KREISSTADT MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

15. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN

MÜHLDORFER FELD TEIL II

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung 06. NOV. 2017

Entwurf: 06.09.2016

Fassung: 23.02.2017
Fassung: 04.07.2017

Taufkirchen, 22.08.2017

Mühldorf, 23.10.2017

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 06. NOV. 2017

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Werner Wörl
Architekt und Stadtplaner
Trostberger Str. 3
84574 Taufkirchen
Tel. (0 86 22) 12 88
e.woerl@t-online.de

Grünordnung:

Barbara Grundner-Köppel
Landschaftsarchitektin
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn
Tel. (08631) 988 851
la-koeppel@t-online.de

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 173 978

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BY AK 181 073

Allgemein:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung:

Auf dem Areal der Fl.-Nr. 759/43, 759/44 und 759/38 im Bereich des Bebauungsplanes „Mühldorfer Feld II" ist für die Parzelle Fl.-Nr. 759/44 ein Nahversorgungszentrum vorgesehen.
Aufgrund der Größe des umliegenden Einzugsbereichs besteht von Seiten verschiedener Discounter hohes Interesse zur Errichtung eines größeren Verbrauchermarktes.

Damit dieser Verbrauchermarkt als Nahversorger wirtschaftlich betrieben werden kann, soll dessen Bruttogrundfläche ca. 1.600 m² betragen.

Bei der vorliegenden Größenordnung der geplanten Errichtung eines Verbrauchermarkts handelt es sich um ein Einzelhandelsprojekt.
Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist gem. LEP 2.2.1 (Z) Anhang Strukturkarte im allgemeinen ländlichen Raum und ist gem. LEP 2.1.5 (Z) Anhang Zentrale Orte als Mittelzentrum ausgewiesen.
Die geplante Verkaufsfläche von 1.200 – 1.400 m² für den Verbrauchermarkt entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.
Entsprechend der BauNVO sind solche Flächen als Sondergebiet (SO) auszuweisen.

Im Anhang an den Verbrauchermarkt soll ferner ein Tagescafe angegliedert und über dem Verbrauchermarkt Büro-, Wohn- und Praxisräume errichtet werden.

Ebenso soll im Kellerbereich ein Blockheizkraftwerk für die Versorgung der umliegenden Parzellen sowie das im Südwesten neu ausgewiesene Baugebiet zwischen Friedhof und Salzburgstraße errichtet werden.

2. Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Verbrauchermarkts mit Tagescafe sowie Büro-, Wohn- und Praxisräume geschaffen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden das Maß der baulichen Nutzung und deren Festsetzungen, die Baugrenzen sowie die Gebäudehöhen der Baukörper der künftigen Bebauung angepasst.

3. Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich auf das Sondergebiet sowie auf die angrenzende östliche Wohnbebauung.

Die Änderung des Bebauungsplans besteht hauptsächlich in der Neuausrichtung der Baufenster sowie der Anpassung der zugehörigen Wandhöhen der Baukörper. Zudem wird aufgrund der neuen Gebäudesituierung eine Abstandsflächenregelung von 0,4 H vorgenommen.

Die Festsetzungen bleiben mit der 13. Änderung (06.10.2015) identisch und werden deshalb der Vereinfachung halber nur redaktionell übernommen.

Das Gutachten für Schall- und Immissionsschutz des Ing.- Büros Steger & Partner GmbH ist der neuen Situierung anzupassen.

4. Begründung

Aufgrund der Errichtung eines Verbrauchermarkts mit Tagescafe sowie Büro-, Wohn- und Praxisräume ergeben sich nachfolgende Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan mit entsprechenden Auswirkungen.

Verbrauchermarkt

Zur Nahversorgung des umliegenden großen Wohngebietes sowie der öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Turnhalle soll nun auf der bereits im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbefläche ein Verbrauchermarkt entstehen.

Die Genehmigungsfähigkeit des Nahversorgers in der Größe > 1.200 m² wurde mit der Regierung von Obb. abgeklärt und bereits positiv beurteilt.

