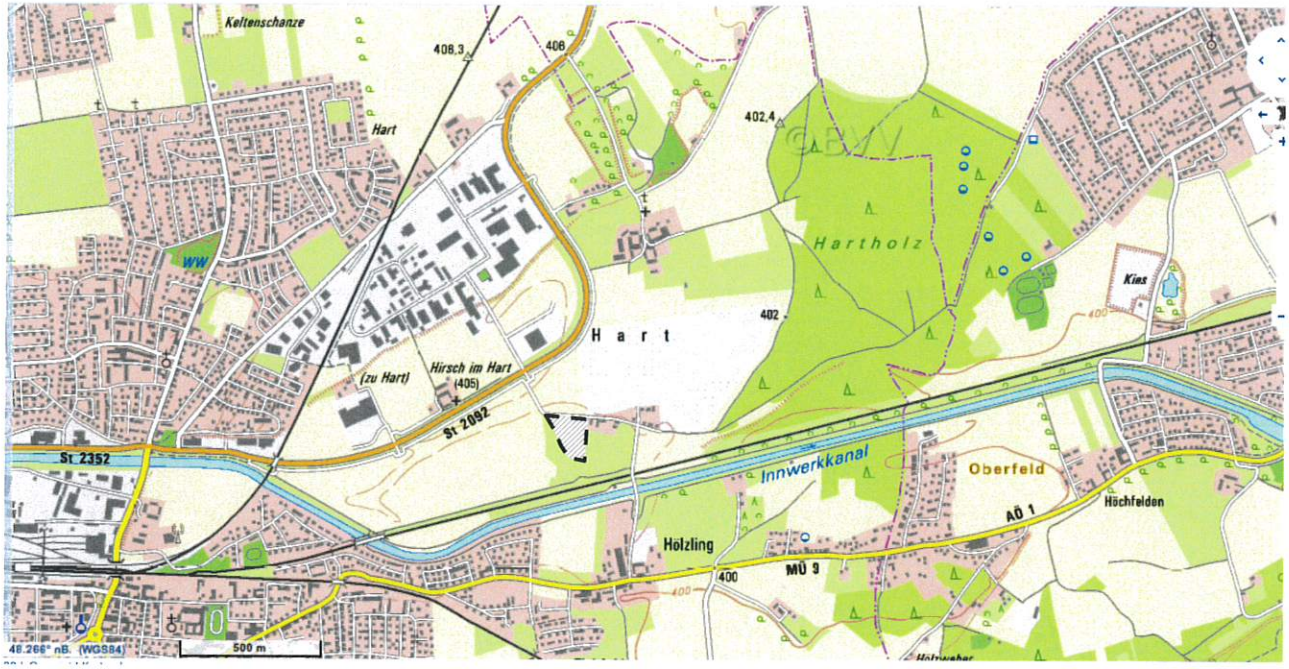
Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet

„Am Industriepark-Süd“ Teil I

M. 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Ausschnitt aus der Stadtkarte



Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2007 (BGB.I. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch den § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

ausgefertigt am: 28. AUG. 2020

1. Bürgermeister der
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

.....
Michael Hetzl

Planverfasser:
Architekten / Stadtplaner,
Unter Krahnenbäumen 75
50668 Köln

.....
Dr.-Ing. Michael Hecker

Grünordnung:
Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

.....
Dipl.-Ing. Barbara Grundner-Köppel

ARCHITEKTENKAMMER NRW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT A 31732
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN
181 073

Fertigungsdaten:
Entwurf: 14.01.2020

BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)

zum

Bebauungsplan

Arbeitstitel:
„Am Industriepark-Süd“ Teil I

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

INHALTSVERZEICHNIS / BEGRÜNDUNG

1.0 Geltungsbereich

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

3.0 Planungsbindungen

3.1 Übergeordnete Planungen
3.2 Flächennutzungsplan

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 Industriegebiet (GI)
5.3 Maß der Nutzung
5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen
5.3.1 Maß der baulichen Nutzung
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.4.1 Bauweise
5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
5.5 Vorkehrungen für die Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen
5.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
5.6.1 Gewerbegeräusche
5.6.2 Neubau von Straßen
5.6.2 Baulicher Schallschutz

