

Umweltbericht

zum

**Bebauungsplan
„Mitteraham“
der Kreisstadt Mühldorf a. Inn**

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

10. JUNI 2026



**Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin**



Entwurf: 01.10.2024

10.07.2025

12.01.2026 Bescheid LRA

Umweltbericht

**Bebauungsplan
„Mitteraham“
der Kreisstadt Mühldorf a. Inn**

Auftraggeber

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Vertreten durch 1. Bürgermeister
Michael Hetzl
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Auftragnehmer
mahl.gebhard.konzepte
Hubertusstraße 4
80639 München
fon 089 961 6089 0
fax 089 961 6089 69
mail@mgk-la.com

1	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	5
1.2	Übergeordnete Planungen, Umweltziele und Gesetzesvorgaben	7
	1.2.1 Gesetzliche Grundlagen	7
	1.2.2 Fachplanungen	10
	1.2.3 Schutzgebiete	11
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit der Prognose bei Durchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	12
2.1	Schutzgut Mensch	12
	2.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	12
	2.1.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb	12
	2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
	2.1.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen	15
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
	2.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	16
	2.2.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb	17
	2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
	2.2.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen	19
2.3	Schutzgut Fläche	20
	2.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	20
	2.3.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb	20
	2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
	2.3.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen	20
2.4	Schutzgut Boden	21
	2.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	21
	2.4.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb	21
	2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
	2.4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen	22
2.5	Schutzgut Wasser	22

2.5.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	22
2.5.2	Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb	23
2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
2.5.4	Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen	24
2.6	Schutzgut Klima / Luft	24
2.6.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	24
2.6.2	Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb	24
2.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25
2.6.4	Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen	25
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	26
2.7.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	26
2.7.2	Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb	26
2.7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	26
2.7.4	Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen	27
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
2.8.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	27
2.8.2	Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb	27
2.8.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	28
2.8.4	Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen	28
2.9	Berücksichtigung der Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	28
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	29
7	Maßnahmen zur Überwachung auf Bebauungsplan-Ebene	30
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Mitteraham“ ist, die Erschließung der zukünftigen Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ für den nicht motorisierten Verkehr zu sichern und die Entschärfung der Kreuzungssituation im Bereich der Schnittstelle Ahamer Straße und Eichkapellenstraße mittels Schaffen einer sicheren Querungsmöglichkeit zu bewirken. Bisher ist im Zuge des Bebauungsplans „Eichfeld V“ auf der nördlichen Straßenseite der Eichkapellenstraße eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung geplant. Jedoch ist die fußläufige Anbindung bzw. die Anbindung mit dem Rad von der vom Süd-Westen kommenden Ahamer Straße nicht gesichert, was durch den Bebauungsplan gelöst werden soll. Gleichzeitig besteht in der aufgrund von Topographie und Straßenführung schlecht einsehbaren Kreuzungssituation der beiden Verkehrsstraßen keine sichere Querungsmöglichkeit für den zu Fußgehenden bzw. Radfahrenden. Daher soll dieverkehrliche Erschließung in diesem Bereich durch den vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden.

In diesem Zuge wurden ebenfalls die Ziele einer Wohnbebauungsentwicklung an der Eichkapellenstraße mit in die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beantragt wurde mittels Bauvoranfrage vom 16. Mai 2022 die baurechtliche Zulässigkeit eines zweigeschossigen Doppelhauses mit zwei seitlich angeordneten Doppelgaragen auf dem westlichen Teil der Flurnummer 255. Hierbei handelt es sich um einen Privatgrundbesitz mit aktuell leerstehenden Altbestandsgebäude. Der Leerstand soll durch eine Neubebauung behoben und somit eine neue Wohnbauentwicklung ermöglicht werden ohne neues Bauland erschließen und versiegeln zu müssen. Dieser Bauvoranfrage wurde unter der Bedingung, dass die Gebäude um mindestens einen Meter nach Süden verschoben werden, in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 05. Juli 2022 zugestimmt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes im Ortsteil Mitteraham, dieser liegt ca. 1,7 km östlich des Stadtplatzes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1996,5 m² und beinhaltet die Flurnummern 257, 258 sowie die nord-westliche Teilfläche der Flurnummer 255 als auch Teilflächen der Flurnummern 245 und 264 Gemarkung Hart.

Begrenzt wird es im Norden von der Eichkapellenstraße und einer daran anschließenden Gewerbefläche mit diversen Werkshallen, welche jedoch auf Grundlage des Bebauungsplanes „Eichfeld V“ zukünftig als Wohngebiet entwickelt werden soll. Im Westen begrenzt die Ahamer Straße das Planungsgebiet, während im Süden eine Hangkante mit mehreren freistehenden Wohnhäusern und vereinzelt Baumbestand angrenzen, welche wiederum in landwirtschaftliche Fläche übergehen. Im Osten erstreckt sich die Hangkante auf Flurstück Nummer 255 weiter mit Baumbestand.

Das Gebiet selbst besteht ebenfalls aus Wohngrundstücken mit bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern, wobei das sich auf Flurnummer 255 befindende Bestandsgebäude seit Jahren leer steht. Als Freiflächen liegen hauptsächlich Privatgärten mit lichtem Vegetationsbewuchs und vereinzelt Gehölzen vor. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt sowohl über die Ahamer Straße als auch über die Eichkapellenstraße. Die Stadtmitte von Mühldorf a. Inn kann über beide Straßen erreicht werden.

Das Planungsgebiet wird in der 46. Änderung des seit 10.11.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

mit integriertem Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wodurch der Gebäudeleerstand behoben und eine neue Wohnbebauung mit einem Doppelhaus und zwei seitlich orientierten Doppelgaragen ermöglicht werden soll. Die Gebäudedächer und Freiflächen sind zu begrünen, wobei durch auszuführende Gehölzpflanzungen eine Annäherung an den vorherigen Vegetationsbestand erzielt und die Ziele des FNPs der Durchgrünung bzw. Vernetzung von Grünbezügen innerhalb der Baugebiete erfüllt werden soll. Entlang der Ahamer Straße ist ein (Rad-) bzw. Gehweg vorgesehen. Dies erfüllt die Vorgaben des FNPs, die ein Hauptfuß-/Hauptradwegenetz an dieser Stelle vorgeben. Im Kreuzungsbereich der Ahamer Straße mit der Eichkapellenstraße ist eine Straßenquerung zur erleichterten Anbindung an die Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf externen Flächen ausgeglichen.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas; Bearbeitet durch mgk)



Abb. 2: Planungsgebiet ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas; Bearbeitet durch mgk)

