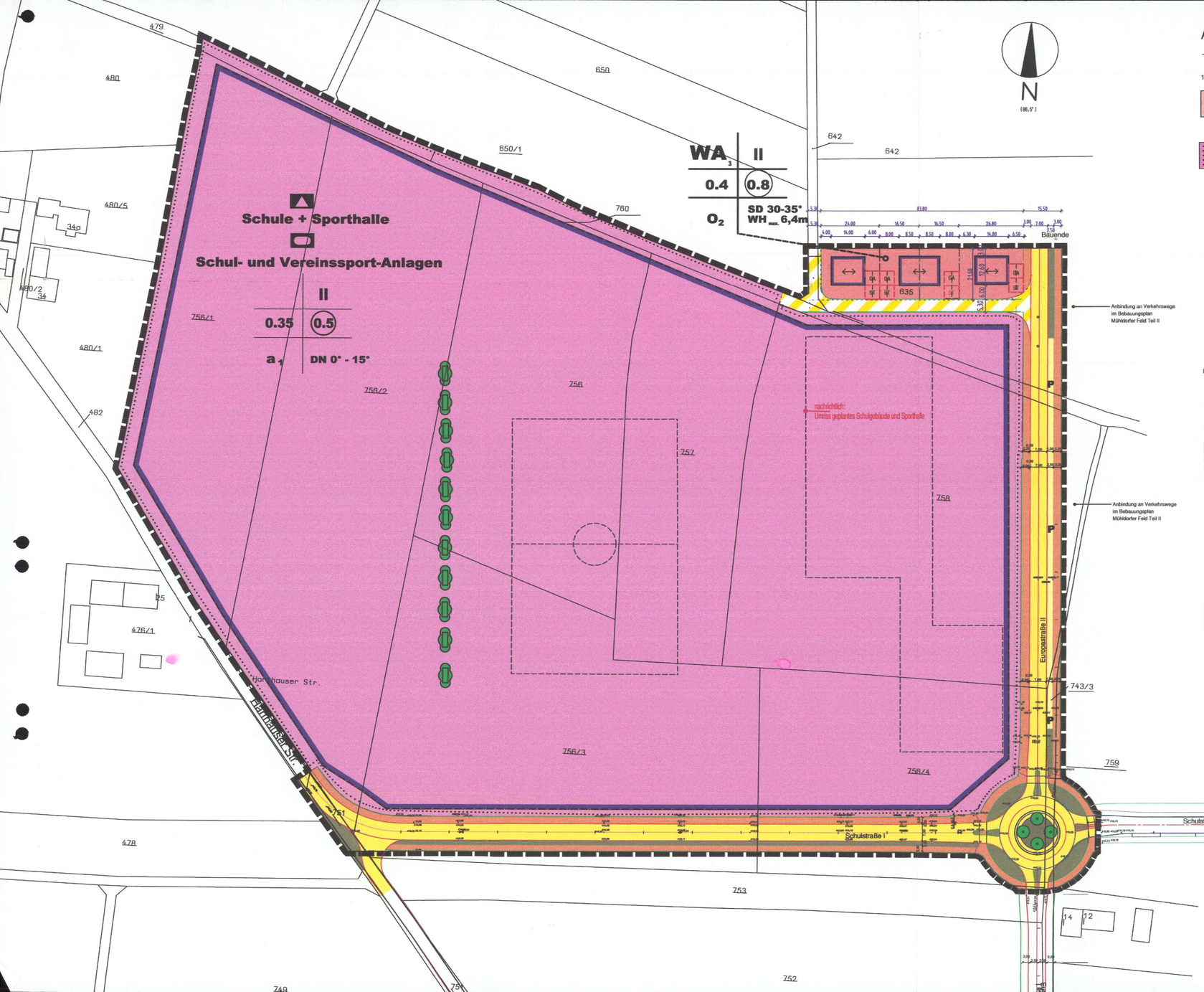


A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Planteil nur gültig in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (B.) -

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA3 — Allgemeine Wohngebiete mit Quartiersnummer (z.B. WA 3-4)

Flächen für den Gemeinbedarf — Schule — Sport

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

0.8 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze

II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Obergrenze)

1.2 Bauweise, Baugrenzen

O2 — Offene Bauweise (nachrichtlicher Hinweis : O2 ist nicht verwendet)

a1 — Abweichende Bauweise

↔ — Längsrichtung des Gebäudes = Firstrichtung

Baugrenze

1.3 Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie
Strasserverkehrsflächen — P Parkierungsflächen
Teilfläche : Geh- und Radweg / Verkehrsgrün
Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft § 9(1)25 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: sonstige Gehölze (hier Windschutzhecke)

15. Sonstige Planzeichen

ST GA — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung : Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD 30-35° — Satteldach mit zulässiger Dachneigung

WHmax. 6,4 m — zulässige Wandhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

nachrichtlich :

WA3-4	II	Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0.4	0.8	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
O2	SD 30-35° WHmax. 6,4m	Bauweise	Dachneigung Wandhöhe

Füllschema der Nutzungschablone

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

geplante Gebäude ; Garagen und Stellplatzanordnung (unverbindlich)

Vermaßung Grundstücke und Baufenster

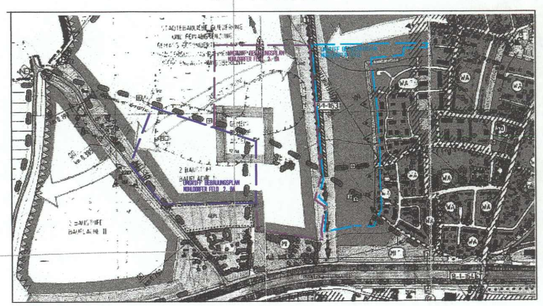
STADT MÜHLDORF A. INN LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

MÜHLDORFER FELD

Teil III (Schule)

M = 1 : 1.000



Planverfasser :
ARGE
Prof.Mahler, Prof.Günster, Prof. Fuchs + Nölle
freie Architekten, freie Stadtplaner BDA SRL
Hermann-Kurz-Strasse 7 , 70192 Stuttgart
gefertigt : 07.03. / 05.09. 2006

ausgefertigt am 25. Okt. 2006

Mühldorf a. Inn
Datum 25. Okt. 2006

- Günther Knoblauch -
1. Bürgermeister

BP 054 00

STADT MÜHLDORF A. INN **LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

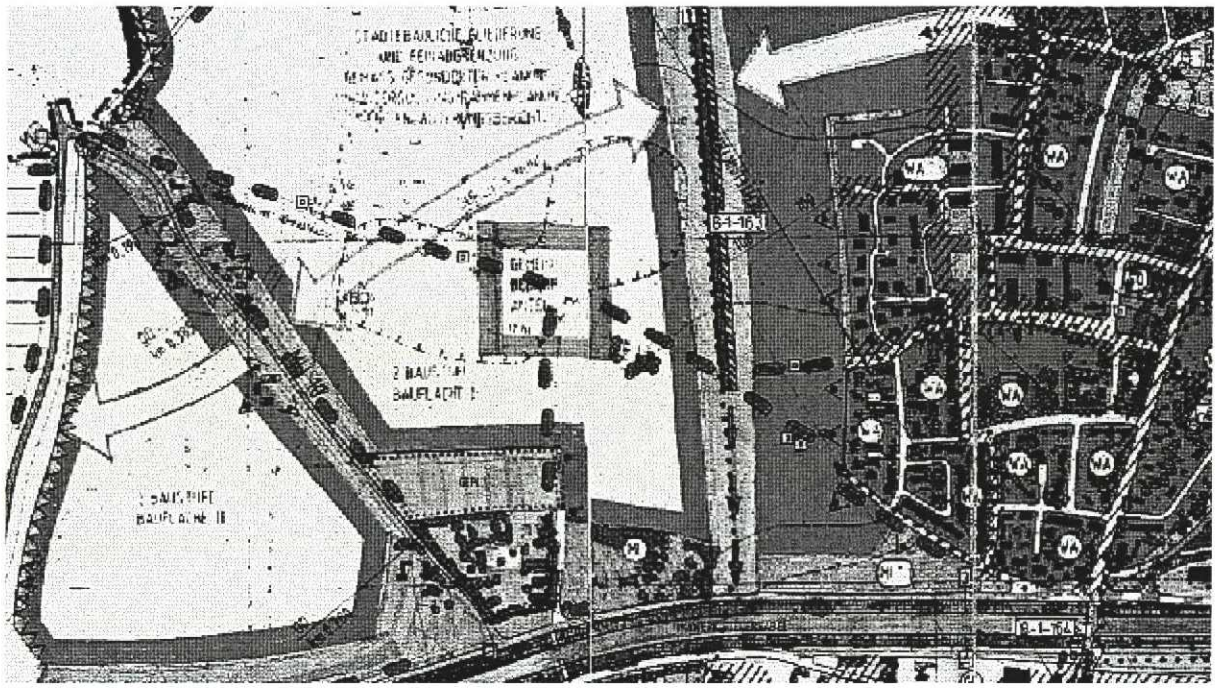
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

MÜHLDORFER FELD Teil III (Schule)

M = 1 : 1.000

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

Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) , der Artikel 91 Abs.3 , sowie der Artikel 5,6,9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nach Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn M = 1: 10.000 vom 8.10.1996

Planverfasser :

ARGE

Prof.Mahler Prof.Günster, Prof. Fuchs + Nölle
freie Architekten und Stadtplaner BDA SRL
Hermann-Kurz-Strasse 7 , 70192 Stuttgart

Grünordnung :

Lohrer + Hochrein
fr. Landschaftsarchitekten
Bauerstraße 8 80796 München

A. Festsetzungen durch Planzeichen siehe Planteil

B. Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung § 9 (1) BauGB und BauNVO

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone) :

1.1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 (1) 5 BauGB
Zweckbestimmungen : Schule , Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport

einschließlich Nebenanlagen bis 12 m Höhe über und 3,5 m Tiefe unter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptschule (s.Ziff.1.7.1) wie : Schulhöfe, Stellplätze und Garagen, Tribüne, Tribünenüberdachung, Flutlichtmasten, Zäune, Ballfangzäune, Gerätehäuser, Rampen .

,

1.1.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche
Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (s. Nutzungsschablone) .

