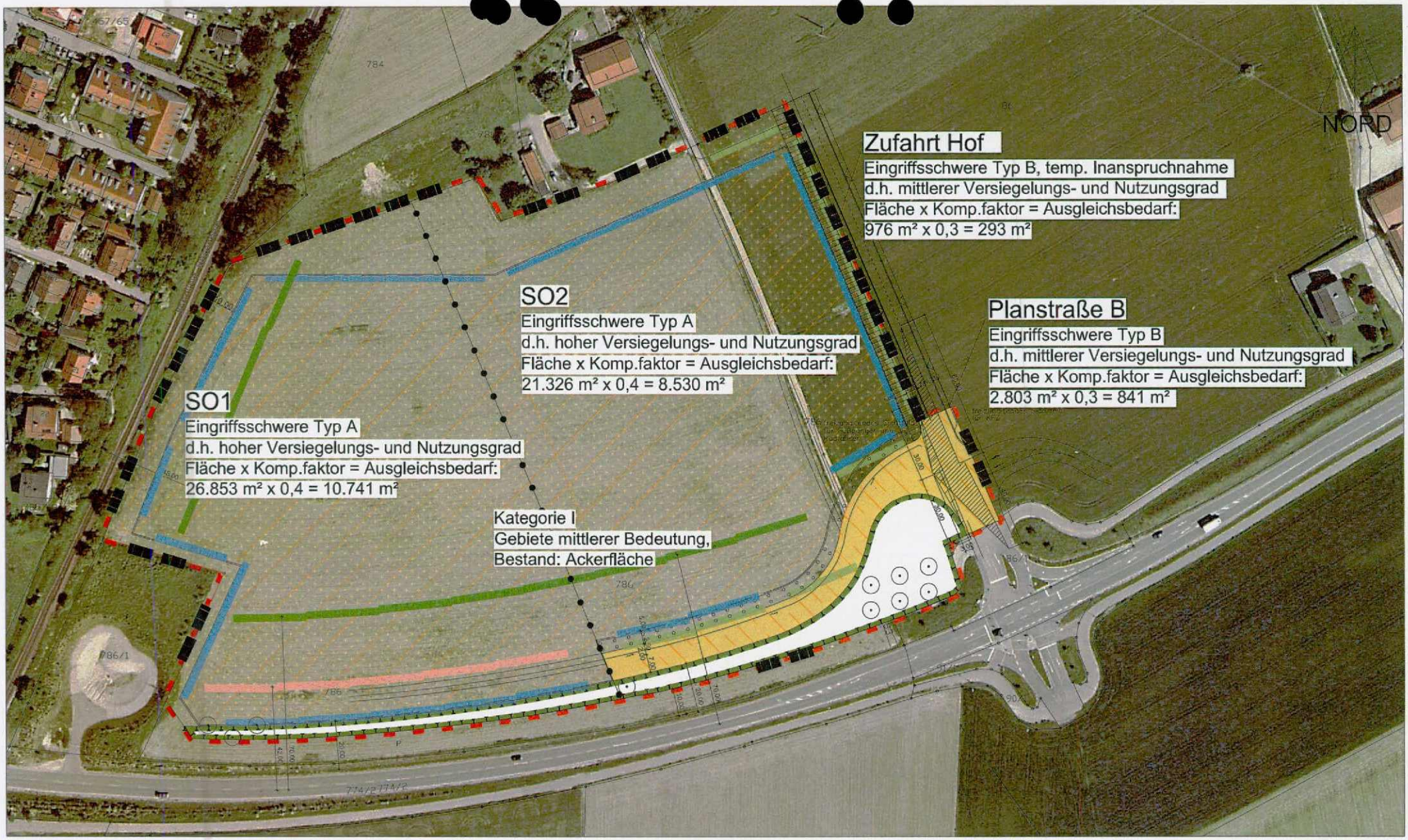
9.4 Quellenverzeichnis

- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), 2.erweiterte Auflage Januar 2003
- Raumordnungsverfahren, Regierung Oberbayern (24.1-8217-MÜ-3-05)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003, Hrg. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Hrg. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, München

10.0 Flächenberechnung

Grunddaten:

SO1:	30.517 m²
SO2:	24.552 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.803 m²
P4 Fläche	4.048 m²
Geltungsbereich:	61.920 m²



Landkreis Mühldorf am Inn
Stadt Mühldorf am Inn

Bebauungs- und Grünordnungsplan Hirsch am Hart, Teil 5

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
Kompensationsflächenermittlung
M 1 : 2.000

gezeichnet: Semmler
bearbeitet: Rieder
Datum: 03.04.2007
geändert: 19.07.2007
20.09.2007
Plan-Nr.: A100-2-04_01

L:\A100-2\zng\04_Eingriffsregelung.dwg\01

BÜRO WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Kartenauszug aus 'Der Grosse Falk Atlas 2002/2003'

NORD

Landkreis Mühldorf am Inn
Stadt Mühldorf am Inn

Bebauungs- und Grünordnungsplan Hirsch am Hart, Teil 5

Beiplan zur Begründung
Lageplan Ausgleichsfläche AE1
unmaßstäblich

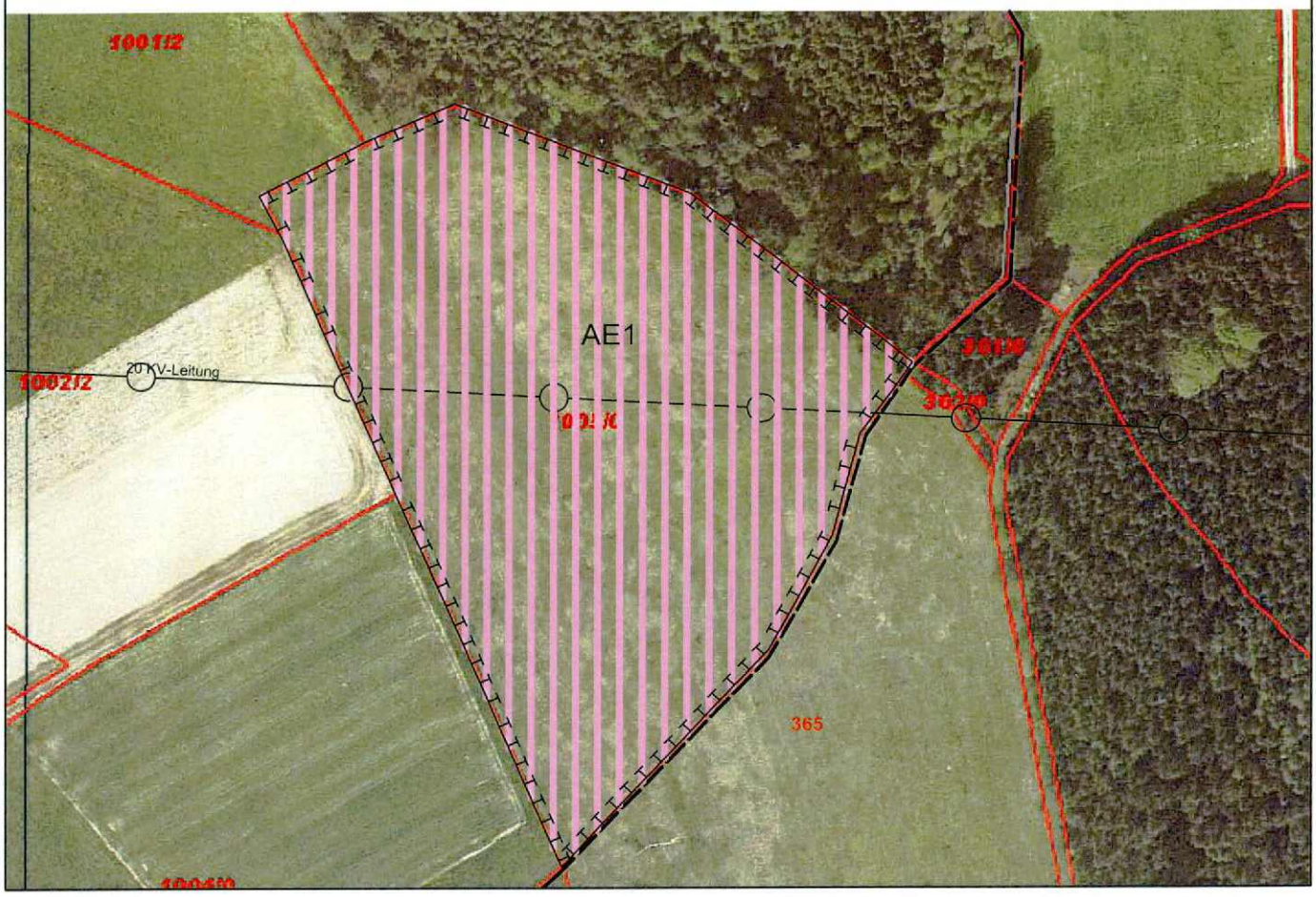
gezeichnet: Kugler
bearbeitet: Rieder
Datum: 03.04.2007
Plan-Nr.: A100-2_03-01