1.2 Übergeordnete Planungen, Umweltziele und Gesetzesvorgaben

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes, sind im vorliegenden Fall:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Die Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) beinhaltet die Forderung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu minimieren, müssen Alternativen wie eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung sowie andere Innenentwicklungsmaßnahmen geprüft werden und gegebenenfalls vorgezogen werden. Dies wird in den Kapiteln 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtiger Ziele des Bauleitplans und 5 Alternative Planungsmöglichkeiten erläutert.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Bayern (BayNatSchG)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt (einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) sowie der biologischen Vielfalt,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

Das Bundes- sowie Landesnaturschutzgesetz wurde bezogen auf alle Schutzgüter berücksichtigt. Bei der Planung ist vor allem hervorzuheben, dass Maßnahmen zur Förderung des Artenreichtums getroffen wurden. Hierzu zählt neben der Bepflanzung der Freiflächen mit heimischen Gehölzen auch die Festsetzung der Begrünung von flachgeneigten Dächern und das Vermeiden von Barrieren für Kleintiere bei Einfriedungen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Gemäß BBodSchG und BBodSchV wurden Maßnahmen getroffen, welche die natürliche Bodenfunktion aufrechterhalten. Diese sind unter dem Punkt 2.4 „Schutzgut Boden“ aufgelistet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Bayern (WG)

Gewässer (inklusive des Grundwassers) sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben. Damit soll insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden.

Unter dem Punkt 2.5 „Schutzgut Wasser“ sind Maßnahmen aufgelistet, die beschreiben wie auf die Vorgaben und Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Bayern eingegangen wurde.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV), Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technischen Anleitungen (TA)

Im BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt. Dabei sind im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:

- TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),
- 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung),
- 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft),
- 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die oben genannten einschlägigen Fachgesetze zum Lärmschutz in der Planung berücksichtigt.

Europarechtlicher Habitatschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich (Habitatschutz) geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen. In Bayern wird die Prüfung, ob einem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezeichnet. Im Zuge des Bauvorhabens wird eine solche artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Unter 2.1.2. „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ wird genauer erläutert, welche vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) getroffen werden, um den artenschutzrechtlichen Erfordernissen aus der Prüfung gerecht zu werden.

Denkmalschutz

Das bayerische Denkmalschutzgesetz befasst sich mit dem Schutz und dem Erhalt von Kulturdenkmälern, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegen.

1.2.2 Fachplanungen

Folgende übergeordnete Planungen werden berücksichtigt: das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan sowie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

Gemäß LEP bildet Mühldorf a. Inn mit dem Nachbarort Waldkraiburg ein gemeinsames Oberzentrum. Die Kreisstadt befindet sich in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Regionalplan Teilfortschreibung 30.05.2020

Gemäß Regionalplan Südostbayern (Planungsregion 18) soll in zentralen Orten eine verstärkte Siedlungsentwicklung erfolgen (RP 18 B II 4 G). Die Raumstrukturkarte des geltenden Regionalplans zeigt, dass Mühldorf a. Inn als Oberzentrum dargestellt ist. Als Grundziel wird im Teil A 2.1 G aufgeführt, dass sich die Entwicklung der Siedlungsflächen auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten werden sollen. Daher erfüllt die angestrebte Entwicklung die standörtlichen Voraussetzungen einer aufgegriffenen Siedlungsentwicklung. Mühldorf a. Inn befindet sich nach der naturräumlichen Gliederung im „Unteren Inntal“.

Südlich des Planungsgebiets in ca. 280 m Entfernung liegt entlang des Inns verlaufend das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 „Inntal von Gars a. Inn bis zur Landesgrenze“, das gleichzeitig als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet ist.

Das Planungsgebiet selbst liegt jedoch weder im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes noch in einem regionalen Grünzug.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stand 2016

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn aus dem Jahr 2016 weist das Planungsgebiet als Grünfläche mit Bestandsbebauung aus. Zugleich ist die Fläche zur Biotopvernetzung bzw. als Pufferzone zur Biotopentwicklung vorgesehen, sowie wird die Durchgrünung bzw. Vernetzung von Grünbezügen innerhalb der Baugebiete vorgegeben. An der süd-östlichen Grenze des Geltungsbereichs schließt eine Waldfläche an. Die Ahamer Straße und Eichkapellenstraße werden als Teil des Hauptfuß- und Hauptradwegenetzes ausgewiesen. Das Gebiet nördlich der Ahamer Straße wird als teils bebaute Grünfläche dargestellt. Nördlich der Eichkapellenstraße ist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (zu entwickeln) ausgewiesen. Da die vorgesehene Nutzung nicht aus dem aktuellen FNP entwickelt werden kann, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des FNPs durchgeführt.



Abb. 3: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes mit Markierung des Planungsgebietes in blau;
Karte ohne Maßstab (Quelle: Kreisstadt Mühldorf a. Inn; Bearbeitet durch mgk)

1.2.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich internationaler Schutzgebiete (Biosphärenreservat, Ramsar-Schutzgebiet), nationaler Schutzgebiete (Nationalpark, Naturpark, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet), Waldschutzgebiete (Naturwaldreservat) oder Wasserschutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet). In etwa 1,6 km Entfernung südwestlich befindet sich das FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ und ca. 1,3 km südöstlich das FFH-Gebiet „Grünbach und Bucher Moor“. Auswirkungen durch die Planung auf dieses Schutzgebiet können ausgeschlossen werden.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 BauGB) wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ursprüngliche Fassung von 1999/ 2003, Fortschreibung von 2021) ermittelt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit der Prognose bei Durchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt verbal argumentativ.

Im Folgenden wird die Erheblichkeit in drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.**

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Privatgrundstücke auf denen sich insgesamt drei Wohnhäuser mit Garagen und Privatgärten befinden. Dementsprechend wird es derzeit bereits ausschließlich als Siedlungsraum genutzt und nimmt keine besondere Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung ein.

Die Ahamer Straße und Eichkapellenstraße stellen die Erschließungsstraßen des Gebiets dar, weisen jedoch im aktuellen Bestand keinen Fuß- und Radweg auf. Durch den Verkehr beider Straßen ist nicht mit übermäßigen Lärmimmissionen zu rechnen, da die Maximalgeschwindigkeit dort bei 50 km/h liegt und sie an dieser Stelle keine innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen darstellen. Durch die Planung soll ein Geh-/Radweg entlang der Ahamer Straße entstehen und durch eine Querungshilfe die Kreuzungssituation beider Straßen entschärft werden, wodurch sich eine erhebliche Verbesserung der Sicherheit des nicht motorisierten Verkehrsteilnehmenden im Straßenraum einstellen würde.

Da lediglich auf vorhandenem Siedlungsraum eine neue Wohnnutzung ähnlichen Umfangs entstehen soll, ist keine bedeutende Einwirkung auf die Bevölkerung zu erwarten.