6.0 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

7.0 Örtliche Bauvorschriften

8.0 Hinweise

8.1 Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemissionen
8.2 Bodendenkmäler
8.3 Baumpflanzungen
8.4 Abfall- und Abwasserbeseitigung
8.5 Flächen die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind
8.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
8.7 Abstände bei Pflanzungen
8.8 Pflege/Unterhaltung
8.9 Freiflächengestaltungsplan
8.10 Straßenemissionen
8.11 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen
8.12 Telekommunikation
8.13 Eisenbahnbetrieb / Deutsche Bahn
8.14 Starkregenereignisse
8.15 Geothermische Nutzung des Untergrundes
8.16 Löschwasserversorgung

9.0 Planvollzug

9.1 Bodenordnung

10.0 Auswirkungen der Planung

10.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
10.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
10.2.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
10.2.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwickeln der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)
10.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)
10.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen
10.3 Quellenverzeichnis

11.0 Flächenberechnung

12.0 Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

1.0 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Bürgermeister-Hess-Straße, südöstlich der Bürgermeister-Boch-Straße und nördlich der Bahnlinie München-Simbach / des Innwerkkanals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Industriepark-Süd" Teil I umfasst folgende Flurstücke: 18, 18/8, 20, 80/12, 92/1, 152/2, 154/2, 155/2, 167 teilweise und 153/4, 18/10.

Das Bebauungsplangebiet ist mit ca. 2,66 ha Teilentwicklungsbereich des ca. 110 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes „Hirsch am Hart" nördlich des Innwerkkanales.

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

Der Rat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen, für das Gebiet „Am Industriepark-Süd" Teil I entsprechend den Festsetzungen des FLNP (Stand 24.10.1996) einen Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen.
Durch die Planung soll dem steigenden Bedarf in der vorhandenen und in Zukunft noch stärker erwarteten günstigen Verkehrslage (neue Autobahn A 94 München-Mühldorf-Passau, Eisenbahnknotenpunkt mit mehreren, teils europäisch bedeutsamen Bahnstrecken) entsprechen, sowie für die Stadtentwicklung einen Beitrag zur Festigung der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur leisten.

Das ca. 2,9 ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück, eignet sich aufgrund seiner Lagegunst zum Autobahnzubringer „Bürgermeister-Hess-Straße"
Bei den hier gegebenen guten Standortfaktoren handelt es sich im einzelnen um:

- die Anbindung an den ÖPNV;
- die Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Straßenverkehrsnetz;
- die günstige Topographie (ebenes Gelände);
- den ausreichenden Abstand zu vorhandenen Wohngebieten;
- die kurzfristige Verfügbarkeit der Grundstücksflächen

3.0 Planungsbindungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn wird nach dem Landesentwicklungsprogramm als "ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll", eingestuft. Ausgewiesen als Mittelzentrum liegt die Kreisstadt Mühldorf a. Inn im Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen: München-Mühldorf-Passau und Landshut-Mühldorf-Traunstein.

Die Ziele des LEP 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Entsprechend der im LEP ausgewiesen Ziele ist im FNP (Stand 24.10.1996) der Bereich des Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesen. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

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 das Industriegebiet „Am Industriepark-Ost",
- im Osten ein landwirtschaftlicher Betrieb,
- im Süden die Bahnlinie München-Simbach, der Innwerkkanal und jenseits davon Allgemeine Wohngebiete und
- im Westen das Gewerbegebiet „Am Industriepark-Süd, Teil II".

4.3 Altlasten

Altlasten sind nach Angaben der Stadtverwaltung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht bekannt.

4.4 Plangebende Lärmvorbelastung / Bürgermeister Boch-Straße

Aus der gutachterlichen Stellungnahme des Büro Steger&Partner GmbH sind keine Angaben zu plangebenden Lärmvorbelastungen aus der angrenzenden Bürgermeister Boch Straße abzuleiten, da kein belastbares Zahlenmaterial zu möglichen Verkehrsmengen vorliegt.