BÜRO WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFT ARCHITEKTE
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

L:\A100-2\zng\03_Uebersichtslageplan.dwg \01

Luftbildflurkarte zur Verfügung gestellt von
Landratsamt Rottal/Inn im Januar 2007

NORD



Ausgleichsfläche AE 1 Landkreis Rottal/Inn, Gemeinde und Gemarkung Dietersburg (Fl.Nr. 1005/0, 20.930 m²)

anteilig erbracht aus:

SO1	10.741 m²
SO2	8.530 m²
Planstraße B	841 m²
Zufahrt Hof	293 m²

Landkreis Mühldorf am Inn
Stadt Mühldorf am Inn

Bebauungs- und Grünordnungsplan Hirsch am Hart, Teil 5

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
Darstellung der Ausgleichsflächenanteile
M 1 : 1.000

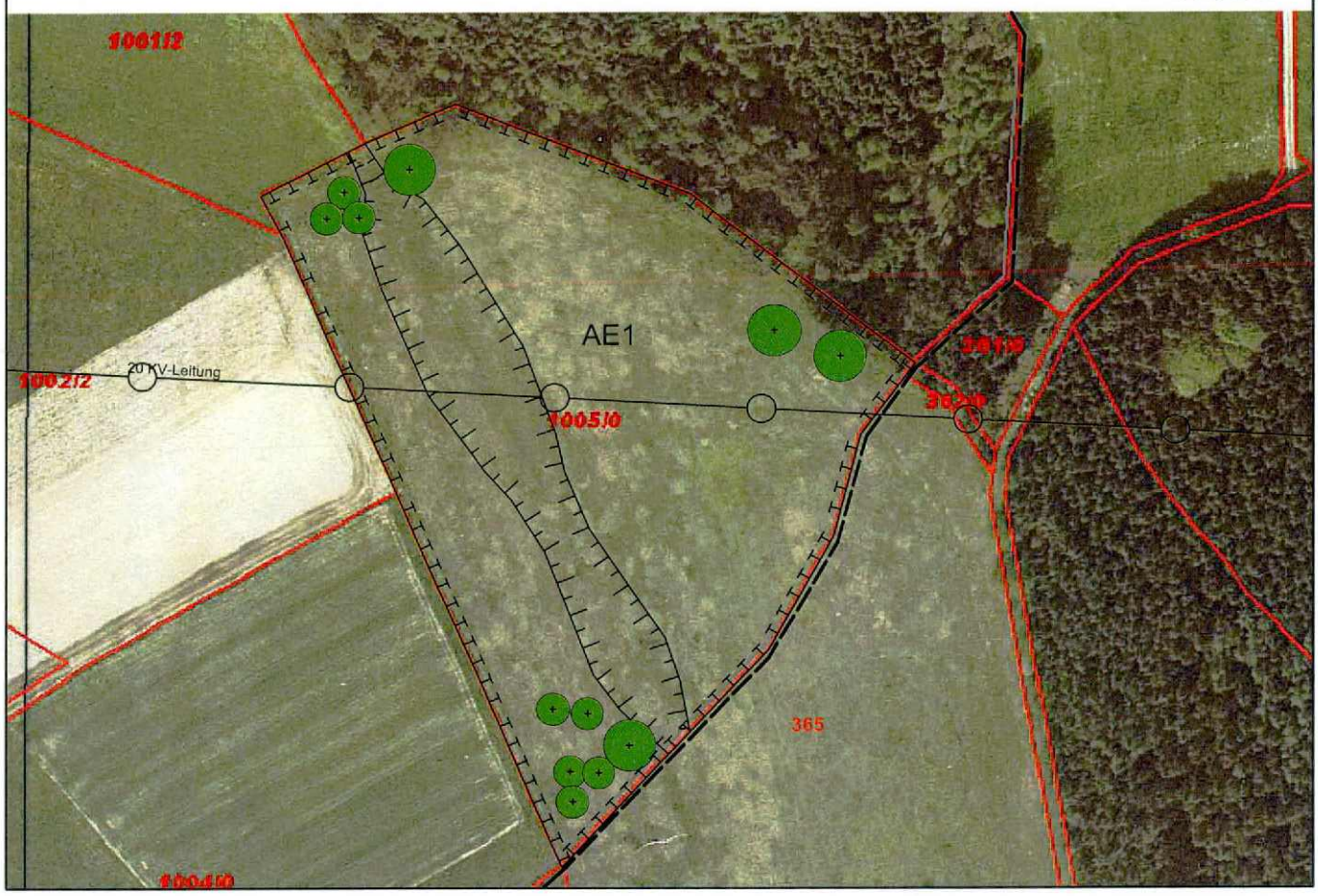
gezeichnet: Semmler
bearbeitet: Rieder
Datum: 03.04.2007
geändert: 19.07.2007
20.09.2007
Plan-Nr.: A100-2_02-02

L:A100-2\zng\02_Kompensation.dwg\02

BÜRO WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Luftbildflurkarte zur Verfügung gestellt von
Landratsamt Rottal/Inn im Januar 2007

NORD



Ausgleichsfläche AE 1 Landkreis Rottal/Inn, Gemeinde und Gemarkung Dietersburg (Fl.Nr. 1005/0, 20.930 m²)

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

Entwicklung eines Offenlandbiotops:

- Aufweitung und Eintiefung (max. 1,5 m unter Geländeoberkante) der vorhandenen Mulde mit Abfuhr oder Einbau des anfallenden Bodens auf angrenzendem Acker; Schaffung einer wechselfeuchten Senke (Amphibienlebensraum)
- Pflanzung von Einzelgehölzen (Wildobst u. Landschaftsgehölze) an den Randbereichen unter Verwendung von autochthoner Pflanzware
- Offenhaltung der Fläche durch einmalige Mahd pro Jahr im Spätsommer
- Erstellung spätestens in der der Fertigstellung des Vorhabens in SO2 folgenden Vegatationsperiode

Landkreis Mühldorf am Inn
Stadt Mühldorf am Inn

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Hirsch am Hart, Teil 5

Beiplan zur Begründung
Maßnahmenplan
Ausgleichsfläche AE1
M 1 : 1.000

gezeichnet: Kugler
bearbeitet: Rieder
Datum: 20.09.2007
Plan-Nr.: A100-2_02-01

L:A100-2\zng\02_Kompensation.dwg\01

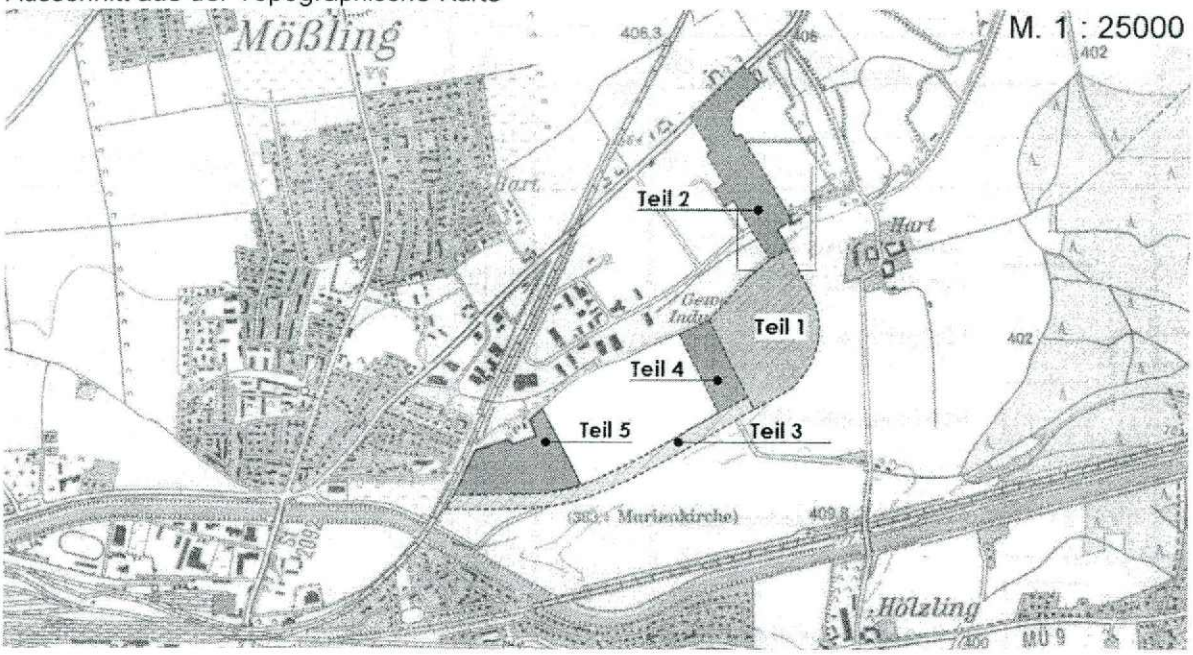
BÜRO WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Aufstellung einen Bebauungsplans für das Gebiet