2.1.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Durch die Planung entstehender Lärm

Während des Abrisses des Bestandsgebäudes und des Neubaus ist mit Lärm durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr zu rechnen. Dieser wirkt zum einen auf die bestehende Bebauung im Planungsgebiet selbst ein; zum anderen werden ebenfalls die südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauungen durch Baulärm belastet. Darüber hinaus befinden sich in der direkten Umgebung im Bestand landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine bewaldete Hangkante und eine Gewerbefläche, auf die baubedingte Lärmimmissionen bezogen auf das

Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen haben. Da die Abfolge der Bautätigkeiten noch nicht feststeht, liegt für die Abschätzung der baubedingten Lärmimmissionen kein Fachgutachten vor.

Auf die Planung einwirkender Lärm

Lärmimmissionen aus der Umgebung entstehen lediglich durch den Verkehrslärm, der von der Ahamer Straße und der Eichkapellenstraße ausgeht. Da das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, betragen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/3 für Verkehrsräuschemissionen tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Aktuell liegt keine Schalltechnische Untersuchung für das direkte Planungsgebiet vor, weswegen keine gesicherte Aussage über das Einhalten der Richtwerte getätigt werden kann. Im Zuge des Erstellens des nördlich der Eichkapellenstraße liegenden Bebauungsplanes „Eichfeld V“, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/3 sowie teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl tagsüber als auch nachts ausgehend von der Ahamer Straße und Eichkapellenstraße überschritten werden. Im Falle der Realisierung von „Eichfeld V“ und der damit einhergehender erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung der Erschließungsstraßen kann von den gleichen Lärmimmissionen ausgegangen werden.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können in der Umgebung zudem geringfügige Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Maschinen entstehen.

Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrs auf der Ahamer Straße und der Eichkapellenstraße zu rechnen.

Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über zwei Ortsstraßen von der Ahamer Straße und von der Eichkapellenstraße aus. Die Grundstücke des Planungsgebiets verfügen über jeweils eigene Stellplätze bzw. Garagen zuzüglich Zufahrtsbereiche, wodurch der Verkehrsfluss der Straßen nicht eingeschränkt wird und der öffentliche Raum nicht durch Stellplatzbedarf minimiert wird.

Entlang der Ostseite der Ahamer Straße ist künftig ein Geh-/Radweg vorgesehen. Dieser mündet im Kreuzungsbereich mit der Eichkapellenstraße in einer Querungshilfe, die den Anschluss der Fuß-/Radverbindung an den im Rahmen der künftigen Wohnentwicklung „Eichfeld V“ vorgesehenen Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Eichkapellenstraße ermöglicht. Über beide Erschließungsstraßen sind zwei in 1,4 km Entfernung gelegene Bushaltestellen („Krankenhaus“ und „Landratsamt“) zu erreichen. Durch diese zusätzliche Erschließung für den Fuß- und Radverkehr wird eine verbesserte Nutzung und Anbindung des Planungsgebiets für die Bevölkerung erreicht.

Belichtung und Belüftung

Durch die sich in Ortsrandlage befindende lockere bestehende Einfamilien- bzw. geplante Doppelhausbebauung mit großzügigen Freibereichen ist sowohl die Belüftung als auch die natürliche Belichtung der Planung gesichert. Zudem wurde auf eine Gebäudeausrichtung geachtet, welche eine Orientierung der Fenster Richtung Nord-Osten und Süd-Westen begünstigt. Zum Schutz der Lichtverhältnisse wurde die Maximalhöhe von Einfriedungen zum Nachbargrundstück begrenzt.

Freizeitwert und Erholung

Da es sich bei der Planung um die Entwicklung eines Einzelprivatgrundstücks handelt, ist kein übergeordnetes Erholungskonzept erforderlich.

Die Begrünung der zum öffentlichen Raum orientierten Vorgartenbereiche sowie die Pflanzung von heimischen Bäumen in den Gärten tragen zur Gestaltung eines landschaftlich ansprechenden Straßenzugs und einer naturnahen Angliederung an den Vegetationsbestand der Hangkante bei, der den Erholungswert für die Bewohner*innen erhöht.

Zudem begünstigt die ländliche Lage am Stadtrand den direkten Zugang zur Landschaft. Im westlichen Verlauf der Ahamer Straße ist außerdem in einem Radius von unter 500 m der Tennisclub Mühldorf e.V. und das Freibad der Kreisstadt zu verorten.

Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Durch die Schaffung des Doppelhauses anstelle des aktuellen Leerstands eines Einfamilienhauses wird die Bevölkerungsdichte kaum merklich erhöht, wodurch sich kein gesteigerter Bedarf an Kindergarten und Krippenplätzen ergibt. Der nächstgelegene Kindergarten ist der städtische Kindergarten an der Ahamer Straße 19, welcher lediglich 1 km entfernt liegt.

Das nächstgelegene Nahversorgungsangebot befindet sich westlich des Stadtplatzes an der Luitpoldallee in einer Entfernung von ca. 2,2 km.

Luftschadstoffe

Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für die Luft verunreinigenden Stoffe z.B. infolge der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, ist nicht zu erwarten. Außerdem schaffen die Ortsrandeingrünungen, bzw. die Eingrünungen eine Zäsur zu den Flächen, wodurch Störungen durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Flächen abgepuffert werden. Die nördlich des Planungsgebiets liegende gewerbliche Fläche ist nicht mehr in Betrieb, wodurch hier ebenfalls keine Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe zu erwarten ist.

Während der zeitlich begrenzten Bauphase wird es eine erhöhte Staubentwicklung geben, die zu einer Verunreinigung der Luft beitragen wird. Durch die Ahamer Straße und Eichkapellenstraße wirken Schadstoffe wie Autoabgase auf das Planungsgebiet ein.

Beleuchtung

Die Beleuchtung von Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebietes kann sich negativ auf den menschlichen Tag-Nacht-Rhythmus, insbesondere den Schlaf, auswirken.

Positive Auswirkungen

Es wird Leerstand behoben und neuer nutzbarer Wohnraum geschaffen, ohne weitere Flächen für den Siedlungsbedarf zu versiegeln.

Die Auswirkungen hinsichtlich der Erholungsfunktionen und der Anbindung werden durch den hohen Anteil an Freiflächen im Plangebiet sowie den Ausbau des Geh- und Radwegenetzes als positiv eingestuft.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Lärmschutzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der grundsätzlich in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Geräuschemissionen wurden für die weiterhin von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Bereiche sowie für das gesamte Planungsgebiet Anforderungen an den baulichen Schallschutz abgeleitet.

Luftschadstoffe

Bäume können Schadstoffe aus der Luft binden. Daher wirken sich alle Baumpflanzungen positiv auf die Luftqualität aus.

Beleuchtung

Die Vorgaben zur Einschränkung der Beleuchtungen von Freiräumen im Planungsgebiet sowie das Abschalten von Außen-, Parkplatz und Werbeleuchten werden sich wahrscheinlich positiv auf das Wohlbefinden und den Schlaf der zukünftigen Bewohner*innen auswirken.