4.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach Aussagen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn 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 a. Inn zum Naturraum ‚Unteres Inntal' der naturräumlichen Haupteinheit ‚Isar- Inn-Schotterplatten'. Das Gebiet liegt auf einer Schotterterrasse nördlich des Inn's. 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 Am Industriepark Süd 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.
Der Grundwasserstand ist im Plangebiet in einer Tiefe von ca. - 10,00 m ab Geländeoberfläche (lt. Angabe Kreisstadt Mühldorf a. Inn) zu erwarten, so dass dieses vom geplanten Vorhaben unberührt bleibt. 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 verlaufende 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 / Biotypen

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 Innwerkkanales wurden sie als landwirtschaftliche Standorte mit Ackerbaueignung verbessert.

4.7.3 Heutige Nutzung / Biotoptypen

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope oder sonstige Schutzgebiete.

5.0 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Verkehrserschließung

Das geplante Industriegebiet wird erschlossen über die Bürgermeister-Boch-Straße (Ostumfahrung) und die Bürgermeister-Hess-Straße mit dem Mühldorfer Zentrum sowie über die Bürgermeister-Hess-Straße mit den angrenzenden Stadtteilen und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz (B12/ B299 / A94).
Die geplante Ostumfahrung (Bürgermeister-Boch-Straße) stellt den Anschluss der südlichen Stadtteile an die B12 bzw. die Autobahn A94 sicher. Ziel ist die verkehrliche Entlastung der Innenstadt durch die Reduzierung der Nord-Süd-Verkehre mittels einer direkten Verbindungstraße an die Autobahn A94 München-Passau.

5.2 Art der Nutzung

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat das Potential an Flächen für produktionsorientiertes Gewerbe ausgeschöpft. Um den steigenden Bedarf an Industrieflächen gerecht zu werden, wurde Unterzugrundelegung der gutachterlichen Stellungnahme für Teilbereiche des Plangebietes und gemäß den Festsetzungen des FNP die Nutzungsart "Industriegebiet" festgesetzt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

5.2.1 Industriegebiet GI

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs.9 BauNVO sind im Industriegebiet (GI)
die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gemäß § 9 Abs.2 BauNVO unzulässig:

Nr.1a) Einzelhandelsbetriebe

Nr.1b) Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial und Autowrackplätze

Ausgenommen sind Lagerplätze, die nicht als selbständige Anlagen fungieren und mehr als 50% der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

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

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen werden dahingehend begründet, dass die Kreisstadt Mühldorf a. Inn die Verbesserung der Industrie- und Gewerbekultur verfolgt. Ziel ist die Ansiedlung und Förderung von produzierendem Gewerbe.

Aus städtebaulichen Gründen werden deshalb Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der Interessen des lokalen Einzelhandels der Stadt Mühldorf.

Die Erfahrung zeigt, dass Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsagglomeration die Struktur ihres Standortes und benachbarter Standorte raumordnerisch und städtebaulich nachhaltig beeinflussen können. So können Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsagglomeration aus nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben 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, wurden aus städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

In dem GI- Gebiet sind folgende Anlagen und Betriebe gemäß §1Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

a) Betriebe und Anlagen, die nach 4. BIMSchV Spalte 1 genehmigungs pflichtig sind;
b) Abwasserintensive Betriebe (wie z.B. Großmetzgerei) mit mehr als 500 E-Werten/Tag (Einwohnergleichwerte pro Tag);
c) Betriebe, in denen mit Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 umgegangen wird.;
e) Chemische Reinigungen, die chlorierte Kohlenwasserstoffe verwenden;

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Belastung der benachbarten Wohngebiete südlichen der Bahntrasse, die im Osten liegenden Anwesen im Außenbereich und der Naturhaushalte durch Immissionen reduziert wird.

Zum Schutz der südlich der Bahntrasse befindlichen Wohngebiete und die im Osten liegenden Anwesen im Außenbereich wurde eine Gliederung des Industriegebietes in **GI Nordost** und **GI Südwest** 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. 5.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

5.3 Maß der Nutzung

5.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die vorgeschlagene Bebauung orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung, mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 15,50m, an der umgebenden baulichen Struktur und dient der Realisierung von kostengünstigem und bedarfsgerechtem Industrie- und Gewerbebau.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Wandhöhen (WH), Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ), orientiert sich im Wesentlichen an den Erfordernissen der Industriebetriebe, so dass in den ausgewiesenen Baugebieten die maximalen Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen gem. § 17 BauNVO festgesetzt werden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.4.3 Bauweise

Im **Industriegebiet** 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. 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 Gewerbegebietes (Zusammenschmelzung unterschiedlicher Gewerbebranchen und daraus resultierende Materialvielfalt) angebracht.