„Hirsch am Hart, Teil 5“

M. 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.
Ausschnitt aus der Topographische Karte



Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt gem . § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

Satzung

ausgefertigt am: 28. Feb. 2008

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

Fertigungsdaten: Entwurf: 20.09.2007

Stadt Mühldorf am Inn
Landkreis Mühldorf am Inn

Umweltbericht
gem. § 2a BauGB

Teil der Begründung

zur Aufstellung des

Bebauungs- und Grünordnungsplanes
„Hirsch am Hart, Teil 5“

03.04.2007
geändert: 19.07.2007
geändert: 20.09.2007

BÜRO
WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN

Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel.: 0841/96641-0
Fax: 0841/96641-25
e-mail: wolfgang.weinzierl@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. **Beschreibung der Planung** 2
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 2
1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 2
1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans 3

2. Beschreibung der Prüfmethode 3
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 3
2.2 Angewandte Untersuchungsmethode 3

3. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung 4
3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren 4
3.2 Baubedingte Wirkfaktoren 4
3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren 4

4. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 5

5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 5
5.1 Schutzgut Mensch 5
5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 6
5.3 Schutzgut Boden 7
5.4 Schutzgut Wasser 7
5.5 Schutzgut Klima/Luft 7
5.6 Schutzgut Landschaft 8
5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 8
5.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 8

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 9
6.1 Schutzgut Mensch 9
6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 9
6.3 Schutzgut Boden 10
6.4 Schutzgut Wasser 10
6.5 Schutzgut Klima/Luft 10
6.6 Schutzgut Landschaft 10
6.7 Kultur- und Sachgüter 10
6.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung 10

7. Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen 12
7.1 Maßnahmen zur Verminderung und Verringerung 12
7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachhaltigen Auswirkungen 12
7.3 Ausgleichsmaßnahmen 13
7.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz) 13

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf die Umwelt (Monitoring) 14

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 15

10. Erklärung zum Umweltbericht gem. § 10 (4) BauGB 15
10.1 Berücksichtigung der Umweltbelange 15
10.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 16
10.3 Begründung zur Alternativenprüfung 17

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 09.05.2006) der Stadt Mühldorf am Inn sind beidseits der zwischenzeitlich realisierten „Umfahrung Mühldorf Nord" (= Bürgermeister-Hess-Strasse) gewerblich zu nutzende Gebiete ausgewiesen.
Für den gesamten Gebietskomplex wurde 1992 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Aus diesem heraus entstanden die Gebietszuweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf am Inn. Mit Aufstellung der Bebauungs- und Grünordnungspläne ‚Hirsch am Hart' Teil 1, Teil 2 und Teil 4 hat die Stadtverwaltung mittlerweile auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begonnen, entlang der Bürgermeister-Hess-Strasse interessierten Gewerbebetrieben die Ansieldung auf den ausgewiesenen Flächen zu ermöglichen.

Inhalt und Ziel des hier betrachteten Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5" ist es, im Ergebnis eines positiv abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens (landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 27.10.2005 auf Antrag der MeGeCon Immobiliengesellschaft als Projektträger), die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (hier gemäß ROV: Baumarkt mit Gartencenter und Möbelmitnahmemarkt) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Entwicklungsflächen für den Baumarkt mit Gartencenter gesondert abgegrenzt (Sondergebiet SO 2; Betreiber: OBI).

Die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mühldorf am Inn (Änderung des ursprünglich festgelegten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Möbelmitnahmemarkt, Baumarkt, Gartenmarkt") wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich von „Hirsch am Hart, Teil 5" hat eine Gesamtfläche von 61.920 m².

1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die generelle Standortentscheidung für die Stadt Mühldorf am Inn ergibt sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern wonach gemäß LEP 2003 Ziffer B II 2.1.5 bzw. LEP 2006 Ziffer BII 2.1.2 *„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe sowie Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden"* Die Stadt Mühldorf am Inn als Mittelzentrum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen München – Altötting und Landshut – Traunstein erfüllt diese grundsätzliche Vorgabe. Darüber hinaus hat die Ausweisung *„in städtebaulich integrierter Lage und mit einer entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu erfolgen"*. Der gewählte Standort im Nordosten des Stadtgebietes schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche an und bietet neben der verkehrlich günstigen Anbindung für den Individualverkehr (Bürgermeister-Hess-Strasse als direkte Verbindung zur Innenstadt sowie zu dem inzwischen fertig gestellten Teilabschnitt der BAB A94) auch die Einrichtung einer Buslinie direkt in das Gebiet an.

Die Stadt Mühldorf am Inn liegt im Zentrum des in der landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren reduziert festgelegten Potenzialgebietes als Einzugsbereich für die geplanten Einzelhandelsgroßprojekte das von Taufkirchen über Neumarkt-St. Veit und Burghausen bis Haag in Oberbayern reicht und ca. 200.000 Einwohner hat. Sowohl die verkehrsräumliche Anbindung über die Bundesautobahn A94, die Bundesstraßen B12 und B299 sowie die Staatsstraße 2092 als auch das teilweise bis vollständige Fehlen von Baumärkten und Möbelhäusern innerhalb dieses Raumes begründen den gewählten Standort.

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung wurde vom Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie als oberste Landesplanungsbehörde in Einvernehmen mit

dem Staatsministerium des Innern dem gegenständlichen Vorhaben auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zugestimmt. Eine Ausweisung von Sonderflächen an anderer Stelle war nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens und bietet sich deshalb nicht an.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5" ist insgesamt als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Möbelmitnahmemarkt, Baumarkt, Gartenmarkt" festgesetzt. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen der geplanten Märkte entsprechend des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens begrenzt.
Art und Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend BauNVO für das Gesamtgebiet mit einer GFZ von 2,4 und einer Gebäudehöhe WH von 12,5 m festgesetzt. Die zulässige GRZ ist in den Teilflächen SO 1 und SO 2 mit 0,8 am zulässigen Rahmen orientiert.
Durch Festsetzung der Planstraße B ist die Erschließung der Sondergebietsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Flächenentwicklung gesichert. Die Planstraße A wird erst im Zuge weiterer Gebietsentwicklungen hergestellt. Aus diesem Grund ist für die zwischenzeitliche Verkehrliche Anbindung des Einfamilienhauses im Außenbereich, Flurnummer 780, ein nach § 9 (2) BauGB befristetes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am östlichen Rand des Geltungsbereiches festgelegt.

Um Beeinträchtigungen von Anliegern durch Schallemissionen möglichst gering zu halten, sind in den auf dem Plan gekennzeichneten Bereichen nur Betriebe und Anlagen mit einem maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von höchstens 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts pro m² Grundfläche zulässig. Zur Einhaltung dieser Orientierungswerte sind im Bebauungsplan für bestimmte Lärmpegelbereiche (Streifen mit 65 m Abstand zur Bürgermeister-Hess-Straße und 30 m Abstand zur Bahnlinie Rosenheim – Pilsting) bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Grünordnungsplan ist die grünordnerische Entwicklung des Geltungsbereiches dargestellt und die Lage und Größe der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Außerdem werden Aussagen zur Begrünungsart getroffen.
Ferner sind die aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben.