1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 19 BauNVO)
gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) ; die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO).

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt. Die Ausbildung von Dachgeschossen als Vollgeschoss (Art.2 Abs.5 BayBO) ist unzulässig; zulässig ist der Ausbau von Dachgeschossen gem. Art. 48 BayBO .

1.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anbauten, wie Wintergärten, bis zu zwei Drittel der Hausbreite und einer Tiefe von max. 3,5 Meter zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet

1.3 Bauweise , Stellung der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

1.3.1 **Abweichende Bauweise** (**a 1**) (§ 22 Abs.4 BauNVO).

a1 abweichende Bauweise : Häuser in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.3.2 **Offene Bauweise** (**O 2**) (§ 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO)
Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

1.3.3 **Stellung der baulichen Anlagen**

gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung) ; festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes. Diese ist gleich der Firstrichtung des Hauptdaches des Gebäudes.

1.4 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt :

- bei Einzelhäusern : mindestens 500 m² ,
- bei Doppelhaushälften : mindestens 300 m² ;

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

1.5.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).

1.6 Flächen für Nebenanlagen : Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der öffentlichen Grünfläche nur an den im Planteil gemäß Planeintrag ausgewiesenen Stellen zulässig. Die notwendige Stellplatztiefe beträgt mindestens 5,0 m. Stellplätze vor Garagen sind als notwendige Stellplätze anrechenbar, wenn sie derselben Wohneinheit zugeordnet sind wie die dahinterliegende Garage.

1.7 Höhe der baulichen Anlagen

1.7.1 **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude.**
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden (Gebäude-Hauseingang) darf nicht mehr als 0,3 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand - liegen.

1.8 Verkehrsflächen

1.8.1 Straßenverkehrsflächen mit Trennung der Verkehrs-Sparten gemäß Planeintrag.

1.8.2 *Die im Planteil dargestellten Verkehrsflächen " besonderer Zweckbestimmung "sind zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten ausgewiesen.*

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung sowie die Einpassung des Straßenkörpers

1.9.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z.B. Böschungen und Terrassierungen) sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften (Art. 91 BayBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Fläche für Gemeinbedarf

2.1.1 **Dächer über Hauptgebäuden**

- Flachdächer mit 0-15 ° Dachneigung

2.1.2 **Dächer über Nebengebäuden**

Dächer über Gebäuden von Nebenanlagen (s.Ziff.1.1.1) sind in beliebiger Art und Neigung zulässig.

2.1.3 **Dacheindeckung**

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen; ausgenommen sind Tribünenüberdachungen.
Solaranlagen sind zulässig , wenn sie in die Dachfläche integriert werden und nicht mehr als 50% der Fläche einer Dachseite des Hauptdaches betragen.

2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Zulässig sind Dachaufbauten für haustechnische Anlagen bis zu einer Grenze von max. 5% (Summe aller Dachaufbauten) der Fläche des Hauptdaches, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Hauptgebäuden.

2.1.5 Dachüberstände

Zulässig sind Dachüberstände von allseits bis zu 1,0 m an Hauptgebäuden, sowie 0,5 m an der Giebel- und bis zu 0,8 m an der Traufseite von Nebengebäuden.

2.1.6 Wandhöhen

Als Grenze der Wandhöhen werden festgesetzt : maximal 9,0 m .

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet

2.2.1 Gestaltung von Doppelhäusern

Die Hälften von Doppelhäusern sind hinsichtlich Wand-, Trauf- und Firsthöhe von Hauptgebäuden und Garagen sowie hinsichtlich der Fassadengestaltung (Putz - / Holzverschalung) und der strassenseitigen Einfriedigungen einheitlich auszubilden.

2.2.2 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind :
Satteldächer mit 30 bis 35 ° Dachneigung

2.2.3 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen, Freisitze) sind in Dachform , Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen ; dabei kann die für das Gebäudedach des Hauptgebäudes festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 1.0 m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen . Wintergärten usw. können in der Dachneigung abweichen und mit Glasdach ausgeführt werden.

2.2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden naturrote Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine festgesetzt.
Solaranlagen sind zulässig , wenn sie in die Dachfläche integriert werden und nicht mehr als 50% der Fläche einer Dachseite des Hauptdaches betragen.

2.2.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Neigung des Hauptdaches von 35° zulässig.
Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 2,5 m² nicht überschreiten.
Die Gesamtbreite der Gauben darf 25% der Gesamtbreite des Hauptdaches nicht überschreiten.
Der lichte Abstand zwischen den Gauben (-traufen) muss mindestens 0,6 m betragen.

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max.1 m² Einzelgröße (lichte Glasfläche) zulässig .

Nicht zulässig sind Dachflächenfenster neben Dachgauben, Schleppgauben, Dacheinschnitte (Dachterrassen) sowie Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen deren Oberkante die Dachfläche um mehr als 0,15 m überragt.

2.2.6 **Dachüberstände**

Zulässig sind Dachüberstände von bis zu 0,5 m an der Giebel- und bis zu 0,8 m an der Traufseite des Gebäudes ; über Balkonen und Freisitzen bis zu 1,5 m .

2.2.7 **Wandhöhen**

Im Wohngebiet werden als Unter- bzw. Obergrenze der Wandhöhen festgesetzt :

- bei Gebäuden mit zulässigen zwei Vollgeschossen : min. 4,8 m und max. 6,4 m.

  Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand, bis Schnittpunkt der Aussenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

2.3 Fassaden

2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Sichtflächen der Fassaden zulässig :
Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung , oder Natur-Holzverkleidungen ; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß / gelb / erd- /ocker- / holzfarben (Hellbezugswert 5 - 50).

Sockel sind in gleichem Material , Struktur und Farbgebung wie die Fassadenfläche auszubilden.

2.3.2 **Farbgebung und Materialien**
Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen oder Materialimitaten (Faserplatten, Holzimitate , Acrylglas- oder Glasfaserplatten usw.) als Dachdeckung oder Fassadenverkleidung sind auch an Nebengebäuden unzulässig.

2.4 Einfriedungen , Stützmauern und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet

2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Einfriedung von Grundstücken nur zulässig :
- Holzzäune und Tore bis 1,0 m Höhe mit oder ohne Hinterpflanzung (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen).
- Mauerpfeiler in Farbe und Oberfläche der Hausfassade mit Holzzaunfüllungen bis 1,0 m Höhe und 0,40 m Tiefe in Verbindung mit begleitender Begrünung .

Zwischen Nachbargrundstücken Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1.0 m Höhe mit Hinterpflanzung.

2.4.2 Bei Grundstücken, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen , müssen die Zäune mind. 0,5 m zurückgesetzt werden.

2.4.3 Mauern und Stützmauern aus glatt geschaltem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

2.5 Stellplätze

Je Wohneinheit sind eine (1) Garage und ein (1) Stellplatz nachzuweisen ; wobei der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn die Garage mit ihrer Einfahrbreite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

2.5.1 Oberirdische Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen , Kies - oder Schotter- / Pflaster - Kombinationen)

2.6 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten ist nur mit Einzelbaugenemigung zulässig und dies nur am Ort der angebotenen Leistung.
Großflächenwerbung über 1,0 m Fläche sowie Schriftzüge über 30 cm Höhe und Werbung mit grellem, blendenden oder wechselndem Licht sind unzulässig.

2.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sowie verunreinigtes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen-, Mischverkehrs- und Gehwegflächen usw. sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
Unverschmutzte Niederschlagswässer von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten usw. sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist die Versickerung erlaubnisfrei; die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und der zugehörigen Technischen Regel (TRENGW) sind zu beachten

2.8 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.9 Abstandsflächen (Art 91 Abs.1 Ziff. 5 BayBO)

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen auf H = 0,5 festgesetzt.

3 Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1)15 , 20 und 25 a+b BauGB

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 Bau GB

3.1 Allgemeines Wohngebiet

3.1.1 Sämtliche Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Dränpflaster, Rasenpflaster bzw. Schotterrasen) herzustellen.

3.1.2 Private Grundstücksflächen

- Je angefangene 200 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum oder ein Obsthochstamm gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die privaten Grundstücksflächen sind, soweit nicht überbaut bzw. für Erschließung notwendig, zu begrünen.
- Mindestens 10% dieser Fläche sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen.
- Koniferen sind nicht zulässig.
- Hecken entlang Einfriedungen können als Schnitthecken ausgebildet werden.
- Stellplätze und Garageneinfahrten sind versickerungsoffen (Schotterrasen/Rasenpflaster) auszuführen.

3.2 Grünordnerische Festsetzungen in der Fläche für den Gemeinbedarf

3.2.1 Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen sind bis maximal 0,5 Meter zulässig. Zur Erfüllung der Lärmschutzbedingungen ist die Eingrabung der vorgesehenen Sportanlagen um 2 - 3 Meter in den Boden zulässig. Lärmschutzwälle gegenüber der Wohnbebauung sind hierfür bis 1,5 Meter hoch zulässig. Ebenso sind Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich der Gebäudeanschlüsse zulässig.

3.2.2 Grünordnung

3.2.2.1 Allgemein

- Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens im Frühjahr nach Fertigstellung der Bauarbeiten oder der Inbetriebnahme der Gebäude erfolgen.
- Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicherzustellen.
  Mindestmaß Baumgruben:
  Großbäume: 10 qm x 0,80 m
  Kleinbäume: 10 qm x 0,60m
- Folgende Pflanzqualitäten bei Baumpflanzungen sind zu verwenden
  Großbäume 3x v , H, StU 18-20 cm
  Kleinbäume 3x v , H, StU 14-16 cm
  Obstbäume in Lokalsorten, Stu 12-14 cm
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich wiederzuverwenden (z.B. Bewässerung Freisportflächen) oder großflächig oder über Sickeranlagen auf dem Grundstück in den Untergrund einzuleiten.