5.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

5.5 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.

5.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes "Industriepark-Süd Teil I" der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4335/B6/hu vom 29.07.2019 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

5.6.1 Gewerbegeräusche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente in unterschiedlicher Höhe eine gebietsinterne Gliederung des Gebietes vor. Darüber hinaus liegt eine gebietsübergreifende Gliederung vor. Innerhalb des im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten großflächigen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes im Nordosten von Mühldorf am Inn soll zukünftig außerhalb des Planungsgebietes „Industriepark-Süd Teil I" ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet geplant werden, in welchem keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe möglich sind.
Bei dieser gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist es im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik planerischer Wille der Stadt Mühldorf am Inn, dass dieses hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen unbeschränkte Baugebiet auch zukünftig die Funktion eines Ergänzungsgebietes behält.
Im Plangebiet wurde die zulässige Geräuschemission in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt. Dies war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Wohngebiete bzw. Anwesen im Außenbereich die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen. Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.
Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

5.6.2 Neubau von Straßen

Im Plangebiet ist der Neubau einer Straße (Teilabschnitt Bürgermeister-Bloch-Straße) vorgesehen. Ausgehend hiervon war zu prüfen, ob sich an den umliegenden Anwesen Ansprüche nach 16./24. BImSchV ergeben.
Auf Basis von vorliegenden Angaben zu dem im Prognosejahr 2035 zu erwartenden Verkehrsmengen (unter Berücksichtigung einer durchgehenden Verbindung nach Süden über den Innwerkkanal) wurden die Beurteilungspegel an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten berechnet und den jeweiligen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt. Die Prüfung ergab, dass sich an den umliegenden Anwesen keine Ansprüche nach 16./24. BImSchV ergeben.

5.6.3 Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Industriegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 70 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die umliegenden Straßenabschnitte sowie die südlich verlaufenden Bahnlinie Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.
Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6.0 Begründung zu grünordnerischen Festsetzungen

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

Im Plangebiet werden gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.
Der für den Eingriff notwendige Ausgleich von insgesamt 12.988 m² wird auf externen Flächen nachgewiesen, welche unter Pkt 10.02.4 näher erläutert werden.
Ausgleichsfläche 01 befindet sich auf Fl.Nr. 49 Gmk Hart, Gemeinde Mühldorf und Fl.Nr. 1342(T) Gemarkung Erharting, Gemeinde Erharting sowie Ausgleichsfläche 02 auf Fl.Nr. 321/2 Gemarkung Mühldorf, Kreisstadt Mühldorf (Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf).

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das gewerbliche Grundstück wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu allen Nachbargrundstücken durch eine 5,00m breite heimische Baum-Strauchpflanzung abgegrenzt.
Die in der Baum-Strauch-Hecke festgesetzten Laubbäume dienen der Gliederung des Straßenraumes, der Einbindung in das Landschaftsbild und zugleich zur Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung im Osten. Aufgrund des südlich verlaufenden Innkanals wird das östliche Gebiet zudem stark von Spaziergängern genutzt (Schutzgut Mensch/Erholung). Zur Verbesserung der Orientierung und Identifikation sind den Erschließungsstraßen eigene Baumarten zugeordnet. Des Weiteren sind zur Verbesserung der Klimabilanz alle Flachdächer sowie die Fassaden mit mind. 30% zu begrünen.
Neben Dach- und Fassadenbegrünung wirken sich die Baumpflanzungen, nicht nur wegen der Sauerstoffleistung, sondern auch durch die Verschattung günstig auf das lokale Kleinklima aus.

Durch diese v.g. Eingrünung zusammen mit der innerhalb der Baugrenzen zu erbringenden Begrünung (siehe Pkt 6.3) wird eine netzartige Verbindung zwischen den großen zusammenhängenden Waldgebiet Hartholz im Osten und dem Innkanal im Westen sowie zum Grünzug im Norden erreicht.