2. Beschreibung der Prüfmethode

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethode

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.
Der vorliegende Umweltbericht baut auf dem vom Büro Wolfgang Weinzierl, Ingolstadt, erarbeiteten Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf am Inn auf. Berücksichtigt sind ferner die Landschaftspflegerische Begleitplanung zur „Umfahrung Mühldorf Nord" (= Bürgermeister-Hess-Strasse) sowie die Vorgaben aus den angrenzenden Bebauungs- und Grünordnungsplänen „Hirsch am Hart, Teil 1, 3 und 4".

3. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Vorrangig kommt es durch die Ausweisung des Sondergebietes zu einer großflächigen Versiegelung bisher offener, vollständig landwirtschaftlich genutzter, Flächen. Durch die Bebauung (offenen Bebauung mit Gebäudelängen über 50,0 m als „abweichende Bebauung" nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig) und die notwendige Beleuchtung des Gebietes sowie die großflächig notwendigen PKW-Stellplatzflächen wird das gewohnte Ort- und Landschaftsbild nachhaltig verändert.

3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingt entstehen Emissionen insbesondere durch Lärm und Staub. Während der Bauphase sind Erschütterungen nicht auszuschließen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Baubetrieb (Maschinen, Materiallagerflächen, etc.) beeinträchtigt.

3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Für den eigentlichen Betrieb der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes (Gewerbegeräusche) werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt um am Rand der angrenzenden Wohngebiete die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten zu können. Darüber hinaus ist die Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die angrenzende Bürgermeister-Hess-Straße im Süden und die Bahnlinie Rosenheim – Pilsting im Westen zu beachten.

So entsteht vor allem durch den zu erwartenden Verkehr durch an- und abfahrende Fahrzeuge eine erhöhte Lärmbelastung gegenüber angrenzenden Gebieten, zumal im Raumordnungsverfahren zur Ansiedelung der Einzelhandelsgroßbetrieben ein großflächiges Einzugsgebiet mit ca. 200.000 Einwohnern (Potenzialgebiet: Taufkirchen – Neumarkt-St. Veit – Burghausen – Haag in Oberbayern ohne vergleichbare Baumärkte oder Möbelhäuser) angesetzt ist. Außerdem sind neben dem durch die Entwicklung des Sondergebietes generell weiter ansteigenden Verkehrsaufkommen auf der Bürgermeister-Hess-Strasse zu unterscheiden:

- LKW-Verkehr zur Anlieferung der Waren,
- innerbetriebliche Verkehrsbewegungen zur Verteilung der Waren (Gabelstapler etc.),
- PKW-Verkehr von Kunden der Einkaufsmärkte auf deren Parkplatzflächen.

Aufgrund der Festsetzung zur Art der zulässigen Bebauung die kein produzierendes Gewerbe zulässt werden keine weiteren Emissionsbelastungen (Staub, Schadstoffe, etc.) entstehen. Dagegen belastet anfallender Abfall die Kapazitäten vorhandener Entsorgungseinrichtungen. Durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die zulässigen Belastungen, Emissionen, etc. geregelt.

4. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Im bisherigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Mühldorf am Inn ist ein Großteil des Geltungsbereiches von „Hirsch am Hart, Teil 5" als Gewerbegebiet (GE 2.2) ausgewiesen.
Der westliche Teilbereich des geplanten Sondergebietes „Hirsch am Hart, Teil 5" belegt mit seiner festgesetzten Baugrenze eine im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche zur Offenhaltung der Landschaft entlang der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting. Innerhalb dieser Grünfläche liegen Teilflächen der amtlich kartierten Biotope ostseitig entlang der Bahnlinie (Biotop Nr. 7741-142 TF8) sowie nördlich des Einzelwohnhauses im Außenbereich (Biotop Nr. 7741-160 TF1 und 2) für die westlich des Grundstückes (Flurnummer 780) auch eine zu entwickelnde Fläche zur Biotopvernetzung ausgewiesen ist. Laut Flächennutzungsplan sollte diese öffentlichen Grünfläche auch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung aufnehmen. Diese Wegeverbindung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der bahnbegleitenden Grünfläche nicht mehr vorgesehen.
Der FLNP wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Bürgermeister-Hess-Straße aus über die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Planstraße B. Die Erreichbarkeit des Einfamilienhauses im Außenbereich, Flurnummer 780 wird bei Überbauung des derzeit vorhandenen Flurweges Nr. 783 über eine zeitlich befristete Fahrspur am Ostrand des Geltungsbereiches sicher gestellt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Mühldorf am Inn wird über die Errichtung einer Haltestelle an geeigneter Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes sicher gestellt.

Zur Vorabstimmung der Planung mit den wesentlich betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde am 22. März 2007 ein Scopingtermin nach § 5 UVPG beim Landratsamt Mühldorf am Inn abgehalten. Die Ergebnisse des Scopingtermins sind in die Unterlagen zur Bauleitplanung eingeflossen.

5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Grundlage der Schutzgutbeschreibung im Untersuchungsgebiet ist der momentane Zustand von Natur und Landschaft, d.h. die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes im Geltungsbereich sowie der zum Teil naturnahen Strukturen im näheren Umfeld. Die geplante bauleitplanerische Entwicklung im Untersuchungsgebiet gemäß Flächennutzungsplan (Gewerbegebiete 'Hirsch am Hart', etc.) ist überlagernd mit berücksichtigt.

Bei der Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichts sind demnach vor allem die bauleitplanerischen Vorgaben sowie die zwischenzeitlich erfolgten Realisierungen besonders berücksichtigt.

Über die vorhandenen Sekundärdaten hinaus wurden zur Bearbeitung des Umweltberichts neben der Bestandsüberprüfung vor Ort keine vertiefenden Erhebungen durchgeführt.

5.1 Schutzgut Mensch

Fast der gesamte Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5" liegt auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen; lediglich der von Süd nach Nord verlaufende Flurweg Nr. 783 zur Anbindung des zur Ortslage Hart gehörenden Einfamilienhauses im Außenbereich auf Flurnummer 780 („Am Hirschfeld 1") an die Bürgermeister-Hess-Straße ist zusätzlich betroffen. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Bahnlinie Rosenheim - Pilsting. Westlich der Bahnlinie liegen das „Gewerbegebiet an der (künftigen) Umfahrung Mühldorf Nord" sowie nördlich davon die allgemeinen Wohngebiete zwischen der Pleiskirchenstraße und der Maxingstraße. Direkt nördlich des Geltungsbereiches liegt das Einfamilienhaus im Außenbereich Flurnummer

780 („Am Hirschfeld 1") dessen Erschließung von Süden her über den Anschluss an die Bürgermeister-Hess-Strasse und von Norden her über einen nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Flurweg mit höhengleicher Bahnquerung in Anbindung an das Gewerbegebiet „Egglkofen" westlich der Bahnlinie erfolgt. Im Süden stößt der Geltungsbereich an straßenbegleitenden Grünflächen der Bürgermeister-Hess-Strasse mit dem östlich der Bahnlinie liegenden Sickerbecken der Straßenanlage. Im Osten grenzt Ackerland sowie der Weiler „Hirsch" an, während östlich dazu die mit rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete „Hirsch am Hart Teil 1, 2 und 4" folgen.
Mit Ausnahme der randlich angrenzenden Strukturen bietet das Planungsgebiet somit nur geringe Aufenthaltsqualität. Der Landschaftsraum im Nordosten der Stadt Mühldorf am Inn ist insgesamt für die Erholung wenig bedeutsam. Die vorhandenen Flurwege werden jedoch als Spazierwege von der im näheren Umfeld wohnenden Bevölkerung genutzt da über den höhengleichen Bahnübergang eine gut nutzbare Anbindung der Wohngebiete im Norden der Stadt Mühldorf am Inn besteht. Bei klarer Sicht ist ein nahezu freier Blick auf die Alpen möglich.
Mit der „Umfahrung Mühldorf Nord" (= Bürgermeister-Hess-Strasse) wurde südlich der Straße ein neuer Rad- und Gehweg geschaffen, der den nordöstlichen Bereich der Stadt Mühldorf mit der Brücke über den Innwerkkanal verbindet. Des Weiteren wurde mit dem Bau der Leisederstraße eine zusätzliche Radwegeverbindung geschaffen. Die Bürgermeister-Hess-Straße ermöglichte weiterhin eine Verlagerung eines Großteils des Kfz-Verkehrs aus der Äußeren Neumarkter Straße und deren Abstufung zur Ortsstraße. Somit hat auch diese Straß0e für den Radfahrverkehr an Attraktivität gewonnen