Der Verbrauchermarkt wird im Norden des Grundstücks platziert, damit im Süden die notwendigen Parkplatzflächen geschaffen werden können.
Der Zugang zum Markt erfolgt ebenfalls von Südwest.
Die Anlieferungszone wird auf die Nordwestseite (Ecke Europa- /Waidbruckstraße) gelegt, da dieser Bereich nicht von einer Wohnbebauung tangiert wird. (Kindergarten/Schule/Turnhalle).

Um einer tristen Fassade, was ein Verbrauchermarkt nutzungsbedingt meist mit sich bringt, entgegenzuwirken, ist großer Wert auf ein optisch aufwertendes Gesamtbild des Baukörpers, insbesondere entlang der Europa- bzw. Salzburgstraße, zu legen.

Um eine ansprechende Fassadengestaltung zu erreichen, sind Maßnahmen wie Fassadenbegrünung, Fassadengliederung usw. bevorzugte Mittel.

Tagescafe

Von Seiten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wird auch großer Wert auf eine Gastronomie (Cafe, Bistro, Pizzeria o.ä.) gelegt. Um dem Anliegen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nachzukommen, wird auf dem Areal Sondergebiet (SO) ein Tagescafe mit Freifläche errichtet. Dieses soll ein örtlicher Mittelpunkt für die nahe Umgebung werden.

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, soll das Tagescafe mit Bistrobetrieb auf zwei Ebenen mit nach Westen orientierter Dachterrasse erstellt werden. Dadurch soll das Cafe auch einen optischen Blickfang darstellen und somit das Zentrum markieren.

Büro-, Wohn- und Praxisräume

Die über dem Verbrauchermarkt platzierten Büro-, Wohn- und Praxisräume sollen den nachgefragten Bedarf abdecken.

Der aufgesetzte Baukörper soll einen räumlichen Halt zur nördlichen Bebauung darstellen.

Abstandsflächen

Durch die Errichtung eines Verbrauchermarkts und der Gebäudesituierung ergeben sich teilweise große Überschneidungen der Gebäudeabstandsflächen mit der östlichen Wohnbebauung.

Deshalb erfolgt ein Verkürzen der Abstandsflächen auf 0,4 H, was durch die BayBO Art. 6 Abs. 7 ermöglicht wird.

Durch die Festsetzung der 0,4 H Regelung ist auf eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Wohnräume mit einem entsprechenden Lichteinfallswinkel von mindestens 45° zu achten.

Allgemein

Die immissionsschutzrechtlichen Belange und Auswirkungen auf die Umgebung werden durch die Neuerstellung bzw. Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens neu bewertet.

Diese Änderungen sind in den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu beschreiben und festzusetzen.

5. Grünordnung

5.1 Begründung zur Grünordnung

Das Änderungsgebiet ist ein Teilbereich des bestehenden B-Plangebietes "Mühldorfer Feld Teil II" im Norden der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, welches aktuell als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Dieses soll wie oben beschrieben in ein sonstiges Sondergebiet (SO) für Einzelhandel umgewandelt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Verbrauchermarkts mit Tagescafe als Nahversorger sowie für Büro-, Wohn- und Praxisräume zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
Die Nutzungsänderung bedeutet somit eine Nachverdichtung von einer GRZ 0,4 auf GRZ 0,6 auf einer Fläche von ca. 4.681 m².

Da sich das geplante sonstige Sondergebiet mitten in bereits bestehender oder geplanter Wohnbebauung befindet, ergeben sich z.T. besondere Ansprüche an die Pflanzenauswahl für das Straßenbegleitgrün, als auch für die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baugrenze in Bezug auf Stadtklimaresistenz, Salzverträglichkeit und beengte Platzverhältnisse. Zugleich sind auch die naturschutzfachlichen Belange weiterhin zu beachten mit Fokus auf die Verwendung heimischer Baum- und Straucharten.
Somit wurden bei der Pflanzenauswahl neben den heimischen Arten, auch deren Sorten, als auch nicht heimische Gehölze mit aufgenommen. Die Auswahl orientiert sich an der Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK), da die dort beinhalteten Pflanzen sich bereits in ähnlichen Gebieten wie das geplante Sondergebiet dauerhaft bewährt haben.