2.1.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Lärm

Abgesehen von baubedingtem Lärm verbleiben bei Einhaltung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch oder Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

Freizeitwert, Erholung

Durch den Bau eines Geh-/Radwegs wird die Anbindung des Planungsgebiets ans Stadtzentrum als auch an die umgebende Landschaft verbessert, wodurch der Erholungswert gesteigert wird. Der Anschluss an die bewaldete Hangkante durch Pflanzungen auf dem Planungsgebiet sieht positive Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Tiere/ Pflanzen, Klima/ Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild hervor.

Verkehr

Es sind keine erheblichen Belastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Wechselwirkungen sind durch Autoabgase mit dem Schutzgut Klima/ Luft und bezüglich der Gefahr der Tötung von Tieren durch Überfahren mit dem Schutzgut Tiere/ Pflanzen gegeben, bestanden jedoch bereits vor der Planung.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind infolge der Planung baubedingt geringe Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen hinsichtlich der Erholungsfunktionen werden durch den hohen Anteil an Freiflächen im Plangebiet sowie den Ausbau des Geh- und Radwegenetzes als positiv eingestuft. Durch die Planung ist kein erhöhtes

Verkehrsaufkommen zu erwarten. In Bezug auf verkehrsbedingte Lärmimmissionen werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Durch Lärmschutzmaßnahmen im Planungsgebiet selbst wird bereits präventiv auf potenziell künftige Auswirkungen durch eine Quartiersentwicklung von „Eichfeld V“ entgegengewirkt.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Da es sich bei dem Großteil des Planungsgebiets um Privatgrundstücke mit Wohnbebauung handelt, liegen hauptsächlich Privatgärten als Freiflächen vor. Im süd-westlichen Teil der Flurnummer 258 befindet sich eine Schnitthecke aus einheimischen Laubgehölzen. In dem Teil des Planungsgebiets, das auf Flurnummer 255 liegt, wurden umfangreiche Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen durchgeführt, sodass die ehemals stark bewachsene Hangkante nunmehr als lichtetes Feldgehölz ohne erkennbaren Großbaumbestand mit Ruderalflur daliegt (gem. Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Mitteraham“, Kreisstadt Mühldorf am Inn, 2024).

Im Gebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop. Außerdem liegt es nicht im Bereich eines Schutzgebietes oder in dessen Nähe. Das nächstgelegene Biotop liegt südlich des Planungsgebiets in ca. 20 m Entfernung. Dieses Waldbiotop mit der Nummer 7741-0174-003 bezeichnet den Hangwald zwischen Mühldorf und südlich Unter-Aham mit feuchtwaldähnlichem Charakter vorwiegend bestehend aus Eichen, Rot- und Hainbuchen, Eschen und Traubenkirschen. In ca. 120 m Entfernung ebenfalls südlich des Planungsgebietes liegt ein weiteres Biotop mit der Bezeichnung 7741-1066. Hierbei handelt es sich um Altarme und einer Quelle in der Innau, welche aufgrund ihrer vegetationsfreien Wasserflächen in geschützten Stillgewässern kartiert wurde.

Zudem befindet sich in ca. 350 m Entfernung nördlich der Bahntrasse Mühldorf-Freilassing ein weiteres Biotop mit der Nummer 7741-1061. Hierbei handelt es sich um magere Altgrasbestände und Grünlandbrache zwischen den Gleisanlagen.

Alle Biotop sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Um den potenziellen Bestand von geschützten Vögeln, Fledermäuse und Reptilien zu erfassen und den Eingriff in deren Habitat durch die Planung beurteilen zu können, wurden diese im Zuge einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung und eines ergänzenden Kurzgutachtens zur artenschutzrechtlichen Situation mit mehreren Vor-Ort-Begehungen vom Mai bis September 2024 kartiert. Dabei wurden folgende prüfungsrelevante (gemäß LfU) oder in ihrem Bestand gefährdete Arten gefunden: Feldsperlinge und Schlingnatter. Feldsperlinge stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands und Bayerns. Im Planungsgebiet brüten sie an den südlichen Fassaden des bestehenden Gebäudes des Flurstücks Nr. 258. Die Schlingnatter ist gem. Roter Liste Deutschland als „gefährdet“ eingestuft. Potenzielle Lebensräume im Planungsgebiet stellen die Freiflächen auf der Südseite der Bestandsgebäude, die Ruderalfläche im Osten sowie der Hang unterhalb der Gebäude dar. Die Ruderalfläche bietet zudem potentiellen Brutraum für gebüschbewohnende Vogelarten.

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt die Vegetation, die wachsen würde, wenn der Mensch nicht mehr auf der Fläche eingreifen würde. Das Planungsgebiet liegt an der Schnittstelle zweier Vegetationsgebiete: Dem Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchénwald Richtung Norden sich erstreckend und dem Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald Richtung Inn im Süden sich erstreckend.

2.2.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Standortveränderung und Biodiversität

Durch die Planung erfolgt eine Umwandlung alter Bausubstanz in eine neue Wohnbebauung in Form eines Doppelhauses auf Flurstücknummer 255. Durch die gleichzeitige Schaffung zweier Doppelgaragen sowie einer Einzelgarage auf Flurstücknummer 257 liegt eine etwas stärkere Versiegelung gegenüber der Bestandssituation vor (vgl. 2.3.2 Schutzgut Fläche), womit ein Verlust von Freifläche und somit von Lebensraum von Pflanzen und Tieren einhergeht. Gleichzeitig ist ein über das für den Bau erforderliche Maß gehender Eingriff in die Bestandsvegetation der Hangkante zu vermeiden und die bestehende Gehölz- und Strauchschicht zu erhalten. Zudem erfolgt eine ökologische Aufwertung der Standortbedingungen durch die heimischen Baumpflanzungen im Teilbereich der Flurnummer 255, die an den vorhandenen Vegetationsbestand der Hangkante und des Waldbiotops anschließen sollen und so eine Angliederung an dessen Habitatsstruktur darstellen.

Lebensraumverlust

Bei der Durchführung der Planung erfolgt ein Teilverlust des Lebensraums der Schlingnatter im Bereich des Neubaus des Doppelhauses und der Garagen.

Da weder ein Abriss noch die Sanierung der bestehenden Gebäude vorgesehen ist, die Feldsperlingen als Nistplätze dienen, ist an dieser Stelle kein Lebensraumverlust und keine Gefährdung dieser Vogelart zu erwarten. Durch eine potentielle Beseitigung der Ruderalvegetation im Osten zum Zweck der Bauarbeiten können gebüschbrütende Arten jedoch gefährdet werden.

Beleuchtung und Lärm

Durch den Bau des Doppelhauses wird keine erhebliche Erhöhung der schon bestehenden Beleuchtung entstehen. Tiere können durch baubedingten Lärm gestört werden.