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet die Südbayern-Rasse des reinen Labkraut – Eichen – Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet zwischen dem Inntal im Süden (Grauerlen-Auwald) und der Isen-Niederung im Norden (Schwarzerlenbruch und Niedermoor bzw. Erlen-Eschen-Auwald mit Fichten-Erlen-Auwald).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weicht die reale Vegetation stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. So nehmen intensiv genutzte Ackerflächen den größten Teil des Planungsgebietes ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches „Hirsch am Hart, Teil 5" liegen keinerlei naturnahe Strukturen. Direkt angrenzend sind jedoch zu berücksichtigen:

- amtlich kartierter Biotop Nr. 7741-142: *Vegetation am Damm der Eisenbahnlinie Mühldorf am Inn – Neumarkt-St. Veit*
  hier Teilfläche 8: *feldgehölz- bzw. heckenartige Bestände mit einer hohen Vielfalt an Baum- und Straucharten unterschiedlichen Alters. Dabei überwiegen auf Teilfläche 8 die Eschen.*
  Teilfläche 7 und der zum Landschaftsplan eigens kartierte Biotop Nr. 101 Hangkante südlich der Pleiskirchenstrasse grenzen auf der Westseite der Bahnlinie an.
- Amtlich kartierter Biotop Nr. 7741-160: *Hecken und Altgrasfluren östlich Hart*
  hier Teilfläche 1: *junge Eschenhecke nordwestlich eines Gehöftes, ohne Strauchschicht und einer stark eutrophierten Bodenschicht.*
  Teilfläche 2 entlang der geologisch bedingten Terrassenkante, die eine wichtige ost-westgerichtete Biotopvernetzungsfunktion erfüllt, grenzt östlich dazu an
- Grünlandfläche westlich des Einfamilienhauses im Außenbereich Flurnummer 780 mit gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan wichtiger Biotopvernetzungsfunktion zwischen den Biotopen Nr. 142 und 160.
- Sekundärbiotop am Sickerbecken der Bürgermeister-Hess-Strasse der als „Fläche zur Kompensation von Eingriffen nach § 1a BauGB" (= naturschutzfachliche Ausgleichsfläche) des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet an der künftigen Umfahrung Mühldorf Nord" festgesetzt ist.

Die amtliche Biotopkartierung weist die erhobenen Biotope 142 und 160 als potentiell wertvoll für die Fauna aus und benennt den Biotop 160 dabei als Rast- und Aufenthaltshabitat für Reptilien, Hautflügler und Schmetterlinge. Neben der pauschalen Nennung der Artengruppen der Ameisen, Heuschrecken und Wildbienen sind mit Schachbrettfalter sowie Kleinem und Großem Kohlweißling auch drei häufige Schmetterlingsarten erfasst. Darüber hinaus ist für den Biotop 160 auch das Vorkommen der Zauneidechse – Lacerata agilis, einer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) europarechtlich geschützten Tierart, dokumentiert. Die xerotherme Art ist an trockenen, offenen Biotopstrukturen im Stadtgebiet Mühldorf nicht selten und in der Biotopkartierung mehrfach genannt.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.
Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet auch keine nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) formell ausgewiesenen Schutzgebiete und –objekte.

5.3 Schutzgut Boden

Die Terrassenkante, die das weitere Planungsgebiet im Norden quert, stellt die Grenzlinie zwischen den geologischen Einheiten der glacialen Terrassenschotter (Inn-Terrassen der Spätwürmeiszeit grenzen an die Niederterrasse der Würmeiszeit) dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit insgesamt auf den Inn-Terrassen der Spätwürmeiszeit.

Im gesamten Bereich zwischen der Inn-Niederung im Süden und der Isen-Niederung im Norden sind flach- bis mittelgründige Braunerden ausgebildet. Der sandige Lehm ist entsprechend der geologischen Gegebenheiten auf den Terrassenschottern als 'geröllhaltig' anzusprechen.

Die Schotterterrassen waren in früheren Zeiten als Weideland genutzt worden. Durch die Anlage des Innwerkkanales wurden sie als landwirtschaftliche Standorte mit Ackerbaueignung verbessert.

Entsprechend dem Agrarleitplan ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Untersuchungsgebietes als 'Ackerstandort mittlerer Ertragsklasse' eingestuft. In der Bodenschätzungskarte ist der gesamte Landschaftsraum östlich der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting als Ackerstandort mit Bodenwertzahlen von 50 bis 60 eingestuft.

Altlasten sind nicht bekannt; Bombenfunde aus den Weltkriegen sind jedoch nicht auszuschließen.

5.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Innwerkkanal ca. 200 m südlich reguliert den natürlichen Wasserabfluss des Inns, so dass Hochwasserereignisse für das Planungsgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden können.
Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.
Der Grundwasserspiegel liegt ca. 8 – 10 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstrom verläuft in Richtung Ost-Südost.
Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Bau der Bürgermeister-Hess-Straße wurde östlich der Bahnlinie Rosenheim - Pilsting ein Sickerbecken errichtet, das das anfallende Oberflächenwasser aus dem Trassenbereich aufnimmt.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Bei relativ hohen Niederschlägen von 720 bis 870 mm/Jahr macht sich die Alpennähe bemerkbar; das Klima ist insgesamt als feucht einzustufen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur

beträgt 7,5 °C. Geländeklimatisch ist innerhalb des Planungsgebietes entsprechend der Hauptwindrichtung aus Südwest bis West ein west-ost-gerichteter Kaltluftstrom zu berücksichtigen. Die derzeit noch weitgehend unbebauten, großflächigen Ackerlagen nördlich des Innwerkkanals bis zur Hangkante sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn im Alpenvorland; das Planungsgebiet ist dabei der naturräumlichen Haupteinheit 'Isar-Inn-Schotterplatten' im Naturraum 'Unteres Inntal' zuzurechnen.
Der Landschaftsraum ist derzeit geprägt von den landwirtschaftlichen Nutzflächen und der bis zu 4 m hohen Hangkante. Diese ist als morphologisch dominantes Element im Landschaftsbild anzusprechen. Sie wird nach Norden hin bereits von Industrie- und Gewerbeansiedlungen überhöht.

Das Einzelgehöft 'Hirsch' östlich des Planungsgebietes ist mit seinem dominanten Baumbestand und der neugotischen Hofkapelle derzeit das Landschaftsbild prägendste Element innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen unterhalb der Terrassenkante, an die sich direkt nördlich des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes noch das Einfamilienhaus im Außenbereich Flurnummer 780 anlehnt. Die Bahnlinie Rosenheim – Pilsting mit den Brückenbauwerken über die Bürgermeister-Hess-Straße und den Innwerkkanal begrenzen den erlebbaren Landschaftsraum im Westen; dahinter ist der Rand der oberhalb der Terrassenkante liegenden Wohnbebauung nördlich der Pleiskirchenstraße sichtbar.

Der Waldfunktionsplan beinhaltet keinerlei Aussagen zum Untersuchungsgebiet.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt als in der Denkmalliste erfasstes Baudenkmal der Grenzstein Nr. 17 des früheren Burgfriedens der Stadt Mühldorf a. Inn. Der Grenzstein wurde im Zuge des Baus der Bürgermeister-Hess-Straße in seiner Lage geringfügig versetzt und steht nun zwischen den neu gepflanzten Bäumen der Grünfläche westlich des bereits hergestellten Straßenanschlusses für das gegenständliche Baugebiet. Unmittelbar östlich des Planungsgebietes steht beim Anwesen „Hirsch“ auf Fl.Nr. 82 die als Baudenkmal ausgewiesene neugotische Hofkapelle mit Ausstattung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Gerahmt wird die Kapelle von zwei großkronigen, weithin sichtbaren Bäumen.