3.2.2.2 Gemeinbedarfsfläche

- Die nicht überbauten Flächen der Gemeinbedarfsfläche sind soweit nicht für Erschließung oder Sportflächen notwendig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Für die Gestaltung dieser Flächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
- Je angefangene 800 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum oder ein Kleinbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenliste).
- *Mindestens 1 % der Gemeinbedarfsfläche ist mit linearen Heckenstrukturen in Nord-Süd-Richtung in mind. 3 m Breite zuzüglich Saum als Windschutzmaßnahme in dreireihiger Pflanzung mit autochtonen Gehölzen zu durchgrünen (standortgerechte Vegetation s. Artenliste).*
- Flachdächer bis 3° Neigung sind extensiv zu begrünen, Substratdicke mind. 10 cm.
- Vollständig versiegelnde Beläge sind nur auf Haupterschließungen zulässig.
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster) auszuführen.
- Sportplätze und -anlagen ab einer Größe von 13.000 qm sind aus Lärmschutzgründen einzugraben oder mit einem Wall zu versehen.

3.2.2.3 Einfriedungen / Mauern

a) Schul- und Pausenhofflächen
- Im Bereich dieser Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe bis max. 1,5m zulässig.

b) Freisportanlagen
- Die Einfriedung der Freisportanlagen ist im erforderlichen Umfang erlaubt.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen Hauptverkehrsflächen

- Entlang der Hauptverkehrsstraßen sind Alleen oder Reihen aus Großbäumen zu pflanzen (siehe Artenliste).
- Je Straße sind Bäume der gleichen Arten und Sorten zu pflanzen.
- Die Fuß- und Radwege sind in Pflaster/Platten/ wassergebundener Wegedecke auf wasserdurchlässigem Unterbau anzulegen.
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger (z.B. Rasenfugenpflaster) Bauweise auszuführen.

3.4 Artenliste Bäume / Sträucher

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stileiche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß

Kleinbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Crataegus in Arten	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Obsthochstämme in Lokalsorten

Windschutzhecke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus i.Arten	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche, Geißblatt
Rosa in Arten	Wildrosen
Rubus in Arten	Brom-/Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Syringa in Sorten	Flieder

4 Nachrichtliche Hinweise

4.1 *Kartengrundlage*

Amtliches Katasterblatt M = 1:1.000 , Koordinatenangabe auf Datenträger durch die Stadt Mühldorf a.Inn. Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit des Planausdrucks wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

4.2 Denkmalpflege

4.2.1 Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

4.2.2 *Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des LfD durchzuführen.*

4.2.3 *Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.*

4.2.4 *Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.*

4.2.5 *Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.*

4.3 *Allgemeines*

4.3.1 *Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen durch Lärm, Geruch und Staub auftreten.*

4.3.2 *Altlasten sind der Stadt Mühldorf a.Inn nicht bekannt.*

4.3.3 *Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negativen Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.*

4.3.4 *Bei der Errichtung von Gebäuden sollte auf die Verwendung von Tropenholz - außer Plantagenholz - verzichtet werden.*

4.3.5 *Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.*

4.3.6 *Die im Norden geplante Wohnbebauung muss mit Beeinträchtigungen durch den Betrieb auf den Sportanlagen rechnen.*

4.3.7 *Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH&Co.KG sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.*

4.3.8 *Die Abwasserentsorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt.*

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2146 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 25. Oktober 2006

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss des Bebauungsplanes

„Mühldorfer Feld Teil III Schule"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 21.09.2006 Beschluss Nr. 133 den Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" i.d.F.v. 05.09.2006 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" i.d.F.v. 05.09.2006 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Mühldorf a. Inn. Folgende Flurnummern 743/3/T, 751/T, 756, 756/1, 756/2, 756/3/T, 756/4/T, 757, 758/T, 759/T und 760/T der Gemarkung Mühldorf a. Inn, Fl.Nrn. 482/T und 479/T der Gemarkung Altmühldorf und Fl.Nrn. 635/T und 642/T der Gemarkung Mößling sind betroffen. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" i.d.F.v. 05.09.2006 und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

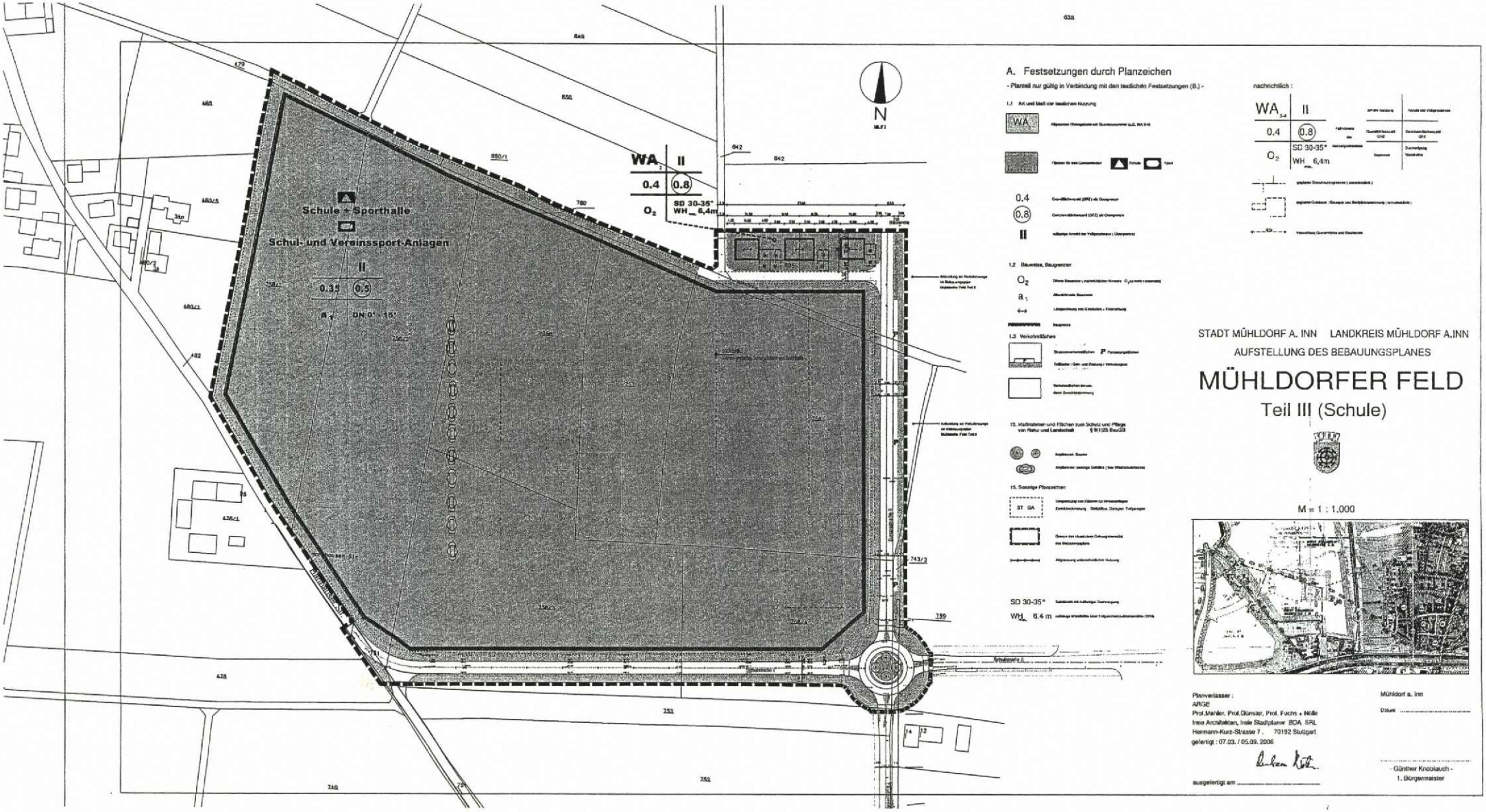
Mühldorf a. Inn, 25. Oktober 2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister Sb

Angeschlagen an den Amtstafeln am 30.10.2006
Abgenommen 04.12.2006

Aushang Rathaus Mößling Altmühldorf 26.10.06 Sb


Schule + Sporthalle
Schul- und Vereinssport-Anlagen
II
0.35
0.5
WA
II
0.4
0.8
O2
SD 30-35°
WH max. 6,4m
N
A. Festsetzungen durch Planzeichen
- Planteil nur gültig in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (B.) -
nachrichtlich :
STADT MÜHLDORF A. INN LANDKREIS MÜHLDORF A.INN
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MÜHLDORFER FELD
Teil III (Schule)
M = 1 : 1.000
Planverfasser :
ARGE
Prof.Mahler, Prof.Günster, Prof. Fuchs + Nölle
freie Architekten, freie Stadtplaner BDA SRL
Hermann-Kurz-Strasse 7 , 70192 Stuttgart
gefertigt : 07.03. / 05.09. 2006
ausgefertigt am .....
Mühldorf a. Inn
Datum .....
- Günther Knoblauch -
1. Bürgermeister

Stadt Mühldorf am Inn Kreis Mühldorf

Aufstellung des Bebauungsplans

" Mühldorfer Feld , Teil III (Schule) "