6.3 Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der Grundstücksgrenzen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Diese Grünflächen ergänzen die netzartige Verbindung zwischen den großen zusammenhängenden Grünzügen im Norden, Westen und Osten, die durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angestoßen wird.
Die Pflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind das zentrale Mittel, eine Gliederung der Baufelder zu erreichen, was insbesondere bei großflächigen Zuschnitten für Gewerbeansiedlungen 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. Die Überstellung mit Bäumen dient neben städtebaulichen Gründen der stadtklimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte und Senkung der Temperatur.
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 Begrünung der Stellplätze gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dient neben städtebaulichen Gründen der stadtklimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte und Senkung der Temperatur.

6.5 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Ebenfalls aus stadtklimatischen Gründen werden Garagen und Carports gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, extensiv mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern begrünt, sofern sie nicht in Verbindung mit dem Hauptbaukörper entwickelt werden.

7.0 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien und der Anzahl der Stellplätze, 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 Art. 81 BayBO Abs. 1, Ziff. 4 und Abs.2 S.1 der BayBO festgesetzt. Sie betreffen die Festlegung zur Höhenlage von Erdgeschossen, Kellergeschossen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Dächern, Fassadengliederung, Werbeanlagen, Einfriedungen und die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze.

8.0 Hinweise

8.1 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 Emissionskontingente in Form immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete 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.

8.2 Bodendenkmäler

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gemäß Art.8 DSchG.

8.3 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

8.4 Flächen die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind

Das nachrichtlich dargestellte Sichtdreieck ist von jeder Bebauung und Bepflanzung über 1.00 m und Lagerung von Gegenständen über diese Höhe hinaus ab der Oberkante Straße freizuhalten. Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 2.00m Höhe. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8.5 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Entsprechend den technischen und umwelttechnischen Standards der Kreisstadt 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.

Die **öffentliche Abwasserbeseitigung** wird als Schmutzwasserkanalisation ausgeführt. Rückstauebene ist laut Entwässerungssatzung Oberkante der maßgeblich angrenzenden

Straßen. Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen, Erschließungsstraßen) ist auf dem eigenen Grundstück (z.B. Sickergruben, Rigolen oder belebte Bodenschichten) zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten. Dazu ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn (Wasserrecht) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis einzureichen, falls die Sickeranlagen nicht alle nachweislich unter die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) fallen. Dies ist vom Planer zu prüfen.

Öffentliche Verkehrsflächen können über straßenbegleitend angeordnete offene Mulden oder /und Rigolen bzw. über den städtischen Mischwasserkanal entwässert werden.

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 nicht erfolgen kann.

8.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Maßnahmen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), v.a. mit Betrachtung von Vögeln, spez. Feldvögel durchgeführt.
Daraus resultierende Vermeidungsmaßnahmen ist die Baufeldfreimachung möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit, die Anlage wegbegleitender, strukturierter Bepflanzungen für die Goldammer, die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Markierung von Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen.

Des Weiteren sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, wie die Erstellung von Lerchenfenstern sowie Schaffung von Ackerbrachen, alternativ Brache- und Blühstreifen vor Beginn der Baufeldfreimachung.
Begleitend zu diesen Maßnahmen wird seit 2018 ein FeldlerchenMonitoring durchgeführt, welches auf 20 Jahre ausgelegt ist und wodurch die Wirksamkeit der Maßnahmen langfristig kontrolliert werden soll. Sollten die Feldlerchenfenster nicht angenommen werden, werden im Suchraum andere Flächen hergestellt.

Die o.g. Lerchenfenster und Nahrungshabitate wurden bereits auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen, welche von der UNB Mühldorf a. Inn bereits anerkannt sind, hergestellt und können somit auf nachfolgenden Flächen nachgewiesen werden:

- Flurnummern: 1026(T), 1027(T), Gemarkung Mettenheim

8.7 Abstände bei Pflanzungen

Bei Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen, wird auf die Grenzabstandsregelungen (siebter Abschnitt: Nachbarrecht) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB) hingewiesen.