Bodendenkmäler sind nach den Luftbildauswertungen nicht bekannt.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen treten insbesondere im Bereich der Terrassenkante auf. Diese geologisch bedingte Geländekante prägt die Schutzgüter Mensch (Erholung), Tiere und Pflanzen (Lebensraum) sowie Klima und Luft (Luftströmungen). Durch die weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft kommen das Gehöft „Hirsch“ mit Kapelle (Schutzgut Mensch) und Baumbestand (Schutzgut Pflanzen) sowie die Einzelhausbebauung im Außenbereich auf Flurnummer 780, ebenfalls mit Gehölzbestand stark zur Geltung (Schutzgut Landschaft).

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Schutzgut Mensch

Die bestehende Attraktivität als Erholungsraum nimmt durch die Planung weiter ab. Wegen der festgesetzten Abgrenzung der zulässigen Bauflächen kann die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche entlang der Bahnlinie künftig überbaut werden. Die hier im Flächennutzungsplan dargestellte Rad- und Fußwegeverbindung ist innerhalb einer Grünfläche somit nicht realisierbar. Die freie Begehbarkeit der Landschaft wird eingeschränkt bzw. in die geplante Bebauung hinein verlegt.

Durch die vorgesehene Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel entstehen Auswirkungen auf den Menschen vor allem durch Lärmemissionen. Dabei sind Gewerbegeräusche aus den neu zu errichtenden Betrieben und Anlagen sowie Verkehrsgeräusche aus dem Bestand der Bürgermeister-Hess-Straße und der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting und der Entwicklung der geplanten Sondergebiete (Kunden- und Lieferverkehr) zu berücksichtigen.

Mit anderweitigen Emissionen (Staub, Schadstoffe, etc) ist aufgrund der Gebietsfestsetzung mit Verzicht auf produzierendes Gewerbe im Nahbereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht zu rechnen. Die zulässigen Höchstgrenzen der Immissionsbelastungen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) und die im Gebiet zugelassenen Betriebe sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die notwendige Beleuchtung (Erschließungsstraßen, Parkplatzbeleuchtungen) entsteht eine Veränderung der Umgebungshelligkeit die auch auf den Ostrand der im Westen angrenzenden Wohnbebauung zwischen der Pleiskirchenstrasse und der Maxingstrasse wirkt.

6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die v.a. im Bezug auf die Biotopvernetzung wichtigen Lebensräume entlang der Bahnlinie und der Hangkante (amtlich kartierte Biotope Nr. 142 und 160) werden durch die Planung nicht weiter unterbrochen da keine Biotopflächen direkt in Anspruch genommen werden und die im Flächennutzungsplan zur Biotopvernetzung vorgesehene Fläche westlich des Einfamilienhauses im Außenbereich Flurnummer 780 ebenfalls unverändert erhalten bleibt.

Eine direkte Beeinträchtigung von Individuen und Lebensstätten der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierart Zauneidechse wird somit vermieden. Gegenüber Lärmemissionen reagiert die Zauneidechse nicht sehr empfindlich so dass auch keine betriebsbedingte Störung durch das entstehende Verkehrsaufkommen besteht. Insofern können die Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG Abs. 1 und 3 sowie Art. 12 Abs. 1 FFH-RL ausgeschlossen werden. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgewiesenen Grünflächen und textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Grünordnung werden innerhalb des Sondergebietes neue Sekundärlebensräume auf ehemaligem Ackerland geschaffen.
Mit den im Bebauungsplan sowie den dazugehörigen textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Angaben zur Begrünung (Gehölze und Ansaaten) entstehen gebietsheimische Vegetationsbestände innerhalb und am Rand des Sondergebietes auf ehemaligem artenarmen Ackerland. Dabei wird durch besondere Festsetzungen (Ziff. 1.9.3 der Satzung) zur Gestaltung der festgesetzten Grünflächen entlang der Bahnlinie dem dortigen Lebensraum der Zauneidechse Rechnung getragen.

6.3 Schutzgut Boden

Die Bodenstruktur wird durch den Baubetrieb und die Nutzung als Sondergebiet dauerhaft zerstört. Innerhalb der Baugrenzen wird eine Fläche von 48.179 m² (SO 1 mit 26.853 m²; SO 2 mit 21.326 m²) beeinträchtigt. Außerdem werden 2.803 m² durch die Planstraße B dauerhaft und 976 m² durch die zeitlich befristete Erschließung der Flurnummer 780 vorübergehend versiegelt. Als offen zu haltende Grünflächen sind festgesetzt: die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P4 und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2. Insgesamt werden dadurch 10.938 m² Boden unversiegelt bleiben (= ca. 18 % der Fläche des Geltungsbereichs).

6.4 Schutzgut Wasser

Die flächige Versickerungsmöglichkeit auf den jetzt offenen Ackerböden geht durch die Überbauung verloren. Aufgrund der kiesigen Bodenverhältnisse kann aber nicht verunreinigtes Regenwasser auf den Grundstücken entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Versickerung von Niederschlagswasser versickert werden.

Mit der Versiegelung ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Der ost-west-gerichtete Kaltluftstrom wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ‚Hirsch am Hart, Teil 5' über die mit den Bebauungsplänen „Hirsch am Hart, Teil 1 und 4" bereits festgesetzte Bebauung hinaus weiter eingeschränkt. Die Grundfläche des Geltungsbereiches geht als Kaltluftentstehungsgebiet über Ackerflächen durch die geplante Bebauung verloren.

6.6 Schutzgut Landschaft

Die landschaftsbildprägenden Elemente (Bahndamm, Einzelanwesen mit Gehölzbestand, Terrassenkante) werden durch die vorgestellte Bebauung künftig teilweise verdeckt und verlieren somit ihre derzeitige Bedeutung im Ort- und Landschaftsbild.

Durch die notwendige Beleuchtung (Erschließungsstraßen, Parkplatzbeleuchtung) entsteht eine Veränderung der Umgebungshelligkeit des betroffenen Landschaftsraumes.

6.7 Kultur- und Sachgüter

Die östlich des Planungsgebietes befindliche, denkmalgeschützte Kapelle mit den dominanten Großbäumen verliert durch das heranrückende Sondergebiet ihre herausragende Stellung innerhalb der ausgeräumten Landschaft. Der denkmalgeschützte Grenzstein Nr. 17 kann innerhalb der festgesetzten Fläche P4 südlich der Planstrasse B erhalten werden.

Auf die Hinweispflicht gemäß Art. 8 DSchG ist in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bezogen auf alle Schutzgüter sind als wesentliche Vorbelastung im Status quo die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die bereits begonnene Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung sowie die „Umfahrung Mühldorf Nord" (= Bürgermeister-Hess-Strasse) zu nennen. Entsprechend der bauleitplanerischen Absichten der Stadt Mühldorf a. Inn soll jedoch der gesamte Landschaftsraum beidseits der Bürgermeister-Hess-Strasse als großflächiges Gewerbegebiet entwickelt werden; die landwirtschaftliche Nutzung ist im Endstadium völlig aus dem Untersuchungsgebiet verdrängt. Die Belastung des Raumes ist dann in erster Linie durch großflächige Versiegelung

und Überbauung sowie das erhöhte Verkehrs- und Besucheraufkommen durch Kunden der Einzelhandelsmärkte innerhalb des Sondergebietes gegeben.
Dies steht im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen des Landesentwicklungsprogramms.

In der vorbereitenden Bauleitplanung ist entlang der Bürgermeister-Hess-Strasse ein breiter Grünstreifen beidseits der Straße ausgewiesen. Der Grünzug hat einen positiven Einfluss auf Natur und Landschaft in der zukünftig von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben geprägten Landschaft.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bisherige landwirtschaftliche Nutzung mit ihren derzeitigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt (Bodenbearbeitung, Spritz- und Düngemitteleinsatz, Sickerfähigkeit der Fläche, Kaltluftentstehung) erhalten. Die Beeinträchtigungen des erleb- und nutzbaren Landschaftsraumes entfielen. Ebenso würde die zusätzliche Belastung der Bürgermeister-Hess-Strasse durch den Kundenverkehr aus dem prognostizierten überregionalen Einzugsgebiet der Einzelhandelsmärkte entfallen.

7. Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

7.1 Maßnahmen zur Verminderung und Verringerung

Entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Parkflächen, Erschließungsstraßen) auf dem eigenen Grundstück bzw. innerhalb der festgesetzten Grünflächen (z.B. Rückhaltebecken, Sickergruben oder belebte Bodenschichten) zu versickern. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass keine Öl- und Benzinverunreinigungen in den Untergrund gelangen können. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Öffentliche Verkehrsflächen werden über die straßenbegleitend angeordneten offenen Mulden und Rigolen bzw. über die städtische Kanalisation entwässert.

Zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zur Ausbildung der notwendigen Anlagen getroffen um Verunreinigungen von Grundwasser und Oberflächengewässern auszuschließen.

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte aus Gewerbe- und Verkehrsgeräuschen wurden in den textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.8) Maßnahmen zur Luftschalldämmung und zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen getroffen.

Die Festsetzungen zur Begrünung innerhalb der Baugrenzen führt zu einem im Vergleich zum Ist-Zustand erhöhten Grünflächenanteil extensiver Nutzung. Die festgeschriebenen randlichen Grünflächen und Bepflanzungen binden die Bebauung in das Landschaftsbild ein. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind darüber hinaus Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Gebäudehöhen, Dächer, Fassadengliederung) der notwendigen Baukörper und Werbeanlagen getroffen.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Zauneidechse im Bereich der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting wird die dort parallel verlaufende Grünfläche P2 mit einer Tiefe von 10,0 m und besonderen Vorgaben zur Gestaltung der Fläche festgesetzt.

Zur Minimierung der zunehmenden Umgebungshelligkeit erhält die Planstraße A aus heutiger Sicht eine Straßenbeleuchtungsanlage mit energiesparenden NAV-Leuchtmitteln.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen durch PKW-Scheinwerfer in den Abendstunden sind Hecken und Strauchpflanzungen zwischen der Bürgermeister-Hess-Straße und der Planstraße B festgesetzt (Ziff. 2.1).

7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachhaltigen Auswirkungen

Die Fläche von 48.179 m² innerhalb der Baugrenze wird dauerhaft beeinträchtigt. In die flächige Eingriffsbilanzierung ist auch die Umwidmung der im Flächennutzungsplan ursprünglich vorgesehenen Grünfläche entlang der Bahnlinie in eine bebaubare Sondergebietsfläche entsprechend der Bestandsbewertung (Ackerfläche) eingegangen.
Durch die notwendige Planstraße B werden 2.803 m² dauerhaft versiegelt. Für die zeitlich begrenzt festgelegte Erschließung des Anwesens nördlich des Geltungsbereiches werden 976 m² vorübergehend versiegelt. Die vorübergehende Inanspruchnahme endet mit Realisierung der Planstraße A.

Die historisch entstandene landwirtschaftliche Nutzung der Fläche geht verloren.

Der derzeit freie Landschaftsraum östlich der Wohnbebauung oberhalb der Pleiskirchenstraße sowie direkt südlich des Einfamilienhauses im Außenbereich Flurnummer 780 kann durch die Bebauung mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 12,5 m und einer zulässigen Gebäudelänge über 50,0 m intensiv bebaut und der Nutzung entsprechend auch beleuchtet werden was zu einer deutlichen Veränderung des derzeit vorhandenen Wohnumfeldes der benachbarten Bebauung führt.

Durch die Nutzung entstehen Lärmemissionen. Diese werden in Überlagerung mit den bestehenden Verkehrsgeräuschen der Bürgermeister-Hess-Straße und der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting durch entsprechende textliche Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in einem zulässigen Rahmen gehalten (zulässiger schalltechnischer Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete (hilfsweise angesetzt) tagsüber 65 dB(A), nachts 55 dB(A)).

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt sind 20.405 m² naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen (siehe Punkt 9.1 der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 20.405 m² werden außerhalb der Bebauungsplanumgriffes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1005/0 (20.930 m²) der Gemeinde und Gemarkung Dietersburg, Landkreis Rottal-Inn südlich des Weilers Plankenbach erbracht. Auf dem Grundstück wird entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Offenlandbiotop entwickelt, das die Biotopfunktionen der vorhandenen Waldbestände nach Westen hin ergänzt. Die Entwicklung erfolgt durch punktuelle Gehölzpflanzungen und dauerhafte Sicherung der extensiven Nutzung der Wiesenfläche. Zusätzlich wird durch Abtragen des Oberbodens die am Westrand vorhandene Geländemulde aufgeweitet und eingetieft um eine wechselfeuchte Senke als Amphibienlebensraum zu schaffen.

Mit den insgesamt anrechenbaren 20.930 m² werden 525 m² Ausgleichsflächen (2,5 %) mehr ausgewiesen als tatsächlich notwendig.

7.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

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 Stadt Mühldorf am Inn in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.
Die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde entsprechend dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003 abgearbeitet (vgl. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, Ziffer 9).

Das Ergebnis ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Flächen-beschreibung	Flächen-größe	Kategorie	Eingriffs-schwere	Kompen-sations-faktor	Errechneter Ausgleichsbedarf
Baufläche auf Ackerfläche für SO 1	26.853 m²	Kategorie I oberer Wert	A I	0,4	10.741 m²
Baufläche auf Ackerfläche für SO 2 (Teil A)	21.326 m²	Kategorie I oberer Wert	A I	0,4	8.530 m²
Erschließung (B) auf Acker	2.803 m²	Kategorie I oberer Wert	B I	0,3	841 m²
Vorübergehende Erschließung auf Acker	976 m²	Kategorie I oberer Wert	B I	0,3	293 m²
Summe	**51.958 m²**	-	-	-	**20.405 m²**

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente (in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt) wird beim Bau oder bei immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft. Die zulässigen Kontingente können umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass auch im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Die Stadt Mühldorf am Inn überwacht die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P4) und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P2) sowie der zusätzlich zu erbringenden Grünflächen von mindestens 15 % Flächenanteil innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichfläche (AE1) werden von den Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise Mühldorf am Inn und Rottal-Inn überwacht. Nach Erstellung der Ausgleichsflächen erfolgt eine gemeinsame Abnahme mit den Unteren Naturschutzbehörden. Zusätzlich wird vom Grundeigentümer eine jährliche Fotodokumentation über die Entwicklung der Ausgleichsfläche durchgeführt und den Unteren Naturschutzbehörden vorgelegt.

Die Stadt Mühldorf a. Inn meldet die vorgesehene Ausgleichsfläche nach Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5" hat eine Geltungsbereichsgröße von 61.920 m² und behandelt die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Möbelmitnahmemarkt, Baumarkt, Gartenmarkt". Davon werden 48.179 m²als Bauflächen für die laut Raumordnungsverfahren zulässigen Einzelhandelsbetriebe (incl. zulässigem Sortiment), 2.803 m² als Planstraße B und 10.938 m² als Grünflächen festgesetzt. 976 m² der Grünfläche P2 dürfen zeitlich befristet als Fahrspur zur Erschließung des nördlich angrenzenden Einfamilienhauses im Außenbereich verwendet werden.
Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden Schutzgut bezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzungen als Baufläche und Planstraße führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Schwerwiegend ist hier vor allem die großflächige Versiegelung durch die Gebäude und Parkplatzflächen der vorgesehenen Einzelhandelsmärkte. Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 20.405 m² Ausgleichsflächen ermittelt. Der Ausgleichsbedarf wird im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 200a BauGB insgesamt außerhalb des Bebauungsplanumgriffes durch die Entwicklung eines Offenlandbiotops in Dietersburg im Landkreis Rottal-Inn (Maßnahme AE 1) erbracht.

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmemissionen werden entsprechende Höchstwerte und bautechnisch notwendige Maßnahmen zur Einhaltung festgesetzt.
Für die Einhaltung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgegebenen Festsetzungen zeichnet die Stadt Mühldorf am Inn verantwortlich.

10. Erklärung zum Umweltbericht gem. § 10 (4) BauGB

10.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange im vorliegenden Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" wurde der derzeitige Umweltzustand bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfasst und die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Zur Eingriffsminimierung sind Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen festgesetzt.

Die naturschutzfachlichen Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Mühldorf a. Inn (Sicherung des Biotopverbundes entlang der Terrassenkante und Entwicklung eines Grünzuges entlang der Umfahrung Mühldorf Nord und der Bahnlinie) wurden im Grünordnungsplan auf die geplante Baugebietsausweisung und –erschließung hin konkretisiert und in den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes integriert. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wurde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet (vgl. Begründung Ziff. 9). Die Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgte in Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörden an den Landratsämtern Mühldorf a. Inn und Rottal/Inn.

Zur Ermittlung der zulässigen Schallleistungspegel innerhalb der Gebietsausweisungen wurde eine Lärmuntersuchung erarbeitet (Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH vom 23.02.07, AZ: 2593/L1/hu).