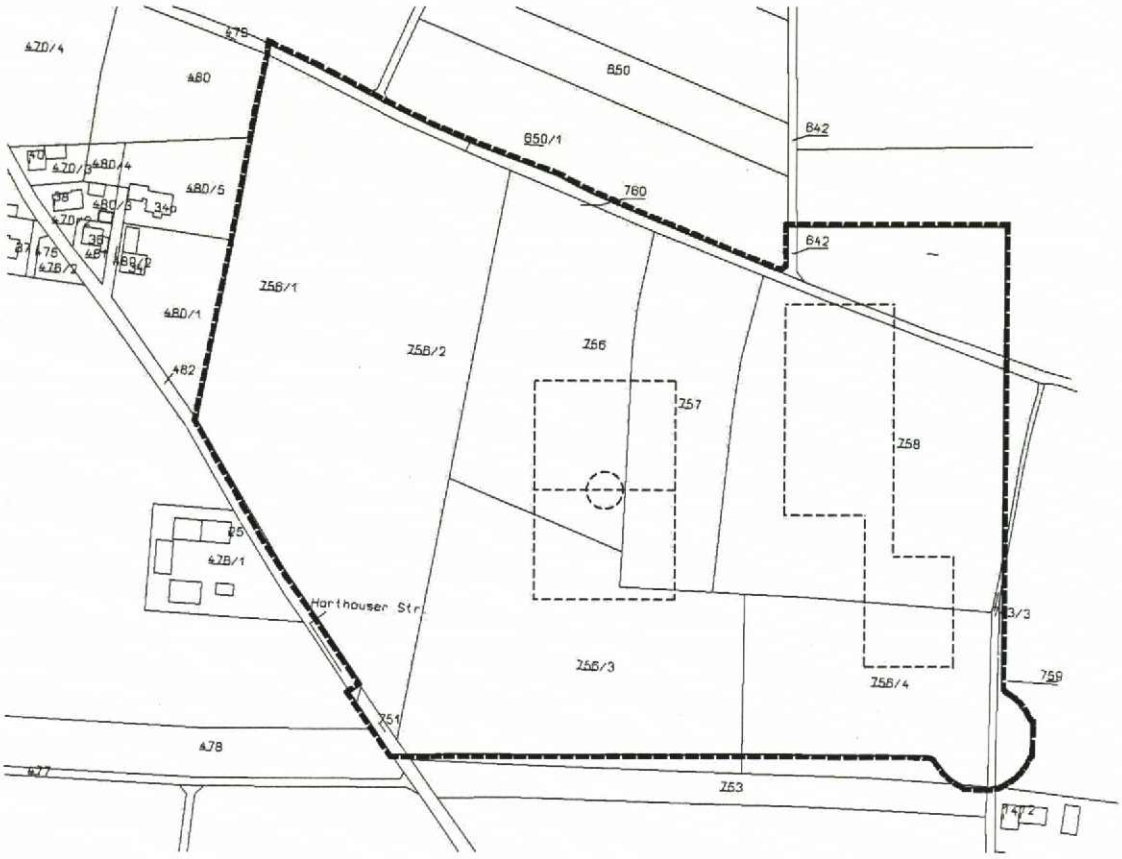
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich

Als dritten Abschnitt der geplanten *Stadterweiterung Mühldorf Nord-West* umfasst der Umgriff von 10,09 ha Fläche das Gelände der geplanten *"Zentralen Hauptschule mit Sportanlagen"* , sowie ein Wohnquartier.

Der Geltungsbereich wird gebildet durch die Flurstücke 756, 756/1, 756/2, 757, wesentliche Teilflächen der Flurstücke 756/3, 756/4, 758, sowie Flächenanteile der Flurstücke 743/3 (Feldweg), 751 (Harthauser Straße), 759 und 760 (Fürstenweg) - alle Gemarkung Mühldorf a.Inn. sowie Flächenanteile der Flurstücke 479 (Fürstenweg) und 482 (Harthauser Straße) beide Gemarkung Altmühldorf, sowie Teilflächen der Flurstücke 635 und 642 (Feldweg) auf Gemarkung Mößling.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zeigt der nachstehende Planauszug :



2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es ist Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans (FNP), eine großflächige Erweiterung Mühldorfs in nordwestlicher Richtung zu einem neuen Stadtteil von rund 114 ha Fläche zu errichten. Dieser soll in enger Anbindung an die Kernstadt Entwicklungsbereich für Wohnen sein aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Sporteinrichtungen beherbergen , die gleichermaßen dem neuen Stadtteil wie der Gesamtstadt dienen sollen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühldorfer Feld III (Schule) ist im FNP teils als *Wohnbaufläche,* teils als zukünftige *Fläche für den Gemeinbedarf, teils als* zukünftige *(öffentliche oder private) Grünfläche* dargestellt . Der Bebauungsplan wird aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Mühldorf a.Inn vom 8.10. 1996 entwickelt.

3. Ziele und Zwecke

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der gemäß Schulbedarfsplan dringend benötigten „ Zentralen Hauptschule" der Stadt Mühldorf, mitsamt zugehöriger 3-Feld-Sporthalle sowie umfänglichen Freisportanlagen für den Schul- und Vereinssport; dies einschließlich Flächenreserven für zukünftige Erweiterung der Schule wie der Freisportflächen.

Die notwendige Größe dieser Gemeinschaftshauptschule mit ihren zugehörigen Sportanlagen ist im Rahmen und Zuschnitt der Gemeinbedarfsflächen, die im Entwurf des Bebauungsplans Mühldorfer Feld Teil II ausgewiesen sind, nicht realisierbar.

Städtebaulich und funktional ist ein Standort möglichst nah am Gebiet Teil II und den dort geplanten Gemeinschaftseinrichtungen und möglichst dicht an den geplanten ÖPNV-Anbindungen des Gebiets Mühldorfer Feld wünschenswert und geboten. Der nunmehr vorgesehene Standort erfüllt diese Kriterien besonders gut und es stehen keine erheblichen städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Gründe entgegen.

Außerdem weist der Bebauungsplan Mühldorfer Feld Teil III (Schule) ein Wohngebiet aus , dessen Fläche bereits im Entwurf des Bebauungsplans Mühldorfer Feld Teil II enthalten war, aufgrund des teilflächenweisen Eingriffs der geplanten Schule in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühldorfer Feld Teil II aber anders als bisher geplant erschlossen werden muss und daher auch in seinem Inneren einer neuen Einteilung der Baugrundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen bedarf.

Städtebauliches Ziel ist es, mittels der Aufsiedlung des Geltungsbereichs die Gesamtplanung des neuen Stadtteils - so wie er im Jahr 1999 durch den EU-weiten, städtebaulichen Wettbewerb "STADTERWEITERUNG MÜHLDORF NORDWEST " entwickelt worden ist - über den 1. Bauabschnitt hinaus weiterzuführen und soweit voranzutreiben, dass der Stadtteil mittels ausreichender Bevölkerungsdichte und guter Infrastruktureinrichtungen in sich lebensfähig ist und Nachbarquartieren und der Gesamtstadt dienen kann .

Landschaftsplanerisches Ziel ist es , das landschaftsprägende Gliederungselement großer Baumreihen, welche die Ebene zwischen Inn und Isen prägen , auch im neuen Stadtteil als Strukturelement weiter zu verwenden.

Das Gelände ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, ohne besondere Vegetationsstrukturen oder Bedeutung für das Landschaftsbild.

Um das Bebauungsgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, wird es mittels linearer Windschutzhecken, die als ortstypische, wiederkehrende Vegetationsstruktur gelten, durchgrünt.

Die straßenbegleitenden Laubbäume und die Eichen im Westen des Planungsgebietes sollen als große, landschaftsprägende Bäume einen Beitrag zur Eingrünung des neuen Baugebietes leisten. Alleen entlang der Hauptverkehrswege stellen eine Verbindung zur nahen freien Landschaft her und gliedern das relativ große Baugebiet.

Fuß- und Radwege entlang der Hauptverkehrsstrassen ermöglichen Verbindungen zwischen Wohnflächen, Gemeinbedarfsflächen und Landschaft.

Die Freiflächen um das Schul- und Sportgelände müssen den Nutzungsanforderungen genügen und differenziert gestaltet werden.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das 10,09 Hektar große Baugebiet liegt nördlich des Mühldorfer Friedhofs , östlich anschließend an die Harthauser Straße. Es bildet den Randbereich einer weiträumigen landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden Mühldorfs.
Die ebene Wiesenlandschaft des Baugebiets weist keine prägende naturräumliche Gliederung auf .
Das Grundwasser liegt ca. 15.00 m unter Gelände ; der Boden besteht aus Kies, der von einer Humusschicht überdeckt ist. Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrunds für die vorgesehenen Gebäudearten sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.
Das Baugebiet liegt ca. 2.000 m nördlich der Altstadt Mühldorfs . Die Entfernung beträgt zum : Bahnhof 1.500 m , zur nächsten Omnibushaltestelle ca. 500 m , der Direktanschluss im Zuge des Ausbaus des ÖPNV-Netzes ist kurzfristig geplant .

5. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Schul- und Sportgeländes soll vorrangig von Süden her über eine neu anzulegende Sammelstraße im Zuge der *Europastrasse* erfolgen.
Die Anbindungen für den Individualverkehr aus östlicher Richtung sollen überwiegend der internen Verbindung mit dem benachbarten bestehenden Wohnquartier und dessen Nahversorgungseinrichtungen dienen. Sie erfolgt - wie auch die ÖPNV-Erschließung von Osten her über die Verlängerung *Mulfingerstrasse / Pestalozzistrasse* zur neuen *Schulstraße.*

Die innere Verkehrserschließung des Wohnquartiers erfolgt durch eine Mischverkehrsfläche, die von der Europastrasse herführt - einer der beiden Nord-/Süd-Haupterschließungstrassen des Wohnbereichs "Mühldorfer Feld" .

6. Geplante bauliche Nutzung

		Grundfläche m²	Geschoss-fläche m²
Auf der Gemeinbedarfsfläche **von 87.100 m²** sind folgende Nutzungen geplant:			
6.1	Zentrale Hauptschule	3.750	7.500
6.2	Sporthalle	2.500	2.500
6.3	versiegelte Hofflächen	11.250	
	Vorfahrt , ÖPNV-Halteplatz , Stellplätze	3.900	
6.4	Gemeinbedarfsfläche Sport (Kunststoffbahn / Weitsprung, Kugelstoß, Hochsprunganlauf , Kleinspielfeld = Allwetterplatz Tribünenanlagen und Erschließungsflächen Freisportanlagen	9.600	
	Summe Gemeinbedarf - GRZ relevant	**31.000**	10.000
	Gemeinbedarfsfläche Sport (Rasen – Großspielfeld)	7.350	
6.5	**Grünflächen** (zusätzlich zu Rasen – Großspielfeld)	11.650	
6.6	Reservefläche Gemeinbedarf	37.100	
	Summe Gemeinbedarf gesamt	**87.100**	
Im Wohngebiet von 0,18 ha Größe (incl. innerer Erschließung) sind geplant:			
6.7	Allgemeines Wohngebiet mit 2 Einzelhäusern und 1 Doppelhaus. Zusammen ca. 6-8 Wohneinheiten ; entsprechend 15 - 20 Einwohnern.	**1.800**	3.600
6.8	öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	**12.000**	
	Geltungsbereich = Summe Ziffer 6.1 – 6.8	100.900	

7. Einzelfestsetzungen

7.1. Gebäudeabstände

Die örtlichen Bauvorschriften der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen fest, dass die Grenzabstände gemäß des Artikel 6 Abs. 4 BayBO in der Gemeinbedarfsfläche gem. Artikel 7 Abs. 1 BayBO auf 0,5 H reduziert werden. Die im Geltungsbereich durch Bestandsschutz vorläufig verbleibende landwirtschaftliche Nutzung (Flrst. 757) wird durch die winterhalbjährig mögliche stundenweise Teil-Verschattung eines wenige Meter breiten Randstreifens nicht erheblich beeinträchtigt. Der festgesetzte Mindestabstand ist für die landwirtschaftlich notwendigen Wendevorgänge (Pflügen/ Mahd) ausreichend; der Grenzabstand der zulässigen Einfriedigungen der Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend festgesetzt.