Positive Auswirkungen

Eine positive Maßnahme des Planungsgebiets stellt die Wiederbepflanzung des östlichen Teilbereiches im Anschluss an die bewaldete Hangkante dar. Die extensiven Dachbegrünungen werden sich zudem positiv auf die Biodiversität im Umgriff des Bebauungsplans auswirken.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Standortveränderung und Biodiversität

Zur Steigerung der Biodiversität werden folgende Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Auf Flachdächern und Sattel-/Pultdächern bis zu einer Neigung von 45° werden Dachbegrünungen mit autochthonem Regiosaatgut festgesetzt, die wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Insekten anbieten. Zur Förderung der Artenvielfalt sind auf privaten Flächen standortgerechte Blühwiesen und Rasen mit autochthonem, regionalem Saatgut zu verwenden. Baumpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen ergänzen Freiflächenbereiche der Flurnummer 255 und tragen dazu bei, den vegetativen Anschluss an die bewaldete Hangkante wiederherzustellen. Durch den Ausschluss von Stein- oder Kiesgärten in den Vorgartenzonen, wird die Entwicklung von Bereichen, die kaum Lebensräume bieten, verhindert und die Biodiversität gesteigert. Die sockellose Ausbildung von Einfriedungen gewährleistet ein ungehindertes Durchqueren von Kleintieren im Wohngebiet. Die Auflagen für die Ausführung größerer Glasflächen tragen zur Vermeidung von Vogelschlag bei.

Lebensraumverlust

Die Beseitigung der Ruderalvegetation im Osten sollten ebenso wie Abrissarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also zwischen Oktober und Ende Februar. Außerdem sollten an den neu zu errichtenden Gebäuden vier Nisthilfen für Feldsperlinge und Nischenbrüter vorgesehen werden.

Aufgrund des Verlusts von Lebensraumfläche für Reptilien muss zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion des Lebensraums dieser Arten vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein vorgezogener Ausgleich (CEF) geschaffen werden, indem angrenzende Lebensräume optimiert oder erweitert werden. Hierfür soll eine Fläche von 112,50 m², die bisher wenig oder gar nicht für Reptilien geeignet ist, aufgewertet werden. Gemäß des Kurzgutachtens zur artenschutzrechtlichen Situation stellt der an das Planungsgebiet im Osten anschließende Bereich der Hangkante eine potentielle Suchkulisse für den Ersatzlebensraum für Reptilien dar. Eine Möglichkeit wäre die Anlage von vier Reptilienhaufen, die entlang weniger geeigneter Grenzbereiche, wie Waldrändern oder Bahngleisen, oder auf einer zusammenhängenden Fläche (z. B. einem Südhang mit extensiver Nutzung) angelegt werden können. Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass südlich der Haufen keine hochwachsende Vegetation entsteht. Ackerbau oder Intensivgrünland sind in diesem Zusammenhang ungünstig. Eine Pflege des Umfelds durch extensive Mahd oder Beweidung ist erforderlich.

Zur Sicherung der korrekten Umsetzung der Maßnahme ist ein Fachplan mit konkreter Verortung der Maßnahme (Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde), einer Maßnahmenbeschreibung und einem Pflegekonzept im Zuge der Bauantragseinreichung zu erstellen und der Umsetzung der Maßnahme zugrunde zu legen. Die CEF-Maßnahme ist rechtlich und fachlich zu sichern.

Um eine Einwanderung von Reptilien in den Planungsbereich zu verhindern und die Abwanderung vorhandener Tiere zu fördern, sollte die gesamte bodennahe Vegetation (unter 10 cm) entfernt und regelmäßig nachgemäht werden. Alle Steinplatten, Holz- und Asthaufen sowie sonstige auf dem Boden liegende Gegenstände (einschließlich eventuell vorhandenen Abfalls) sind zu entfernen.

Sollte es notwendig sein, angetroffene Reptilien zu bergen, ist dies in Absprache mit der Naturschutzbehörde zu tun, wobei die Tiere möglicherweise in neu geschaffene Ersatzlebensräume umgesiedelt werden sollten. Die

CEF-Maßnahme ist einmal jährlich für 5 Jahre durch einen artenschutzrechtlichen Sachverständigen zu kontrollieren.

Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Zugvögeln sind Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtungen auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Als Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Abstrahlung nach unten zulässig. Zusätzlich werden die Außen- und Parkplatzbeleuchtungen nachts abgestellt und verringern dadurch zusätzlich die Lichtverschmutzung.

2.2.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Baubedingter Lärm

Werden die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt, so wird nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Biodiversität

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (Gehölzpflanzungen, Ansaat von Wiesen- und Rasenflächen mit autochthonem, regionalem Saatgut etc.) erhöht sich im Plangebiet zukünftig die Anzahl an Tier- und Pflanzenarten.

Versiegelung

Einerseits bestehen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Klima, Boden und Wasser durch die Auswirkung des erhöhten Versiegelungsgrades. Andererseits wirken die Begrünung von Flachdächern, Baumpflanzungen usw. dem entgegen.

Beleuchtung

Durch die Vorgaben für die Beleuchtung von Freiräumen, können deren Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen verringert werden, sodass nur mehr geringfügige Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

Durch die CEF- und Vermeidungsmaßnahmen kann eine Verringerung der biologischen Vielfalt im Plangebiet und dessen Umgebung vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

2.3 Schutzgut Fläche

2.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Bestandsfläche wird zum Großteil durch Bestandswohnbebauung mit Privatgärten belegt. Im westlichen Bereich ist der Anteil an überbauter Fläche, bestehend aus Bebauung, Terrassen und Zufahrten, gegenüber der Freifläche vergleichsweise hoch, wodurch hier ein höherer Versiegelungsgrad herrscht. Im östlichen Teilbereich ist das Verhältnis von überbauter zu ungebauter Fläche ausgewogen. Entlang des gesamten nördlichen Planungsumgriffs verlaufen zwei Bestandsstraßen, womit ebenfalls versiegelte Fläche vorliegt.

2.3.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Flächenverbrauch und Standortveränderung

Durch den Bau des Doppelhauses zuzüglich Terrassen, Garagen und Zufahrten wird eine ca. 1/3 größere Fläche gegenüber des ursprünglichen Bestandsgebäudes mit Nebengebäuden versiegelt. Das Baufeld ist mit einer maximalen GRZ von 0,4 festgesetzt. In allen drei Bereichen darf die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude durch Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im gesamten Planungsgebiet wird die Versiegelung der Flächen auf das funktional notwendige Maß beschränkt. Durch Mitnutzung bestehender Verkehrswege (Ahamer Straße und Eichkapellenstraße) kann eine flächensparende Erschließung des Bebauungsplangebietes erreicht werden.