8.8 Pflege / Unterhaltung

Zur dauerhaften Sicherung der grünordnerischen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Ausgleichs- und Freiflächen ist eine dauerhaft fachgerechte Pflege unerlässlich. Die Pflanzungen haben daher fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 zu erfolgen und sind nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme in der folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

Die Ausgleichflächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG). Nach Herstellung der Ausgleichsflächen hat eine gemeinsame Abnahme mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn - Untere Naturschutzbehörde zu erfolgen (Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG).

8.9 Freiflächengestaltungspläne

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 BauVorlV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

8.10 Straßenemissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

8.11 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ganz ausgeschlossen werden. Diese Belästigung ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

8.12 Telekommunikation

Innerhalb der Erschließungsstraßen befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien und Kabelverzweiger der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

8.13 Eisenbahnbetrieb

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung der Strecke 5600 München Ost-Simbach (Inn) sind hinzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit §906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsverträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Es wird darauf verzichtet, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und den Unterbaumaßnahmen, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im Öffentlichen Interesse zu gewähren.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB Netz AG abzustimmen.

Bei Bauausführung unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. die Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit den DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineinlangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß §62 EBO unzulässig und durch geeignete wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu eröffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung von Schallschutzwänden) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto wichtiger müssen die für die Wohnbauplanungen sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig gewährleisten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden. dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zu nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,5m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von den geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einem Bahnseitengraben bedarf einer gesonderten Prüfung.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Baugrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, das unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bauanträge aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung sind uns zur Zustimmung vorzulegen. Wir behalten uns unter Berücksichtigung des §4 Absatz 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denn er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

8.14 Starkregenereignisse

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenereignisse hingewiesen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Außerdem werden planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können (s. Hochwasserschutzfibel des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), August 2016).

8.15 Geothermische Nutzung des Untergrundes

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes. Es wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen

8.16 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt werden. Es sind bei Bedarf Flächen für die Feuerwehr nach dem Merkblatt der BayBau vorzuhalten.

9.0 Planvollzug

9.1 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.

10.0 Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

10.1 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

- § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und

- Art. 8 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 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. 7 BauGB zu berücksichtigen.

10.2 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 Fassung vom Januar 2003 ergänzte Fassung angewandt.
Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt *(s.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 privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

10.2.1 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).