8. Kosten

Die Kosten der Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der erschließenden Platzflächen sind eigene Haushaltsvorgänge und nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Kosten entstehen der Stadt Mühldorf im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch anteilige Kosten der neuen Haupterschließung des Gebiets der öffentlichen Plätze und des Ausgleichs der vorgesehenen Eingriffe. Die Mittel sind im Haushalt der Stadt Mühldorf für die Jahre 2005 ff eingestellt.
Das Wohnbauland im Geltungsbereich wird

- entweder durch private Bauträgergesellschaften erschlossen und aufgesiedelt, dann entstehen in diesen Teilbereichen keine Kosten für die Stadt Mühldorf, weil die von den Bauträgern miterstellten öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen gemäß vertraglicher Regelung kostenneutral auf die Stadt Mühldorf übergehen werden,
- oder die Stadt Mühldorf erstellt die Erschließungsanlagen selbst und refinanziert die Kosten durch entsprechende Erschließungsbeiträge.

9. Bestandteile der Begründung

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB der freien Landschaftsarchitekten Lohrer + Hochrein , München einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind Bestandteil dieser Begründung.

Ausgefertig am : 25. Okt. 2006

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a.Inn

.....

- Günther Knoblauch -

Planverfasser :
ARGE
Prof.Mahler Prof.Günster, Prof. Fuchs + Nölle
freie Architekten und Stadtplaner BDA SRL
Hermann-Kurz-Strasse 7 , 70192 Stuttgart

.....

- Nölle -

Grünordnung : Lohrer + Hochrein fr. Landschaftsarchitekten Bauerstraße 8 80796 München

.....

- Hochrein -

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2146 Sch, Sb

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

„Mühldorfer Feld Teil III Schule“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 26.10.2005 Beschluss Nr. 117 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühldorfer Feld Teil III Schule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2005 ortüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 06.12.2005 bis einschließlich 11.01.2006 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.11.2005 bis einschließlich 11.01.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanes „Mühldorfer Feld Teil III Schule" wurde i.d.F.v. 07.03.2006 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.05.2006 bis einschließlich 20.06.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2006 bis einschließlich 20.06.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2006 Beschluss Nr. 133 den Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" i.d.F.v. 05.09.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 26.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortüblich durch Aushang am 30.10.2006. Der Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" mit Begründung i.d.F.v. 05.09.2006 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" mit Begründung i.d.F.v. 05.09.2006 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 31.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF A. INN **LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

BEBAUUNGSPLAN

Aufstellung des Bebauungsplans
" Mühldorfer Feld , Teil III (Schule) "

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 756, 756/1, 756/2, 757, wesentliche Teilflächen der Flurstücke 756/3, 756/4, 758, sowie Flächenanteile der Flurstücke 743/3 (Feldweg), 751 (Harthauser Straße), 759 und 760 (Fürstenweg) - alle Gemarkung Mühldorf a.Inn. sowie Flächenanteile der Flurstücke 479 (Fürstenweg) und 482 (Harthauser Straße) beide Gemarkung Altmühldorf, sowie Teilflächen der Flurstücke 635 und 642 (Feldweg) auf Gemarkung Mößling.

SATZUNG

Der Bebauungsplan " Mühldorfer Feld Teil III (Schule) " umfasst den gekennzeichneten Geltungsbereich (s. Anlage)

Die Stadt Mühldorf am Inn erläßt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) , der Artikel 91 Abs.3 , sowie der Artikel 5,6,9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und nach Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Ausgefertig am : 25. Okt. 2006

1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a.Inn .....

- Günther Knoblauch -

Planverfasser :
ARGE
Prof.Mahler Prof.Günster, Prof. Fuchs + Nölle
freie Architekten und Stadtplaner BDA SRL
Hermann-Kurz-Strasse 7, 70192 Stuttgart

.....

- Nölle -

Grünordnung :
Lohrer + Hochrein
fr. Landschaftsarchitekten
Bauerstraße 8 80796 München

.....

- Hochrein -

Fertigungsdaten : 05.09.2006

Anlage : Geltungsbereich des **Bebauungsplans " Mühldorfer Feld , Teil III (Schule) "**

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2146 Sch, Sb

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

„Mühldorfer Feld Teil III Schule“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 26.10.2005 Beschluss Nr. 117 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühldorfer Feld Teil III Schule“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2005 ortüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 06.12.2005 bis einschließlich 11.01.2006 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.11.2005 bis einschließlich 11.01.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanes „Mühldorfer Feld Teil III Schule" wurde i.d.F.v. 07.03.2006 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.05.2006 bis einschließlich 20.06.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2006 bis einschließlich 20.06.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 25.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2006 Beschluss Nr. 133 den Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" i.d.F.v. 05.09.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 26.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1 Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung

Die Bekantmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortüblich durch Aushang am 30.10.2006. Der Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" mit Begründung i.d.F.v. 05.09.2006 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III Schule" mit Begründung i.d.F.v. 05.09.2006 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 31.10.2006

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Umweltbericht vom 05.09.2006

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Mühldorfer Feld, Teil III (Schule)

der Stadt Mühldorf am Inn

lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten bdla

d - 80796 münchen
bauerstrasse 8
tel : 089 / 28 77 91-0
fax : 089 / 28 77 91-29
loho@lohrer-hochrein.de

Mühldorfer Feld, Teil III (Schule) - Anlage zur Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
Umweltbericht

1 Einleitung 2
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans 2
1.2 Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen / Fachplänen festgesetzten Umweltschutzziele in der Bauleitplanung 2
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 4
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, sowie Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete 4
2.1.1 Klima / Luft 4
2.1.2 Grund- und Oberflächenwasser: 5
2.1.3 Geologie und Boden 5
2.1.4 Vorhandene Vegetation und Fauna 6
2.1.5 Kultur- und Sachgüter / Landschafts- und Ortsbild und Erholung 7
2.1.6 Mensch 8
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durch- und Nichtdurchführung der Planung 8
2.2.1 Klima / Luft 8
2.2.2 Grund- und Oberflächenwasser 8
2.2.3 Geologie und Boden 9
2.2.4 Vegetation und Fauna 9
2.2.5 Kultur- und Sachgüter / Landschafts- und Ortsbild und Erholung 9
2.2.6 Mensch 9
2.3 Maßnahmen zu Vermeidung / Verringerung / Ausgleich bzw. alternative Planungsmöglichkeiten ... 10
2.3.1 Klima / Luft 10
2.3.2 Grund- und Oberflächenwasser 10
2.3.3 Geologie und Boden 10
2.3.4 Vegetation und Fauna 10
2.3.5 Kultur- und Sachgüter / Landschafts- und Ortsbild und Erholung 10
2.3.6 Mensch 10
2.3.7 Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs 11
2.3.8 Ausgleichsfläche 13
2.3.9 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche 14
2.3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten 14
3 Zusätzliche Angaben 15
3.1 Methodik / Schwierigkeiten 15
3.2 Überwachung 15
3.3 Zusammenfassung 15

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Inhalt:
Für die ortsansässige Bevölkerung der Stadt Mühldorf und ihrer Erweiterungsgebiete sollen durch die neue Gemeinbedarfsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der zentralen Hauptschule mit 3-fach Turnhalle und Freisportanlagen geschaffen werden, der laut Schulbedarfsplan dringend benötigt wird. Da die bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Fläche nicht für diesen Umfang ausgelegt war, hat die Stadt Mühldorf sich für einen neuen, geeigneten Standort entschieden. Auf diesem sollen Schule, Turnhalle und Freisportanlagen sowie potentielle Erweiterungsbauten untergebracht werden. Für diese neue Gemeinbedarfsfläche liegen momentan folgende rechtlichen Voraussetzungen zugrunde. Für den östlichen Teil gibt es den Bebauungsplan Mühldorfer Feld Teil II, der durch Auslegung noch rechtskräftig gemacht werden muss. Für den westlichen Teil muss noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Um jedoch letztendlich eine übersichtliche, rechtliche Grundlage zu erhalten, soll für die Gemeinbedarfsfläche und für einen kleinen Teil Wohnbebauung **ein** Bebauungsplan „Mühldorfer Feld Teil III (Schule)" gelten.

Ziele:
Mit dem Neubau der zentralen Hauptschule Mühldorf im Anschluss an die Wohn- und Gemeinschaftsbauten des Bebauungsgebietes Mühldorfer Feld Teil 2 will die Stadt die Grundversorgung für eine angemessene Ausbildung mit erforderlichen, im Altbau nicht mehr gegebenen Räumlichkeiten sicherstellen. Im direkten Anschluss an den westlichen Teil der nördlichen Neubaugebiete ermöglicht sie den Schülern aus diesem Wohngebiet einen kurzen Schulweg. Für Fahrschüler ist auch die Entfernung zum Bahnhof relativ gering. Die Neuanlage eines großen Freisportfeldes ermöglicht vielseitigen Schulsport und lässt die Nutzung durch den Breiten- und Vereinssport zu. Damit bietet die Stadt Mühldorf ihren Anwohnern ein großes Freizeit- und Naherholungsgebiet.
Der Neubau soll sich in die Landschaft einfügen und bildet den derzeitigen westlichen Abschluss der nördlichen Wohnerweiterung von Mühldorf. Die Freisportanlagen, die im Westen vorgesehen sind, werden in die Landschaft eingegraben, so dass ein „natürlicher" Lärmschutz geschaffen wird. Charakteristische Landschaftsmerkmale wie beispielsweise lineare Feldgehölzstrukturen werden in der Planung aufgegriffen.