Es wird durch den Bau eines Doppelhauses anstelle eines vorherigen leerstehenden Einfamilienhauses eine erhöhte Wohnraumnutzung mit zum Bestand vergleichbarem Flächenverbrauch ermöglicht.

Eine weitere Maßnahme zur optimalen Flächennutzung stellt die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dar. Ein nachhaltiger Umgang mit dem Schutzgut Fläche erfolgt außerdem durch die Begrenzung von Bauräumen.

2.3.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Durch den etwas erhöhten Flächenverbrauch im Vergleich zur Bestandssituation und den damit verbundenen dauerhaften Verlust von Lebensraum bleiben an dieser Stelle Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bestehen, wobei sie an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Flächenbereitstellung ist als positive Wechselwirkung für das Schutzgut Mensch zu werten, da Wohnraum entsteht.

Die Teilversiegelung der Fläche wirkt sich zudem negativ auf die Schutzgüter Klima/ Luft und Boden aus.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich geologisch gesehen in von Gletschern geprägten wärmzeitlichen Schotterbereichen. Der Boden selbst besteht fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm über Schotter, aus Carbonatsandkies bis -schluffkies. Innerhalb des Planungsgebiets liegt außerdem eine Hangkante vor. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler. Ein Bodengutachten und eine Altlasten-/Kampfmitteluntersuchung liegt für das Gebiet nicht vor.

2.4.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Geh-/Radwegen führen zu einer vollständigen Versiegelung des Bodens und damit zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Baubedingt können Flächen durch Befahren, Lagerung von Material oder abgestellte Maschinen geschädigt werden (Verdichtung, Eintrag von Schadstoffen). Zudem werden die Bodenstruktur und die Hangkante während des Bauvorhabens durch Auffüllungen und Abtrag dauerhaft verändert.

Auf unversiegelten Flächen, z. B. Grünflächen, bleiben die Bodenfunktionen im Wesentlichen erhalten. Möglich sind jedoch auch hier baubedingte Beeinträchtigungen durch Befahren (Verdichtung) sowie Bodenablagerungen und Bodenauf- und -abtrag.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Unter dem Schutzgut Fläche wurde bereits beschrieben, wie im gesamten Planungsgebiet darauf geachtet wurde, die Versiegelung der Flächen zu beschränken. Dies trägt maßgeblich zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktion bei.

Den größten vorsorglichen Bodenschutz bietet die Vermeidung von Bodenaushub, bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb des Planungsgebietes. Daher sind der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden vor einer Baumaßnahme getrennt abzutragen und bis zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern. Anschließend ist dieser in maximal 3 m breiten und 1,50 m hohen Mieten aufzusetzen, vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit Leguminosen anzusäen. Durch die Begrünung wird zum einen eine ausreichende Entlüftung und Entwässerung der Mieten gewährleistet, zum anderen wird der Setzung und Verdichtung des Bodens vorgebeugt. Der Boden bleibt damit in seinem ganzen Volumen gut durchlüftet, wodurch dem „Ersticken“ des Bodenlebens und Fäulnisvorgängen vorgebeugt wird.

Des Weiteren wird die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge festgesetzt. So können Bodenfunktionen, die sich auf die Versickerung von Niederschlagswasser beziehen, teilweise erhalten werden und der Eingriff in den Boden minimiert werden.

2.4.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Durch den Bodenabtrag und die Versiegelung kommt es an entsprechenden Stellen zu dauerhaften Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Auch auf die Grundwasserneubildung hat dies Auswirkungen (Schutzgut Wasser). Ferner führt die Versiegelung zu einem dauerhaften Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Die Versiegelung eines Teils der Fläche wirkt sich zudem auf die Schutzgüter Klima/ Luft und Fläche aus. Während der Bauphase können auch später unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, d. h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschinen-Einsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge der Fahrzeuge und des Maschineneinsatzes gefährdet. Es sind geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten, die durch die Verringerungsmaßnahmen größtenteils kompensiert werden können.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Auf dem gesamten Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Inn, ein Fließgewässer 1. Ordnung, der sich etwa 325 m südlich befindet. Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Hanglage nicht durch Hochwasser gefährdet, liegt außerhalb des festgesetzten

Überschwemmungsgebiets des Inns und liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten oder in wassersensiblen Bereichen.

Für den Grundwasserstand liegen im Planungsgebiet keine Messdaten vor. Die nächstgelegene Messstelle „Mühldorf Hallenbad“ liegt ca. 2 km entfernt, der mittlere Grundwasserstand liegt dort ca. 6 m unter Gelände. Das Grundwasser fließt von Norden nach Süden Richtung Inn.

2.5.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Grundwasserneubildung

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Teil der Fläche zusätzlich versiegelt, wie unter den Punkten Fläche und Boden erläutert wird. Dies erhöht den Oberflächenabfluss und verringert die Versickerung von Niederschlagswasser, wodurch die Grundwasserneubildung vermindert werden kann. Baubedingt können Flächen durch Befahren, Lagerung von Material oder abgestellte Maschinen verdichtet werden. Dies reduziert das Rückhaltevolumen von Wasser im Boden, wodurch ebenfalls die Grundwasserneubildung verringert werden kann. Außerdem wird vor Baubeginn Teile des Oberbodens abgetragen (s. 2.4.2 Schutzgut Boden), wodurch der Grundwasserschutz durch den Boden und das natürliche Retentionsvolumen teilweise verloren geht.

Schadstoffbelastungen

Schadstoffbelastungen können durch anfallendes Niederschlagswasser im Bereich der Straßen und privaten Flächen entstehen. Während der Bauphase können Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.

Einleitung von Regenwasser und Abwässern

Die Verdunstung von Niederschlagswasser vor Ort soll unterstützt werden, indem anfallendes Niederschlagswasser in Dachbegrünungen rückgehalten wird. Auch über die vorhandenen Freiflächen kann Niederschlagswasser rückgehalten und verdunstet werden. Außerdem sollen alle privaten Wege im Geltungsbereich sowie befestigte Flächen in den Baugebieten wasserdurchlässig ausgeführt werden. Schmutzwasser ist in privaten Kleinkläranlagen auf dem Grundstück einzuleiten und zu klären.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Planungsgebiet breitflächig über den bewachsenen Oberboden oder in Retentionsflächen, die als landschaftsgerechte Rasenmulden, die mit Gräsern oder Schilfen bepflanzt sein können, oberflächennah versickert. Dabei unterstützt die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen mit wasserdurchlässigem Unterbau die Versickerung vor Ort. Zugelassen sind wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen und Rasenlinern. Die Begrünung von flach geneigten Dächern bis zu 45° unterstützen ebenfalls die Versickerung auf dem eigenen Grundstück, da sie die zu versickernde Regenwassermenge durch Rückhaltung und Verdunstung reduzieren.

