

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

für das Baugebiet

MÜHLDORFER FELD**5. ÄNDERUNG + ERWEITERUNG**

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am:

1. Bürgermeister der
Stadt Mühl Dorf a. Inn

Günther Knoblauch

Planverfasser:

Josef Grabmaier
Maurermeister
Karl-Moll-Str. 4, 84567 Perach a. Inn
Tel.: 08670/98 58 20, Fax: 08670/98 58 21

Josef Grabmaier

Grünordnung:

Rainer Peschel
Landschaftsarchitekt
Neumühle 23 1/3, 84567 Perach / Inn
Tel. 08670 / 1835

Rainer Peschel

Entwurf vom 02.02.2010

Entwurf vom 11.05.2010

Entwurf vom 07.09.2010

1 BEGRÜNDUNG

"Das gesamte Baugebiet „Mühdorfer Feld“ nördlich der Mulfingerstraße hat sich aufgrund eines zusätzlich eingeplanten Gehweges an der Mulfingerstraße um ca. 2m nach Norden verschoben.

Da ohnehin eine Anpassung des Geltungsbereiches erforderlich ist, soll nördlich der Matthäus-Krinis-Straße noch eine Häuserzeile eingeplant werden."

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Begründung zur Grünordnung

2.1.1 Bestand

Beim Bebauungsplan „Mühdorfer Feld, 5. Änderung und Erweiterung“ handelt es sich um eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplan „Mühdorfer Feld“. Die Überarbeitung schließt eine Erweiterung des zukünftigen Geltungsbereiches an bisherigen nördlichen Planungsgrenze von ca. 4.899 m² ein.

Der Bebauungsplanbereich „Mühdorfer Feld, 5. Änderung und Erweiterung“ liegt im Stadtgebiet von Mühdorf und stellt eine Erweiterung der bestehenden Siedlung nördlich des Innkanals dar. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dem Gelände soll ein Baugebiet mit einer GRZ von maximal 0,4 ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich dabei hauptsächlich um freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Auf vier Parzellen ist Geschosswohnungsbau mit maximal drei Vollgeschossen geplant. Der Geltungsbereich für den beschriebenen Bebauungsplan beträgt ca. 47.110 m².



Geltungsbereich von Süden



Hecke an der Westgrenze

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Gehölzbestände oder andere biotopähnliche Vegetationsstrukturen sind auf den Flächen des neuen Baugebietes nicht vorhanden.

Die an der Westgrenze bestehende, frei wachsende Windschutzhecke mit bis zu ca. 20 m hohen Baumbestand liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt durch das Vorhaben unberührt. An der Ostgrenze besteht eine Heckenpflanzung als Eingrünungsmaßnahme der bereits bestehenden Bebauung. Auch diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Maßnahme nicht berührt.

Im Süden grenzt die geplante Bebauung an ein bereits bestehendes Neubaugebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung an.

Diese Erschließungsstraße wird nach Norden verlängert und bildet die Haupteinschließung des neuen Baugebietes. Im Norden grenzt das Baugebiet an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

2.1.2 Bewertung des Bestandes

Bei den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen handelt es sich um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind die Flächen bei der Bewertung des Ausgangszustandes in die Kategorie I, als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, einzustufen.

Landschaftsteile der Kategorien II oder III sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.1.3 Bewertung des Eingriffs

In diesem Bebauungsplan wurde als Höchstmaß eine GRZ von 0,40 festgelegt. Diese Form der Bebauung stellt nach oben erwähntem Leitfaden ein Gebiet nach Typ A und hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dar.

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden:

- Intensive Begrünung der neuen Siedlung mit heimischen Pflanzen
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Bündelung von Zufahrten und Haupterschließung

2.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bereits bestehende Bebauungsplan „Mühdorfer Feld“ vom 10.10.2000 zugrunde gelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühdorfer Feld; 5.Änderung und Erweiterung“ liegt zum überwiegenden Teil innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes.

An der Nordgrenze ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf den Flurstücken Nr. 628 und 630 geplant. Die Größe dieser Erweiterung beträgt auf Flur-Nr. 630 ca. 2.571 m²; auf Flur-Nr. 628 ca. 2.328 m².

Die Gesamtgröße der Erweiterung des Geltungsbereiches beträgt somit rund 4.899 m².

Aufgrund der festgestellten Bestandsbewertung nach Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung und der Eingriffsschwere entsprechend Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt sich für die Berechnung der Ausgleichsflächen ein Kompensationsfaktor von 0,4.

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich aus:

$$\text{ca. } 4.899 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.960 \text{ m}^2$$

Bei einem Abstimmungstermin mit der Naturschutzbehörde des Landkreis Mühdorf / Inn wurde der oben errechnete Ausgleich festgestellt

Der Ausgleich von 1.960 m² erfolgt nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

2.1.5 Darstellung des Ausgleichs

In Absprache mit der Stadt Mühldorf wird der Ausgleich vom Ökokonto der Stadt Mühldorf abgebucht.

Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgende Flächen bzw. Teilflächen:

- Flossing Flur-Nr. 605/1; Restfläche aus Ökokonto einschl. Verzinsung 962 m²
Die Fläche ist seit Frühjahr 2005 in der Maßnahme mit dem Ziel der Entwicklung eines Au-Mischwaldes am Innufer.
- Mühldorf Flur-Nr. 342/5; Restfläche aus Ökokonto einschl. Verzinsung 133 m²;
Die Fläche ist seit Frühjahr 2005 in der Maßnahme mit dem Ziel zur Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche.
- Mühldorf Flur-Nr. 797/8; Restfläche aus Ökokonto 44 m²
Die Fläche ist seit Frühjahr 2004 in der Maßnahme mit dem Ziel der Entwicklung einer Baumreihe am Innkanal
- Mühldorf Flur-Nr. 1156; Teilfläche aus 14.745 qm 821 m²
Die Fläche ist seit Frühjahr 2005 in der Maßnahme mit dem Ziel der Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung.

Aus der Summe der dargestellten Teil- und Restflächen ergibt sich die geforderte Ausgleichsfläche von 1.960 m².

Die planerische Darstellung anhand von Auszügen aus den Flurkarten erfolgt im Umweltbericht.

3. Immissionsschutz

Im Zuge der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3172/B5/hu vom 14.06.2010 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschimmissionen der Pestalozzistraße im Westen sowie einer geplanten West-Ost-Verbindung im Norden ein.

Im Nahbereich der genannten Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen nicht in Betracht, da die Anwesen teilweise zu den Straßen hin erschlossen werden sollen und die Erschließungen sowie auch die Anschlüsse der inneren Erschließungsstraßen (Matthäus-Krinis-Straße und Gregor-Wiener-Str.) frei gehalten werden müssen.

Auch aus städtebaulichen Erwägungen heraus werden Lärmschutzwände von der Stadt Mühldorf nicht gewünscht.

Um der Verkehrsgeräuschbelastung dennoch Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.