Konflikte:
Die Umwidmung des Gebiets von landwirtschaftlicher Nutzung in bauliche Nutzung beinhaltet maßgebliche Eingriffe in den Naturhaushalt.

Lage im Raum:
Grundstücksgröße: 10,07 ha, Flurstücknummern: 756, 756/1, 756/2, 757, wesentliche Teilflächen von 756/3, 756/4, 758, Anteile von 479(Fürstenweg), 482 und 751 (Harthauserstr), 642 (Feldweg), 743/3 (Feldweg), 753, 759.
Das vorgesehene Schulgrundstück befindet sich am Westrand des Stadterweiterungsgebietes Mühldorf Nordwest, östlich des Weilers Harthausen. Das Gelände ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, im Süden schließt der Friedhof an die Schulfläche, im Norden und Osten zukünftige Wohnbebauung.
Die Gesamtfläche des Schulgrundstücks mit den Sportanlagen umfasst eine Fläche von ca. 85.660 qm.

1.2 Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen / Fachplänen festgesetzten Umweltschutzziele in der Bauleitplanung

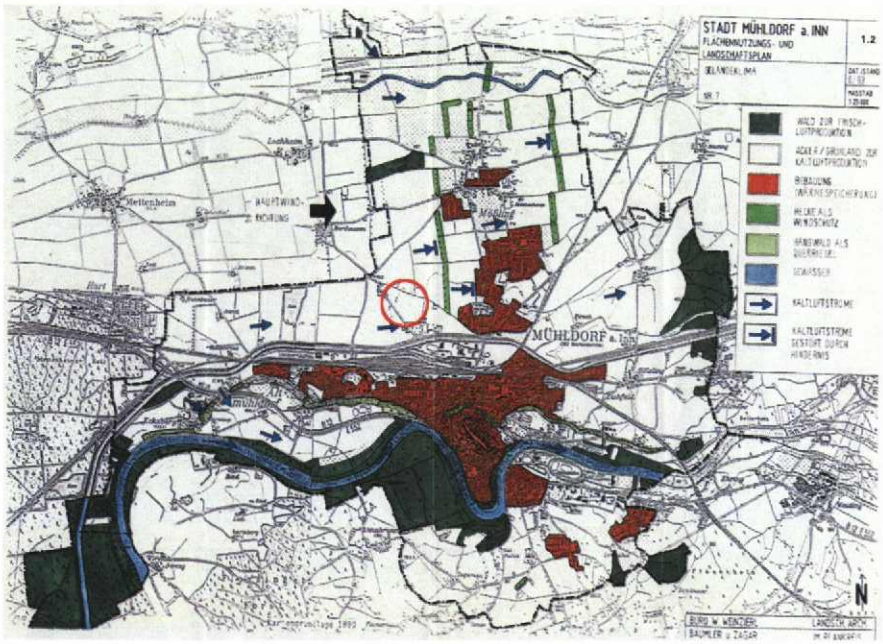
Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen etc., wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Oktober 1996 berücksichtigt.

Die im Landschaftsplan festgesetzten Ziele zum Umweltschutz umfassen für landwirtschaftlich geprägte Gebiete: die Anreicherung mit Biotopstrukturen, Vernetzung von Grünbezügen, Anlage von Straßenbegleitgrün, Erhalt schützenswerter Gebiete von Flora und Fauna.
In einem kleinen Scopingtermin am Landratsamt Mühldorf wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

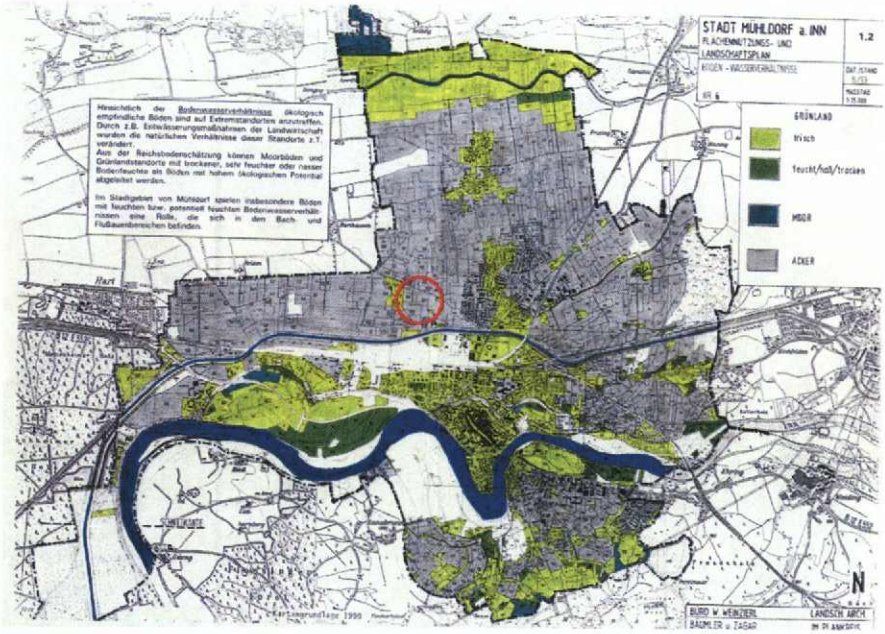
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, sowie Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

2.1.1 Klima / Luft



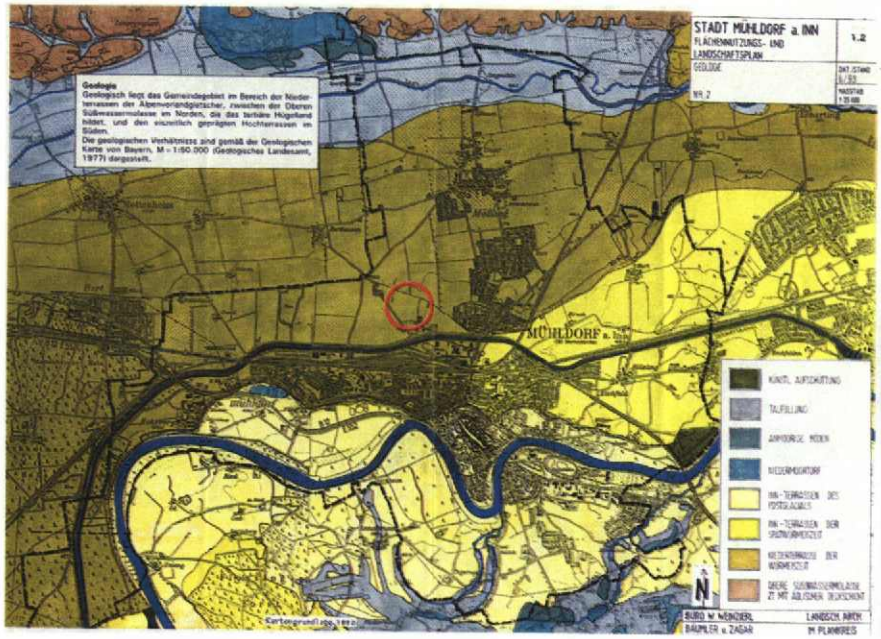
Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.
Kaltluftströme aus dem Westen entstehen und fließen vornehmlich über den Ackerflächen ab. Die linearen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Windschutzhecken und die östlichen Bebauungsfelder hindern die Kaltluftströme am Abfluss.
Mit einer Trockenheitszahl im Bereich 50-60 kann das Klima allgemein als feucht eingestuft werden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 720 und 870 mm/a ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die hohe Luftfeuchte macht sich auch in der Anzahl von 50-100 Nebeltagen im Jahr bemerkbar.
Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die Jahresschwankung 15°C.
Durch den Einsatz von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen wird die Luft geringfügig mit Schadstoffen verschmutzt. Durch den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden wird die Luft ebenfalls mit Schadstoffen angereichert, so dass es zu Beeinträchtigungen für den Lebensraum kommt.

2.1.2 Grund- und Oberflächenwasser:



Der Grundwasserabstand zur Geländeoberkante beträgt im Bereich des Pegels Hart(394m NN) im westlichen Teil des Stadtgebiets ca. 15m.
Die Strömungsrichtung verläuft von Norden nach Süden in Richtung Inn.
Oberflächengewässer bestehen in direkter Umgebung nicht.
Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Erst in Mößling gibt es das Grundwasserschutzgebiet Mößling und im Südwesten das Wasserschutzgebiet Hart.

2.1.3 Geologie und Boden



Geologisch liegt das Gebiet im Bereich der Niederterrassen der Alpenvorlandgletscher. Aufgrund der Grundwasserferne haben sich Braunerde bzw. Parabraunerde mit hohem bis mittlerem Basengehalt entwickelt.

Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte bestimmen geröllhaltige flach- bzw. mittelgründige Braunerden auf Schottern das Bebauungsgebiet. Der Bodenaufbau im Gelände ist nach Erfahrungen in den angrenzenden Gebieten in allernächster Nähe folgendermaßen:
Die ersten 30 cm werden von Oberboden gebildet, darunter folgen 90 – 100 cm Rotlage. Die darunter liegende, abzubauende Kiesschicht hat eine Mächtigkeit von 16 – 18 m. Der Kies stammt aus dem Jungpleistozän, als im Bereich der Inn-Niederterrrasse Aufschotterung von teilweise großer Mächtigkeit stattfanden.
Die Geländehöhe liegt circa zwischen und 400 und 410 m üNN.
Der natürliche Bodenaufbau wird derzeit durch Dünger und Schädlingsbekämpfungsmittel relativ stark beeinträchtigt.
Die Flächen sind derzeit nicht versiegelt.
Es sind keine Altlasten bekannt.