10.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.05.2007 bis 22.06.2007 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 22.06.2007 beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Der gegenständliche Umweltbericht für den Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" wurde im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Er gilt somit auch für den Begründungszusammenhang der Flächennutzuzungsplanänderung. Auf dem Titelblatt zum Umweltbericht wurde dieser Sachstand durch eine Kennzeichnung, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließt, ergänzt. Damit wird dem Hinweis des Landratsamtes Mühldorf am Inn – Naturschutz und Landschaftspflege im Schreiben vom 06.06.07 zum notwendigen Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung Rechnung getragen.

Den Anregungen des Landratsamtes Mühldorf a. Inn gemäß Schreiben vom 06.06.07 und dem Bund Naturschutz in Bayern e.V. gemäß Schreiben vom 22.06.07 die Baugrenze entlang der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting zum Schutz des Lebensraumes der Zauneidechse etwas zurückzunehmen wird durch Aufweitung der Grünfläche P2 entlang der Bahnlinie auf 10,0 m Rechnung getragen. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde die Fläche aus artenschutzrechtlichen Gründen entsprechend zu gestalten ist mit der ergänzenden Festsetzung unter Ziffer 1.9.3 nachgekommen.

Der Anregung des Bund Naturschutz in Bayern e.V. gemäß Schreiben vom 22.06.07 eine Fassadenbegrünung festzusetzen wurde mit Aufnahme der Festsetzung unter Ziffer 6.7 „Begrünung von Wandflächen" in der Satzung Rechnung getragen.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.07.2007 bis 31.08.2007 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 31.08.2007 beteiligt. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Den Anregungen des Landratsamtes Mühldorf am Inn gemäß Schreiben vom 21.08.07 wurde Rechnung getragen. So wurde die missverständliche Darstellung des Flächennutzungsplanes (Grünflächen) an den parallel erstellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" angepasst und für den gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Ebenso wurde die Bilanzierung der Eingriffsflächen korrigiert.

Mit Beschluss Nr. 149 wurde für den Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" in der Fassung vom 20.09.07 vom Stadtrat der Stadt Mühldorf am Inn am 20.09.07 der Satzungsbeschluss gefasst.

10.3 Begründung zur Alternativenprüfung

Die Ausweisung des Sondergebietes „Hirsch am Hart Teil 5" beruht auf dem positiven Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens für die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter und eines Möbelmitnahmemarktes vom Juni 2005 (landesplanerischer Beurteilung vom 27.10.2005 – Aktenzeichen: 24.1-8217-MÜ-3-05) erfolgt in erster Linie um die vorgesehene Ansiedlung des Heimwerkermarktes OBI zu ermöglichen.

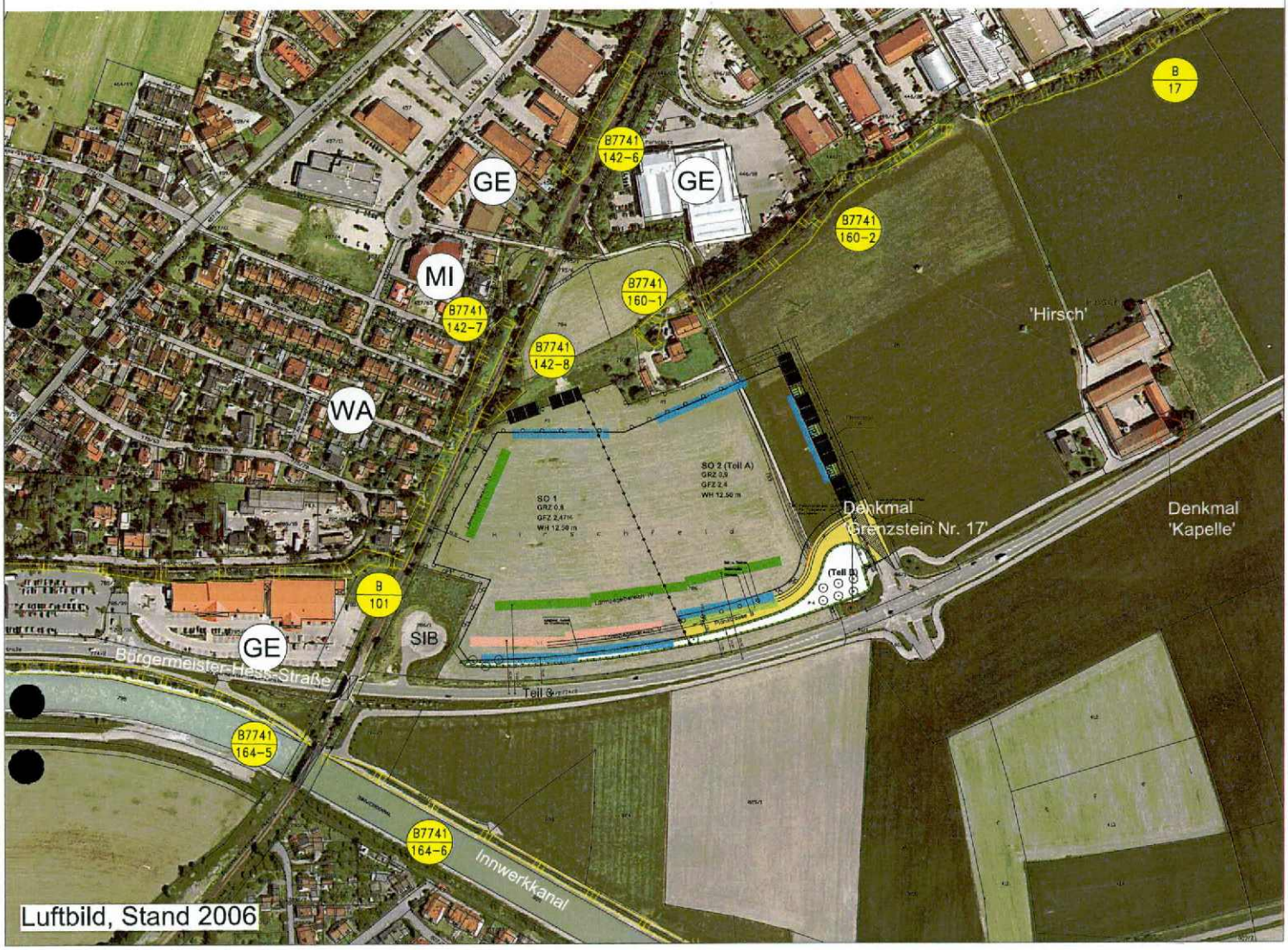
Entsprechend dem Hinweis unter Ziffer II der landesplanerischen Beurteilung vom 27.10.2005 *„muss bei den maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Umständen die Summenwirkung mit Konkurrenzplanungen beachtet werden, wenn bis zur Erteilung der Baugenehmigung in Mühldorf a. Inn weitere Projekte mit dem gleichen Sortiment landesplanerisch überprüft werden oder überprüft worden sind".*

Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens und werden daher bei der Abwägung nicht berücksichtigt. .

Ingolstadt, 03. April 2007
Geändert: 19. Juli 2007, 20. September 2007

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A100-2_Hirsch am Hart 5\Text\UmweltberichtSATZUNG_070920 .doc Ri



Landkreis Mühldorf am Inn
Stadt Mühldorf am Inn

Bebauungs- und Grünordnungsplan Hirsch am Hart, Teil 5

Umweltbericht
Luftbild-Lageplan
M 1 : 5.000

gezeichnet: Kugler
bearbeitet: Rieder
Datum: 03.04.2007
geändert: 19.07.2007
20.09.2007
Plan-Nr.: A100-2_01-01

L:A100-2\zng\01_Eingriff.dwg\01

BÜRO WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2712 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 28. Februar 2008

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss des Bebauungsplanes

„Hirsch am Hart Teil 5"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 20.09.2007, Beschluss Nr. 149, den Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" i.d.F.v. 20.09.2007 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" i.d.F.v. 20.09.2007 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5" i.d.F.v. 20.09.2007 befindet sich im Ortsteil Mühldorf a. Inn. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5" i.d.F.v. 20.09.2007 und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 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 eines Jahres 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, 28. Februar 2008

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf

Angeschlagen an den Amtstafeln am 05.03.2008
Abgenommen 08.04.2008