Desweiteren bestehen hohe gestalterische Anforderungen an die geplanten Freianlagen, insbesondere im Bereich des Hauptzuganges des Verbrauchermarktes und des Tagescafes sowie der Parkplatzfläche, um eine ansprechende, qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung realisieren zu können.

Somit ist zur Sicherung der grünordnerischen Ziele sowie zur detaillierten Darlegung der geplanten Flächengestaltung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen. In diesem sind die gesamten Außenanlagen mit befestigten Flächen, Grünflächen mit Art, Standort und Anzahl der Bepflanzung, Einfriedungen, Behandlung von Oberflächenwasserund ggfs. die Aufbauten auf unterbauten Flächen darzustellen.

5.2 Aktueller Bestand und Bewertung

Aufgrund der bereits laufenden Bautätigkeiten vor Ort für das WA östlich vom Plangebiet, befinden sich aktuell keine naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich relevanten Grünstrukturen vor Ort.

5.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Ausgleichsflächenermittlung:

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Gebietsnachverdichtung aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6. Somit ist die Eingriffsregelung nach § 15 Abs. 2 BNatSchG anzuwenden.
Da in dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 05.10.2005, sowie in der 7. Änderung vom 05.11.2012 und 13. Änderung vom 06.10.2015, die für die aktuelle 15. B-Planänderung relevant sind, keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen erforderlich waren, wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Vorgehensweise zur Ermittlung des zusätzlichen Ausgleichsbedarfes vereinbart:

Schritt1
Berechnung des Kompensationsumfanges für das vorherige WA auf Basis des ursprünglichen Ausgangszustandes für den Teilbereich des geplanten sonstigen Sondergebiets
(nach dem 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)

Schritt 2
Berechnung des Kompensationsumfanges für den Teilbereich des geplanten sonstigen Sondergebiets auf Basis des ursprünglichen Ausgangszustandes
(nach dem 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)

Schritt 3
Differenz der Kompensationsumfänge von WA zu SO stellt zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf dar

Zu Schritt 1

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche/intensiv genutztes Grünland ohne Grünstrukturen
geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ 0,4

→ Einstufung in Kategorie AI oberer Wert mit Kompensationsfaktor 0,6

Fläche Teilbereich WA (Sondergebiet): 4.681 m²
Da als Flächengröße die gesamte Sondergebietsfläche zugrunde gelegt wird, in welcher auch die neu geplanten Grünflächen integriert sowie weitere Vermeidungsmaßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück etc.) vorgesehen sind, wirkt sich dies vermindernd auf den Kompensationsfaktor aus.

Dieser wird in Abstimmung mit der UNB Mühldorf a. Inn tatsächlich auf 0,3 für die Berechnung WA festgesetzt.

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf für das ursprünglich festgesetzte WA:

4.681 m² x 0,3 = 1.404 m²

→ Ausgleichsflächenbedarf WA ursprünglich: 1.404 m²

Zu Schritt 2

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche/intensiv genutztes Grünland ohne Grünstrukturen
geplante Nutzung: Sonstiges Sondergebiet (SO) für Einzelhandel mit GRZ 0,6

→ Einstufung in Kategorie AI oberer Wert mit Kompensationsfaktor 0,6

Fläche Teilbereich Sondergebiet: 4.681 m²
Da als Flächengröße die gesamte Sondergebietsfläche zugrunde gelegt wird, in welcher auch die neu geplanten Grünflächen integriert sowie weitere Vermeidungsmaßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Anlage qualitativ hochwertiger Grünflächengestaltung, Pflanzung heimischer Laubbäume i.S., Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück etc.) sind, wirkt sich dies vermindernd auf den Kompensationsfaktor aus.

Dieser wird in Abstimmung mit der UNB Mühldorf a. Inn tatsächlich auf 0,5 für die Berechnung SO festgesetzt.

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf für das geplante Sondergebiet:

4.681 m² x 0,5 = 2.341 m²

→ Ausgleichsflächenbedarf SO: 2.341 m²

Zu Schritt 3

Ausgleichsflächenbedarf SO abzüglich Ausgleichsflächenbedarf WA
= 2.341 m²- 1.404 m² = 937 m²

Für das im Geltungsbereich befindliche WA sind keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich, da dieses unverändert bleibt und keine Nachverdichtung stattfindet.