In 2.3 Schutzgut Fläche wurde bereits beschrieben, wie im gesamten Planungsgebiet darauf geachtet wurde, die Versiegelung von Freiflächen auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dadurch wird ein möglichst großer Anteil an wasserdurchlässigen Flächen geschaffen.

2.5.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Durch die genannten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge bei Straßen und privaten Flächen bleiben bestehen. Wechselwirkungen entstehen durch die negativen Auswirkungen von Versiegelung mit den Schutzgütern Fläche, Boden, Tiere/ Pflanzen und Klima/ Luft.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

2.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das kontinentale Klima in Mühldorf a. Inn ist durch Jahresniederschläge von 720 bis zu 920 l/qm geprägt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7 und 8 °C, wobei die Maximalwerte bei -22 und +35 °C liegen. Der Wind weht in Mühldorf a. Inn hauptsächlich von Westen und Südwesten Richtung Nordosten. Im Planungsgebiet wird im Osten und Westen von Vegetationsbestand eingerahmt, dessen Verdunstungsleistung das Gebiet kühlt.

2.6.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Klima

Auf den Grünflächen im Planungsgebiet wird weiterhin Kaltluft erzeugt, jedoch werden die dafür zur Verfügung stehenden Flächen verringert. Die Versiegelung eines Großteils des Planungsgebietes führt einerseits zu einem Verlust dieser Flächen zur Kaltluftentstehung, andererseits erwärmen sich versiegelte Flächen besonders stark, wodurch die Lufttemperaturen vor Ort insgesamt erhöht wird.

Luft

Das Schutzgut Luft wird zunächst durch baubedingte Emissionen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen während der Bauphase beeinträchtigt. Nach der Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen wieder normalisieren und damit auch die Abgasemissionen sinken.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Folgenden sind Maßnahmen beschrieben, welche die Reinigung der Luft und die Bindung von Staub und Schadstoffen unterstützen und so zu einer guten Luftqualität beitragen. Hierzu zählt neben der Pflanzung von Bäumen, die Umsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächern, die nachweislich ca. 10-20 % des Staubs aus der Luft filtern können.

Darüber hinaus stellen die im folgenden benannten Bestandteile der Planung Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas dar. Die Begrünung von Flachdächern führt zu einer erhöhten Verdunstung, was wiederum Kühlung erzeugt und die Isolation der Gebäude verbessert. Dadurch müssen die Bauten im Sommer weniger gekühlt und im Winter weniger geheizt werden und verbrauchen damit weniger Energie.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen spenden Schatten und erzeugen Sauerstoff und Kühlung.

Steingärten heizen sich im Vergleich zu begrünten Gärten stärker auf, weswegen diese in den Vorgartenzonen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind diese Bereiche zu begrünen, was wiederum ein wenig kühle Luft erzeugt.

Die Reduzierung von versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß begrenzt die Erhöhung der Lufttemperatur.

Auf Dachflächen sind Photovoltaikanlagen eindeutig erwünscht. Durch diese Maßnahme werden regenerative Energien gefördert und dem zunehmenden Klimawandel entgegengewirkt. Gleiches gilt für die Förderung klimaneutraler Mobilitätsformen durch den Bau des Geh-/Radweges entlang der Ahamer Straße.

2.6.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen können grundsätzlich mit dem Schutzgut Mensch auftreten. Veränderungen mesoklimatischer Prozesse (Kaltluftentstehung und -abfluss) haben Auswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen. Hierzu tragen die Dachbegrünungen und die Bepflanzung der Freiflächen bei. Durch die Dachbegrünung bestehen außerdem Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser. Werden die genannten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt, verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima. Während der Bauphase bestehen nur geringfügige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Planungsgebiet liegt in der großräumlichen Natureinheit des Alpenvorlands und im Naturraum des unterbayerischen Hügellandes und Isar-Inn-Schotterplatten mit der Untereinheit Unteres Inntal. Letzteres wird durch den mäandrierenden Inn geprägt, der im Tal fließt sowie durch würmeiszeitliche Schotterterrassen oberhalb der Hangkanten des Inntals. Das Planungsgebiet liegt auf einer solchen Schotterterrasse entlang ebengenannter Hangkante. Es liegt am östlichen Siedlungsrand von Mühldorf a. Inn.

Südlich und westlich angrenzend liegen aktuell einzelne Wohnhäuser mit Baumbeständen und weiter anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bereich nördlich liegt aktuell noch als ehemalige Gewerbefläche mit Werkshallen im Bestand vor, soll jedoch in naher Zukunft als Wohnbebauung entwickelt werden (Bebauungsplan „Eichfeld V“). Östlich zeichnet sich das Gebiet durch dichten Baumbestand entlang der vorzufindenden Hangkante aus. Das Gebiet selbst besteht ebenfalls aus Wohngrundstücken mit bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern, Terrassen und Garagen mit Zufahrten, wobei das sich auf Flurnummer 255 befindende Bestandsgebäude seit Jahren leer steht. Baumbestand ist lediglich noch am westlichen Rand des Planungsgebiets entlang der Ahamer Straße vorzufinden.

Es liegt damit zwar am Ortsrand aber nicht frei in der Landschaft, sondern ist an den Siedlungsbereich von Mühldorf a. Inn angeschlossen.

Das Planungsgebiet selbst liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes.

2.7.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Der bauliche Eingriff in das bereits durch Wohnnutzung geprägte Planungsgebiet zieht keine zu erwartende gravierende Einschnitte in das Landschaftsbild nach sich. Das leerstehende Wohngebäude wird durch ein den heutigen baulichen und gestalterischen Ansprüchen gerechten Neubau ersetzt, welcher sich in der Höhenentwicklung in die bestehende Wohnbebauung einfügt. Durch die geplanten Nachpflanzungen im Planungsgebiet wird eine Annäherung an die bewaldete Hangkante im Osten angestrebt und ein zusammenhängendes Landschaftsbild bewahrt.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Um eine Eingliederung des Neubaus an die Bestandsbebauung zu erreichen, ist die Höhenentwicklung an den Bestand entsprechend angepasst. Gleichzeitig soll durch ähnliche Materialwahl eine gestalterische Einheit zwischen Nebenanlagen und Hauptgebäuden erfolgen. Die im Planungsgebiet vorgesehene Dachbegrünung trägt zur Einbettung der Bebauung in die umliegende Landschaft bei.

Die ökologisch wertvolle Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Blühsträuchern und Wiesen mit autochthonem Saatgut wirkt sich positiv auf die landschaftliche Einbindung aus.