2.1.4 Vorhandene Vegetation und Fauna

Potentiell natürliche Vegetation
Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln.
In dem Gebiet würde sich ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) entwickeln. (PNV nach Seibert, 1968)

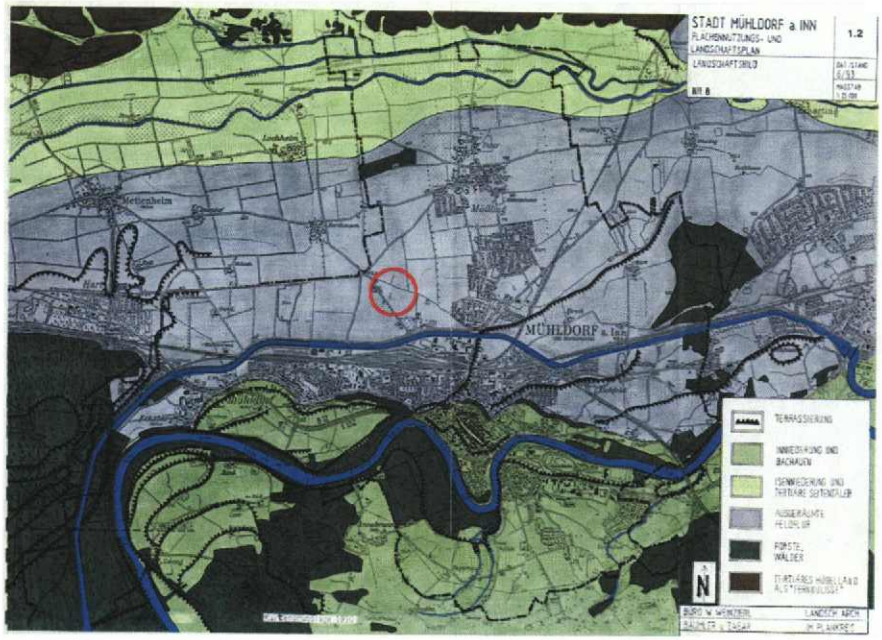
Typische Arten sind

Bäume :	Acer campestre –	Feldahorn
	Betula pendula –	Weißbirke
	Carpinus betulus –	Hainbuche
	Fraxinus excelsior –	Gemeine Esche
	Quercus robur –	Stieleiche
	Sorbus aucuparia –	Eberesche
	Tilia cordata –	Winterlinde
	Prunus avium-	Vogelkirsche
	Fagus selvatica-	Rotbuche
Sträucher :	Cornus sanguinea –	Roter Hartriegel
	Corylus avellana –	Hasel
	Crataegus monogyna –	Eingriffellige Weißdorn
	Euonymus europaeus –	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare –	Gemeine Liguster
	Lonicera xylosteum –	Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa –	Schlehe
	Rosa arvensis –	Kriechende Rose
	Viburnum lantana -	Wollige Schneeball

Reale Vegetation:
Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weicht daher stark von der potentiell- natürlichen Vegetation ab. Neben den angebauten Kulturen, können sich Ackerunkrautgesellschaften auf den Wegrändern und zwischen den Feldfluren bilden.
Fauna:
Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen gibt es im FNP keine Aussagen zur Fauna.
Bei Geländebesichtigungen konnten auch keine nennenswerten Arten festgestellt werden.

Schutzgebiete, Biotope
In der amtlichen Biotopkartierung wird im weiteren Umfeld der Flurheckenkomplex mit der Nr. 7741-163 um Mößling beschrieben. Diese Hecken sind für das Lokalklima sowie als Windschutzmaßnahem von Bedeutung. Die geradlinigen Hecken in Nord-Süd-Richtung wurden vor ca. 35 Jahren entlang von Feldwegen oder wasserlosen Gräben angepflanzt. Die Flurheckenkomplexe um Mößling sind als Biotope geschützt, und dürfen nach §13e BayNatschG weder gerodet, abgeschnitten, beseitigt oder beeinträchtigt werden. Rückschnitte oder auf Stocksetzen sind in der Zeit vom 1.März bis 30. September verboten.

2.1.5 Kultur- und Sachgüter / Landschafts- und Ortsbild und Erholung



Das Gebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung (nach Meynen & Schmithüsen) im ökologisch funktionalen Teilbereich des Unteren Isentals.
Das Gelände verläuft ohne besondere topographische Gegebenheiten, weitgehend eben.
Die Umgebung wird durch eine relativ stark ausgeräumte Agrarlandschaft ohne strukturierende Feldgehölze oder Durchgrünung geprägt.
Im Osten schließt das geplante Wohngebiet Mühldorf Nord an.
Im zu beplanenden Gelände befindet sich laut Karte Bodendenkmäler (FNP) ein Bodendenkmal mit untertägiger Erhaltung, das Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung beinhaltet. Für dies gilt es, eine Dauergrünlandnutzung zu verfolgen. Es besteht die Pflicht Eingriffe jeglicher Art in den Boden anzuzeigen.
Folgende Auflagen wurden vom Landesamt für Denkmalpflege (LfD) bezüglich des Bodendenkmals gemacht:

1. In den Bereichen Schulneubau, Ost-West-Erschließungsstraße, Sportplätze und weiterer Erschließungstrassen wird der Oberboden unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft abgeschoben, um Charakter und Dichte der Befunde für eine möglicherweise folgende Ausgrabung einschätzen zu können. Die eigentlichen archäologischen Arbeiten sollten erst bei geeignetem frostfreien Wetter durchgeführt werden.

2. Ein Bodendenkmal ist im Bebauungsplan darzustellen; eine auf dem Bodendenkmal vorgesehen Bebauung ist mit dem Vorbehalt vorheriger Sicherung der Bau- und Bodendenkmäler anzugeben.

3. Bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben sind folgende Nebenbestimmungen festzusetzen:

- Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des LfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien des LfD.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

2.1.6 Mensch

Für den Menschen sind die momentanen Ackerflächen hauptsächlich Nutz- und Ertragsflächen. Die intensive Bewirtschaftung verursacht für den Menschen geringfügige Lärm- und Schadstoffbelastungen. Blickbeziehungen von der östlichen Bebauung nach Westen zu den angrenzenden Gemeinden sind über die Weite der Feldflur möglich. Von öffentlichen Verkehrsstraßen wird das Gebiet momentan nicht beeinträchtigt, nur private Feldwege erschließen das Gelände. Die Feldwege sind abhängig von der Bereifung für Radfahren geeignet und nutzbar. Damit liegt die Erholungsnutzung auf Spazieren gehen und Radfahren.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durch- und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen:
Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
der 2-geschossige Baukörper, mit der ihm angelagerten Turnhalle erstreckt sich überwiegend quer zur Hauptwindrichtung, so dass die übergeordneten Luftbewegungen beeinflusst werden.
Durch den Baukörper und die dazugehörigen befestigten Flächen für Pausenhof, Parkierung und Sportfelder werden Flächen versiegelt. Dies führt zu einer kleinklimatischen Aufheizung und Reduzierung der Luftfeuchtigkeit.
Das Flachdach der Turnhalle soll zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden.

Nullvariante:
Keine Beeinflussung der Hauptwindrichtung. Keine kleinklimatische Aufheizung und Reduktion der Luftfeuchtigkeit. Keine Verminderung der Schadstoff- und Lärmemissionen.

2.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Baubedingte Auswirkungen:
keine

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Die unterkellerten Bereiche der geplanten Hauptschule greifen in den Grundwasserhorizont nicht ein
Der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft wird durch die neue Nutzung vermieden.
Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung reduziert.

Nullvariante:
Fortsetzung des Nährstoffeintrags aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, höhere Grundwasserneubildung aufgrund geringerer Versiegelung.

2.2.3 Geologie und Boden

Baubedingte Auswirkungen:
Die unterkellerten Bereiche der Schule und die Turnhalle greifen bis ca. 3,5 m in den Boden ein. Das anstehende Material wird abgefahren. Auch auf den befestigten Flächen werden die obersten 60 cm des Bodens abgeschoben und abgefahren.
Der auszubauende Kies kann in der Umgebung für Baumaßnahmen verwendet werden

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Das Grundstück wird aufgrund der Schulnutzung (Erschließung, Pausenhofs, Freisportanlage, Parkplätze) großflächig befestigt und damit versiegelt.
Der gesamte Sportplatz wird aus Lärmschutzgründen um ca. 2,5 in das Gelände eingesenkt. Ein Teil der Rotlage wird gegenüber der westlichen Bebauung als ca. 1 m hoher Lärmschutzwall wieder eingebaut.

Nullvariante:
Bei einer Beibehaltung der intensiven landschaftlichen Nutzung, wird starker Nährstoffeintrag fortgesetzt.
Das derzeitige Bodengefüge wird nicht verletzt und abgetragen. Der Boden wird nicht versiegelt.

2.2.4 Vegetation und Fauna

Baubedingte Auswirkungen:
Verlust und Störung von belebtem Boden

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Durchgrünung der ausgeräumten Feldflur mittels straßenbegleitender Alleen und mittels Ansiedlung standortgerechter und artenreicher Feldgehölze und Hecken (Biotopstrukturen)
Schaffung neuer Lebensbereiche für Flora und Fauna

Nullvariante:
Bei fortgesetztem Anbau von Kulturpflanzen wird kein neuer Lebensraum geschaffen. Eine Durchgrünung mit Feldgehölzen und Alleen würde nicht stattfinden.

2.2.5 Kultur- und Sachgüter / Landschafts- und Ortsbild und Erholung

Baubedingte Auswirkungen:
Bei Auffinden: Freilegung, Sichern und evtl. Ausgrabung des Bodendenkmals nach wissenschaftlicher Untersuchung

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Straßenbegleitende Alleen als Leitelemente verbessern die Orientierung.
Die ausgeräumten Ackerflächen erhalten eine räumliche Gliederung durch lineare Baumstrukturen und Feldheckenbänder.
Die Sportanlage mit dem optionalen Spielparcours erhöht die Freizeitattraktivitäten für Kinder, Jugendliche und Bewohner des neuen Bebauungsgebietes. Gleichzeitig steigert sich die Verkehrsbelastung für die angrenzenden Bewohner.

Nullvariante:
Das Landschaftsbild bleibt als ausgeräumte Ackerfläche bestehen und bietet keine landschaftlichen Reize oder Erholungsmöglichkeiten. Das Bodendenkmal bleibt unberührt.

2.2.6 Mensch

Baubedingte Auswirkungen:
Während der Bauphase ist mit erhöhten Staub- Lärm- und Verkehrsaufkommen zu rechnen

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren.
Die Lärmbelästigung auf dem Pausenhof gegenüber dem Wohngebiet kann aufgrund der Altersstruktur der Schüler als geringfügig eingestuft werden.
Das Baugebiet wird mit Straßen und Versorgungsleitungen vollständig neu erschlossen.
Der notwendige Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.
Durch den Anliegerverkehr (Schule und Wohnen) wird das Verkehrsaufkommen erhöht. Somit steigt auch die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm und –abgase.
Rad- und Gehwege werden an das bestehende Netz angeschlossen. Das Angebot an Spazierwegen wird entlang der Grundstücksgrenzen erhalten.
Ein vielfältiges Angebot an Breitensport ist für die Bevölkerung nutzbar.