→ Ausgleichsflächenbedarf Nachverdichtung durch Sondergebiet nachzuweisen: 937 m²

5.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von **937 m²** wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffs nachgewiesen und auf Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling aus dem Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn erbracht. Auf dieser stehen aktuell gesamt noch 2.741 m² zur Verfügung.

Ausgleichsfläche extern Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling

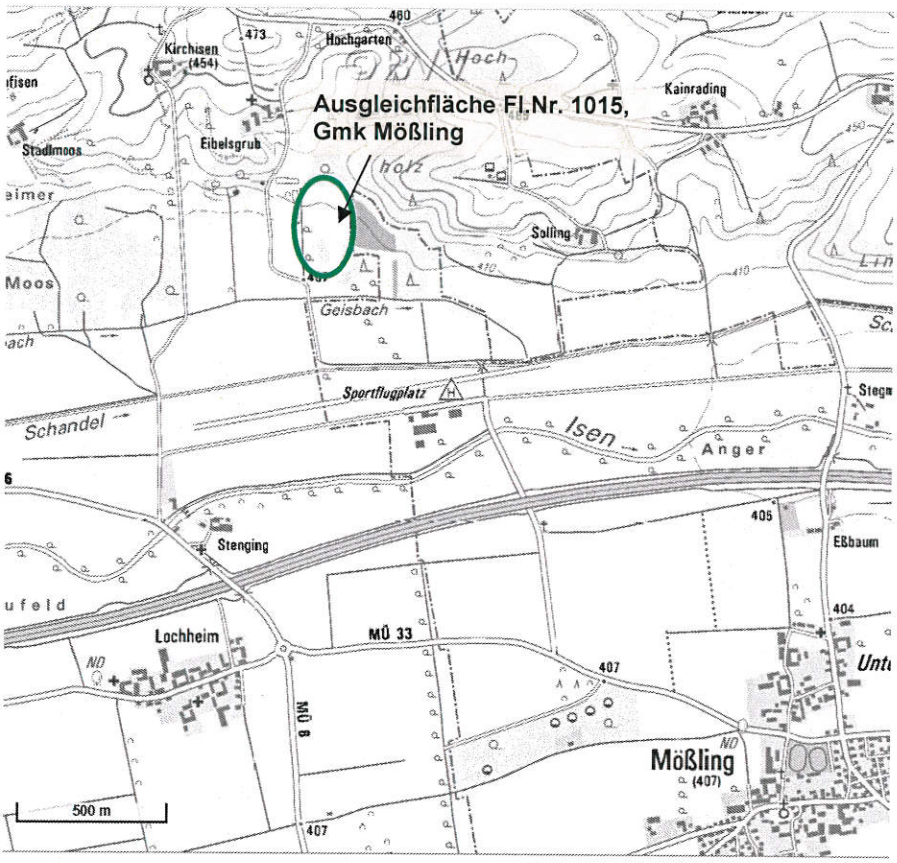

Abb.: Übersicht Lage Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling

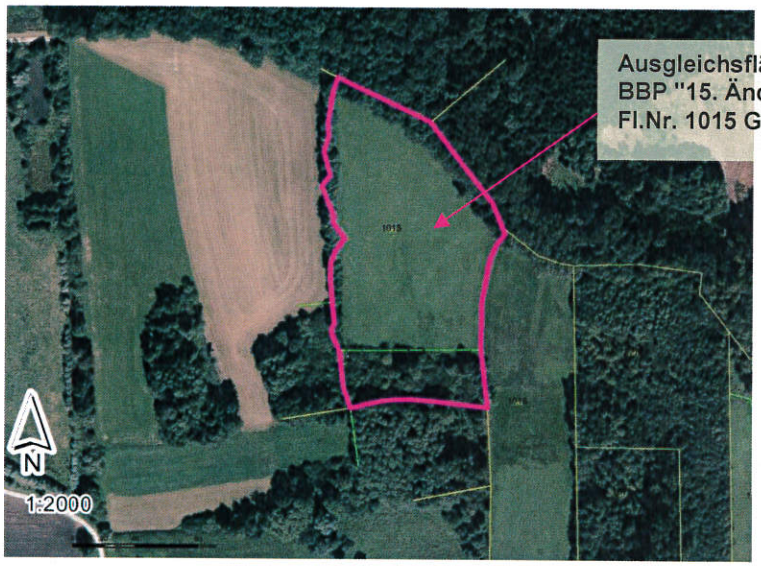

Abb.: Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1015 Gmk Mößling

Entwicklungsziel:
Staudensaum, Stillgewässer, extensive Wiese, Außernutzungsstellung Waldbestand