Eingriffsfläche

Größe Geltungsbereich:	ca.	29.035 m²
Größe Eingriffsfläche:	ca.	25.976 m²

siehe nachfolgende Übersicht

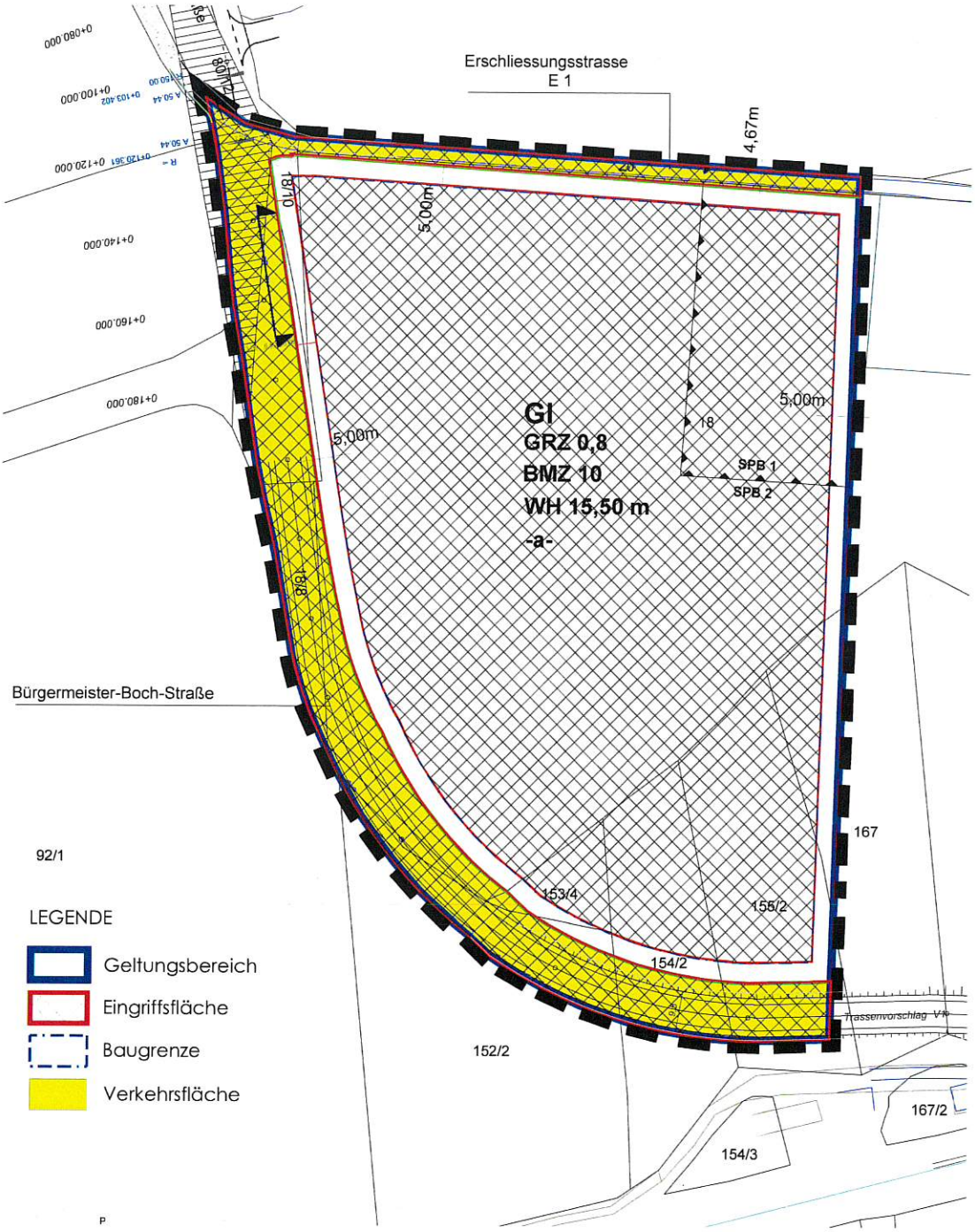


Abb. 1: Übersicht Eingriffsfläche

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 anthropogen überprägt (Grünland) -

- Geländeveränderung durch Abgrabung in Boden aufgrund Docktore

= Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Wasser

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

Bestandserhebung: Klima und Luft

- Flächen ohne kleinklimatische wirksame Luftaustauschbahnen; Acker als Kaltluftentstehungsgebiet = Kategorie I, oberer Wert

Bestandserhebung: Landschaftsbild

- Ackerfläche = ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

- Naherholungsgebiet (Spaziergänger)

- Bestehende Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft

= Kategorie II, unterer Wert

Ergebnis der Bestandsaufnahme

In der Summe der Bewertung nach den unterschiedlichen Bedeutungen der Schutzgüter wird für das gesamte Plangebiet die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wie folgt festgelegt

- zwischen Kategorie I und II (0,7)

10.2.2 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 ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

- Flächen innerhalb der Baugrenzen und für Erschließungsstraße E 1 =
Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

10.2.3 Schritt 3:
Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Industriegebiet sind als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen innerhalb der Baufläche

- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wege

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- Reduzierung des versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.a. auf PKW-Stellplätzen

- Vermeidung größerer Erdmassenbewegung sowie von Veränderungen der Oberflächenform

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

- Vermeidung von Bodenkontamination

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

Vermeidungsmaßnahmen: Luft/Klima

- Ein- und Durchgrünung Baufläche mittels Pflanzgebote

- Entwicklung Grünvernetzung West-Ost und Nord-Süd

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dach- und Fassadenbegrünung

- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendigste Maß

- Vermeidung von unnötigen Emissionen

Vermeidungsmaßnahmen Landschaftsbild

- Festsetzung einer 5,00 m breiten Eingrünung um das Plangebiet in Form einer heimischen Baum-Strauchpflanzung

- Festsetzung von Fassadenbegrünung

<u>Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs</u>

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 werden dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix berechnete Kompensationsfaktor von 0,7 auf 0,5 reduziert.