2.7.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Das bestehende Landschaftsbild der lockeren Ortsrandbebauung mit Vegetationsbestand und Privatfreiflächen wird kaum verändert. Mit verbleibenden Störungen des Landschaftsbildes ist somit nicht zu rechnen. Außerdem wird das Planungsgebiet durch die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze und Dachbegrünungen optisch in die Umgebung integriert. Diese tragen auch zu einer Erhöhung der Biodiversität bei, wodurch Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Tiere/ Pflanzen bestehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild wirken sich direkt auf das Schutzgut Mensch (Erholung) aus.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.8.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Umgriff des Planungsgebiets existieren weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Sachgüter.

Folgt man der Eichkapellenstraße ca. 400m in Richtung Westen, liegt ein Baudenkmal in Form der barocken Kath. Maria-Eich-Kapelle aus dem Jahr 1698/99 vor. In gleicher Lage befinden sich zwei ehemalige Grenzsteine des ehemaligen Burgfriedens der Stadt Mühldorf a. Inn, gesetzt 1664/65, die ebenfalls als Baudenkmäler aufgeführt sind.

In ca. 1 km Entfernung nördlich des Planungsgebiets liegt das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben“. 1,3 km westlich des Umgriffs befindet sich eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung als weiteres Bodendenkmal.

2.8.2 Mögliche Auswirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb

Durch die Planung sind die oben genannten Bau- und Bodendenkmäler nicht betroffen.

2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Da keine Denkmäler im Planungsgebiet zu erwarten sind, ist keine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG (Art. 7.1 BayDSchG) zu beantragen.

2.8.4 Verbleibende Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen

Es sind keine Beeinträchtigung durch die Planung zu erwarten. Sollten im Zuge des Bauvorhabens Bodendenkmäler gefunden werden, muss die Untere Denkmalschutzbehörde das weitere Vorgehen festlegen.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.9 Berücksichtigung der Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Erdbeben- oder Hochwassergebieten. In der Umgebung befinden sich zwei Störfallbetriebe: die Otto Dunkel GmbH, Anbieter für elektronische Verbindungstechnik, in etwa 3 km Entfernung in Mühldorf a. Inn sowie die chemischen Werke in Waldkraiburg in 8 km Entfernung. Beide Betriebe unterliegen strengen Sicherheitsauflagen und pflegen Konzepte im Falle eines Unfalls. Außerdem befinden sie sich in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet. Daher sind erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Es ist vorgesehen das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet darzustellen. Daher werden keine gefährlichen Nutzungen oder störungsanfällige Betriebe vorgesehen, die sich durch schwere Unfälle oder Störungen negativ auf die Schutzgüter auswirken würden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erschließung der zukünftigen Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ mittels eines Geh-/Radweges nicht gesichert werden und weiterhin eine Gefahrensituation im Kreuzungsbereich der Ahamer Straße mit der Eichkapellenstraße bestehen. Außerdem würde die Bestandswohnbebauung auf Flurnummer 255 weiterhin leer stehen und voraussichtlich mit der Zeit verfallen. Ebenso würden keine Baumpflanzungsmaßnahmen auf dem selbigen Grundstück durchgeführt werden.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14,15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die vorangegangene Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bestehen, womit sich kein Bedarf eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches ergibt. Dies begründet sich dadurch, dass der Eingriff durch die Planung in Bezug zur Bestandssituation nicht erheblich ist, da keine neue Fläche erschlossen wird und die neue Bebauung bzgl. Fläche und Nutzung in etwa der Bestandsbebauung gleichzusetzen ist.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erschließung der zukünftigen Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ für den nicht motorisierten Verkehr und die Entschärfung der Kreuzungssituation im Bereich der Schnittstelle Ahamer Straße und Eichkapellenstraße mittels einer sicheren Quermöglichkeit ist nicht durch eine alternative Planung andernorts zu bewirken. Ebenso ist die Wohnbebauungsentwicklung anstelle des Leerstands auf Flurnummer 255 nicht an anderer Stelle zu schaffen, ohne neues Bauland auszuweisen. Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde alternativ der Leerstand bestehen bleiben und gegebenenfalls an anderer Stelle Wohnbebauung und Neuversiegelung entstehen.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die nach § 3 Abs. 1 sowie §4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und die nach § 2 Abs. 4 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange. Zur Prüfung einzelner Umweltschutzbelange wurden vorliegende Fachgutachten herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2020
- Regionalplanung Südostbayern, 2020
- Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 2016
- Relevanzprüfung, Steil Landschaftsplanung, 2024
- Kurzgutachten Artenschutz, Dr. Andreas Zahn, 2024
- Steger & Partner GmbH, Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeschräuschemissionen des Bebauungsplanes „Eichfeld V“, 2021
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hrsg.), BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, zuletzt aufgerufen am 09.02.2024
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München, Überarbeitete Fassung 2021
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern & Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007): Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung

7 Maßnahmen zur Überwachung auf Bebauungsplan-Ebene

Nach §4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Überwachung zur Einhaltung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist erforderlich. So ist die Baufeldfreimachung durch einen artenschutzrechtlichen Sachverständigen zu begleiten und die CEF-Maßnahme für die Sicherung des Lebensraums für Reptilien einmal jährlich für 5 Jahre zu kontrollieren.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das vorliegende Gutachten behandelt den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mitteraham“ durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn. Die Grünordnungsplanung wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Ziel des Bebauungsplans ist die Erschließung der zukünftigen Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ für den nicht motorisierten Verkehr zu sichern und die Entschärfung der Kreuzungssituation im Bereich der Schnittstelle Ahamer Straße und Eichkapellenstraße mittels Schaffen einer sicheren Quermöglichkeit zu bewirken. Der Bau eines Doppelhauses anstelle eines Leerstands schafft Wohnraum ohne neues Bauland auszuweisen. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 257, 258 sowie die nord-westliche Teilfläche der Flurnummer 255 als auch Teilflächen der Flurnummern 245 und 264 Gemarkung Hart. Der Geltungsbereich umfasst 1996,5 m². Aktuell besteht das Planungsgebiet aus Wohngrundstücken, als Freiflächen liegen hauptsächlich Privatgärten vor, im westlichen Teil befindet sich eine Schnitthecke aus Laubgehölzen und im östlichen Teil besteht ein lichtetes Feldgehölz ohne erkennbaren Großbaumbestand mit Ruderalflur entlang der Hangkante. Ein Abschnitt der Ahamer Straße sowie der Eichkapellenstraße sind ebenfalls Teil des Planungsgebietes.

Der Umweltbericht beschreibt schutzgutbezogen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine CEF-Maßnahme für Reptilien erforderlich. Dafür wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt. Im Rahmen der Untersuchung ergibt sich kein Ausgleichsbedarf einer naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Die Umweltauswirkungen wurden für alle Schutzgüter geprüft und bewertet. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	geringe Auswirkungen	positive Auswirkungen	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering - mittel
Fläche	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering
Boden	geringe bis mittlere Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering - mittel
Wasser	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering
Klima/Luft	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering
Landschaftsbild	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	Keine Erlaubnis erforderlich

Nach der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.