Maßnahmen zur Anlage und Pflege:
- max. zweischürige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni und Abfuhr des Mahdguts
- keine Düngung
- Verzicht auf Pestizideinsatz

Innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit ist die Ausgleichsfläche extern herzustellen.

5.5 Artenschutz:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

6. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Nachbarbebauung entsprechende Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltfaktoren.

Der Umweltbericht zur 15. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" ist Bestandteil der Begründung und wird zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Begründung beigefügt.

Die gestalterische Grundlage und das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes wird durch diese Änderung in geringem Umfang beeinflusst.

7. Erschließung

Die bestehende Erschließung der zu ändernden Parzelle muss durch diese Maßnahme in geringem Umfang angepasst werden.
Die Kosten trägt der Antragsteller.

8. Immissionsschutz

Im Zuge der 15. Änderung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil II" der Stadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr.3172/B14/mec vom 20.01.2017 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschimmissionen der Europastraße im Westen sowie der Salzburgstraße im Süden ein.

Im Nahbereich der genannten Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete sowie teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten.

Die Grundstücke werden zu den umliegenden Straßen hin erschlossen. Auch die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schließen hier an. Ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen wäre in seiner Wirksamkeit stark reduziert, da alle Grundstückszufahrten und Erschließungsstraßen freigehalten werden müssen.

Hinzu kommt, dass auch aus städtebaulichen Erwägungen heraus auf die Erichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden soll.

Um der Verkehrsgeräuschbelastung dennoch ausreichend Rechnung zu tragen, wurden daher für die betroffenen Fassaden und Dachflächen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten, wobei auch die im jeweiligen Baufeld nach TA Lärm zulässigen Geräuschimmissionen aus Anlagen berücksichtigt werden.

Auf eine Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich I und II nach DIN 4109 im Bebauungsplan konnte verzichtet werden, da diese Anforderungen an den baulichen Schallschutz in der Regel von allen herkömmlichen Massivbauweisen erfüllt werden.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde jedoch an den betroffenen Fassaden bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Hinsichtlich der im westlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehenen Anordnung einer wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzung wurde im Rahmen der oben genannten schalltechnischen Untersuchung eine entsprechende Prognose der Geräuschemissionen und Geräuschimmissionen auf Basis einer vorliegenden Betriebsbeschreibung, die Gegenstand des Bauantrages wird, durchgeführt.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass nahezu an allen maßgeblichen Immissionsorten die sich ergebenden Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissions-schutzgesetz) einhalten. Lediglich im Bereich der östlich der geplanten Stellplatzanlage gelegenen Wohnbebauung in WA 1.3 ist zum Schutz dieser Wohnbebauung vor den einwirkenden Geräuschimmissionen der Parkplätze die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden mit einer Höhe von 3 m über Gelände erforderlich. Das entsprechende Baurecht für diese Lärmschutzwände wird durch geeignete Planzeichen im Bebauungsplan geschaffen.

Darüber hinaus wurden in der schalltechnischen Untersuchung auch noch die weiteren Randbedingungen zum Betrieb des Einzelhandels definiert, die zur Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes erforderlich sind. Diese Randbedingungen werden in Form von Auflagen und Nebenbestimmungen in den Genehmigungsbescheid des Marktes übernommen.

Hierdurch ist sichergestellt, dass auch zukünftig ein schalltechnisch verträgliches Nebeneinander von Gewerbe in SO 1 bis SO 3 und östlich angrenzender Wohnbebauung erreicht wird.

9. Kosten

Entstehende Kosten werden vom Antragsteller übernommen.
Der Kreisstadt Mühldorf a. Inn entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.