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m²	Faktor	Kompensationsbedarf in m²
A I	Bestand: Ackerfläche Planung: Fläche innerhalb der Baugrenzen mit GRZ > 0,35, Bürgermeister-Boch-Straße und Erschließungsstraße E1	25.976	0,5	12.988 m²
	Summe	25.976		12.988 m²

10.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der gesamt erforderliche Ausgleichsbedarf von 12.988 m² wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf externen, geeigneten Flächen erbracht, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf abgestimmt sind.

Vom für den Eingriff notwendige Gesamtausgleich über 12.988 m² werden davon 9.516 m² durch die Vorhabensträgerin und 3.472 m² durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erbracht und auf nachfolgenden, externen Flächen nachgewiesen:

1. **Fl.Nr. 49 Gemarkung Hart, Gemeinde Mühldorf a. Inn und Fl.Nr. 1343(T) Gemarkung Erharting, Gemeinde Erharting**

➔ Nachzuweisender Ausgleich: 9.516 m²

Entwicklungsziel:
Extensive Wiese und Offenhaltung der Böschungsfläche im Osten inkl. Einzelgehölze

Anlage- und Pflegemaßnahmen (in Absprache mit UNB Mühldorf):
Entbuschung der Böschung Ost mit Erhalt/Entwicklung punktuell von Einzelgehölzen

Gesamtfläche (inkl. Böschung) 1. und 2. Jahr:
3x Mahd pro Jahr (möglichst tief) mit Abfuhr Mahdgut in den ersten 2 Jahren
Neophytenbeseitigung, spez. Goldrute (Mahdzeitpunkte: Mai/August/Oktober)

Gesamtfläche (inkl. Böschung) ab dem 3. Jahr:
2x Mahd pro Jahr mit Abfuhr Mahdgut
Mahdgutübertragung (von geeig. Spenderflächen) bzw. Ansaat bereichsweise von autochthonem heimischen Saatgut auf ausgehagerter Fläche in Absprache mit UNB Mühldorf
(in Abhängigkeit der Bestandsentwicklung kann in Rücksprache mit der UNB auf einmalige Mahd pro Jahr umgestellt werden)

Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

2. **Fl.Nr. 321/2 Gemarkung Mühldorf, Kreisstadt Mühldorf** (Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf)

➔ Nachzuweisender Ausgleich: 3.472 m²

Entwicklungsziele:

1. Extensive Wiese

2. Pflanzung von heimischen Laubbäumen (Heister) in Randbereich (Abstand zur Flurstücksgrenze 5,00 m); alternativ heim. Obstgehölze

3. Heimischer Strauchhecke abschnittsweise auf Nordböschung (nicht durchgehend)

4. Magersaum

Anlage- und Pflegemaßnahmen (in Absprache mit UNB Mühldorf):

1. 2-3-schürige Mahd pro Jahr mit Abfuhr Mahdgut; Mahd alternierend, so dass 90% der Fläche gemäht sowie 10% der Fläche bestehen bleibt und erst im Folgejahr gemäht wird.

2. Pflanzung von heimischen Bäumen (Heister) bzw. Obstgehölzen mit Strohmulchung, Wühlmausschutz und Gehölzschnitt (Erziehungsschnitt) alle 3-5 Jahre je nach Bedarf; Abfuhr Schnittgut

3. Pflanzung heim. Sträucher (Vogelnährgehölze)
mit Strohmulchung und evtl. Wildschutzzaun

4. Anlage Magersaum in einer Mindestbreite von 5,00 m durch Umbrechen (Pflug/Egge) oder Fräsen des Obderbodens; Ansaat von autochthonem Saatgut oder Mahdgutübertragung (von geeig. Spenderflächen) als Lieferbiotop für extensive Wiese;
1-schürige Mahd und mit Abfuhr Mahdgut

Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

10.3 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

11.0 Flächenberechnung

Grunddaten:

Baufläche Industriegebiet	qm	20.994
Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	qm	3.059
Öffentliche Verkehrsfläche	qm	4.982
Gesamt	**qm**	**29.035**

12.0 Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der Umweltbericht, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter detailliert dargestellt werden, wird Bestandteil dieser Begründung und im weiteren Verfahren beigelegt. Ebenso die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.