Nullvariante:
Erschließung mit Straßen und Leitungen nicht notwendig. Keine Lärm- und Abgasbelästigung während Bau- und Anlagezeit. Keine Ressourcenbelastung und Entsorgungsansprüche. Keine Sportanlage nutzbar.

2.3 Maßnahmen zu Vermeidung / Verringerung / Ausgleich bzw. alternative Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Klima / Luft

Die Dachbegrünung der Turnhalle stellt eine Minimierung des Eingriffs dar. Die Flächen werden nur soweit für die Nutzungen erforderlich versiegelt.

2.3.2 Grund- und Oberflächenwasser

Das Regenwasser wird teilweise zur Sportplatzbewässerung gesammelt, der Rest wird soweit als möglich auf dem Grundstück versickert.
Die Parkplätze aus Rasenfugenpflaster sind nur teilversiegelnd, so dass Anteile des Oberflächenwassers direkt versickern können.

2.3.3 Geologie und Boden

Ausgebautes Material wird teils wiederverwendet und so nah wie möglich wieder eingebaut.

2.3.4 Vegetation und Fauna

Ergänzung von Windschutzhecken aus heimischen Feldgehölzen in Nord-Süd-Ausrichtung, die typisch für die Umgebung sind. Dadurch wird neuer Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.
Durchgrünung des Planungsgebiets mit straßenbegleitenden Alleen aus Großbäumen s. Artenliste textliche Festsetzungen und weiteren Einzelbäumen.

2.3.5 Kultur- und Sachgüter / Landschafts- und Ortsbild und Erholung

Die Eiche als raumbildender Alleebaum entlang Ortsstraßen wird gepflanzt.

2.3.6 Mensch

Der Wall nach Westen wird bereits frühzeitig errichtet, so dass Bau- und Lärmbelästigungen während der Bauzeit vermieden, bzw. verringert werden.

2.3.7 Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs

Das Baugrundstück des Schulgeländes liegt wie bereits in der Einleitung erläutert teils im bestehenden Bebauungsplan Mühldorfer Feld Teil II und teils im aufzustellenden B-Plan Mühldorfer Feld III. Daher kommt es sowohl zu einer Änderung des bestehenden B-Plans im Osten als auch zu einer Neuaufstellung im Westen. Am Schluß soll für die Gemeinbedarfsfläche und einen kleinen Teil Wohnbebauung ein eigener B-Plan aufgestellt werden. Jeweils getrennt hierzu werden die Bestandsbewertungen durchgeführt, wobei die neue Planung über das Gesamtgrundstück der Berechnung zugrunde liegt.

Bestandsbewertung für den B-Plan Mühldorfer Feld Teil II

Im ursprünglichen B-Plan vom 20.07.2000 war östlich der Hauptverkehrsstrasse eine 2-3geschossige Wohnbebauung vorgesehen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8. Jetzt wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung für Schule und Sporthalle und Schul- und Vereinssportanlagen mit einer GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 mit maximal zwei Vollgeschossen überbaut. Damit ist das neue Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum vorherigen B-Plan niedriger und somit kein Ausgleichsbedarf vorhanden.

Bestandsbewertung für den Aufstellungsbeschluss B-Plan Mühldorfer Feld Teil III

Die intensiv genutzten Ackerflächen und Feldwege mit geringem Artenaufkommen sind als Lebensraum für Flora und Fauna als wenig bedeutend einzustufen.

Ackerflächen

Wegrain

Dünger und Schädlingsbekämpfungsmittel belasten den Boden und das Grundwasser.
Die offene Ackerfläche unterstreicht die Weite der Landschaft und bietet Blickbeziehungen zur Alt-Mühldorfer Kirche und in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet außer Spaziergängern und Radfahrern kaum Erholungsmöglichkeiten.
Das Schulgrundstück wird in die Kategorie 1a: Gebiete mit geringer Bedeutung und niedrigem bis mittlerem Nutzungsgrad nach Bayerischem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft" eingestuft.

Eingriffsbewertung

Für das gesamte Gelände wird eine Bebauung mit einer GRZ von unter 0,35 ausgewiesen.
Der Boden wird nur soweit für die Nutzung erforderlich versiegelt, die Grundwasserneubildung und Luftfeuchtigkeitsgehalt werden somit reduziert.

Folgende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs werden getroffen:

- Das Regenwasser wird für die Sportplatzbewässerung gesammelt, der Rest wird soweit möglich ins anstehende Gelände versickert.
- Parkplätze aus Rasenfugenpflaster sind nur teilversiegelnd.
- Das Turnhallendach wird extensiv begrünt.
- Straßenbegleitende Alleen / Baumreihen auf Ost- und Südseite werden zur besseren Orientierung angelegt
- Eichen entlang der Ortsstraße im Westen werden als raumbildende und identitätsstiftende Elemente vorgesehen
- 3-reihige Windschutzhecken mit Feldgehölzen bilden neue Lebensräume
- Freisportflächen werden ca. 2,5 Meter in den Boden eingegraben, um Lärmbelästigungen zu vermeiden

2.3.8 Ausgleichsfläche

Aufgrund der Bewertung als Gebiet mit geringer Bedeutung und niedrigem bis mittlerem Nutzungsgrad und den minimierenden Maßnahmen hat man zusammen mit der Naturschutzbehörde einen Kompensationsfaktor von 0,3 für die auszugleichende Fläche festgelegt.
Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche (63.800 qm)

ca. 63.800 qm x 0.3 = 19.140 qm

ein Ausgleichsbedarf von 19.140 qm.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht am eigenen Grundstück, sondern südlich vom Inn bei Starkheim. Dort wird der gesamte Ausgleichsbedarf von 1,9 ha auf dem Grundstück ca. 2,1 ha (21.044 qm) mit der Fl-Nr. 919/11 umgesetzt und zu einer Magerwiese im Anschluss an vorhandene Ausgleichsflächen entwickelt.

Die Differenz aus Ausgleichsgrundstück(21.044 qm) und Ausgleichsbedarf(19.140 qm) von 1900 Quadratmetern kann die Stadt Mühldorf auf ihrem Ökokonto gutschreiben.

2.3.9 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche

1. Aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist zum Bebauungsplan Mühldorfer Feld Teil III eine ökologische Ausgleichsfläche von 19.140 qm erforderlich. Diese wird auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 919/11 bei Starkheim ausgewiesen.

2. Das Grundstück soll als extensiver Grünlandstandort entwickelt werden. Folgende Maßnahmen sind hierzu für den Pächter bindend:
   chemische und organische Düngung unzulässig
   aufbringen von Klärschlamm unzulässig
   chemischer Pflanzenschutz unzulässig
   2-mahlige Mahd, 1.Schnitt von 15.06 – 15.07., 2.Schnitt im August
   Mähgut muss entfernt werden
   keine Einfriedung des Grundstücks
   Bodenmodellierungen (Abtrag, Aufschüttungen) unzulässig

2.3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da, wie bereits erwähnt, der Umfang der neuen zentralen Hauptschule mit Turnhalle und Außensportanlagen auf dem ursprünglich geplanten Standort nicht untergebracht hätte werden können, hat die Stadt einen alternativen Standort vorgeschlagen, der verkehrsgünstig und in unmittelbarem Zusammenhang mit der großen, neuen Wohnbebauung liegt und gleichzeitig Lärmemissionen verträgt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Beurteilung des Eingriffs und der Bedarfsermittlung des Ausgleichs wurde der bayerische Leitfaden zugrunde gelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.
Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan herangezogen. Bei einem kleinen Scopingtermin am Landratsamt Mühldorf wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen. Die Einschätzung zu Boden, Wasserhaushalt und Versickerungsfähigkeit basieren auf der geologischen Karte aus dem Landschaftsplan, sowie auf Erfahrungswerten aus anderen Bauvorhaben aus der Gegend, sowie auf Aussagen eines Bodengutachters. Die Forderungen des Landesamts für Denkmalpflege wurden berücksichtigt.

3.2 Überwachung

Eventuell ist die Lärmbelastung durch die Freisportanlage, trotz Schutzwälle, nicht ausreichend. Wenn die Gemeinde hierin sicher gehen will, wird ihr empfohlen, ein Gutachten zu beauftragen.
Die Feldgehölzhecken sollten gestuft aufgebaut sein, einen Kräutersaum aufweisen, der mindestens alle 2 Jahre gemäht wird. Für diese Arbeiten wird empfohlen, ein Pflegekonzept zu erstellen.

3.3 Zusammenfassung

Für die geplante Schule inklusive Turnhalle und Freisportanlagen wurde der Westrand des nordöstlichen Wohnerweiterungsgebietes Mühldorfer Feld gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Der Eingriff in das Bodendenkmal wird unter Berücksichtigung der Auflagen des LfD behandelt. Die Erdarbeiten werden von einer archäologischen Fachkraft beaufsichtigt, um Charakter und Dichte der Befunde für eine möglicherweise folgende Ausgrabung einschätzen zu können. Die Bodenversiegelung, der Eingriff in das Landschaftsbild und in die Kulturgüter werden als mäßig beurteilt und durch die ausgleichenden Minimierungsmaßnahmen wie die Regenwassernutzung, extensive Dachbegrünung, Durchgrünung des Gebiets mittels Straßenalleen und Windschutzhecken relativiert. Lärmemissionen durch die Freisportflächen werden durch das Eingraben um ca. 2,5 Meter in den Boden vermieden. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse im Überblick zusammen.

Zusammenfassende Prognose unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	mäßig	mäßig	Gering - mäßig	mäßig
Grundwasser	gering	Gering - mäßig	Nicht betroffen	gering
Oberflächengewässer	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
Boden	hoch	mäßig	gering	mäßig
Flora / Fauna	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	hoch	gering	gering	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	gering	mäßig
Mensch / Lärm	hoch	gering	mäßig	mäßig
Mensch / Erholung	gering	gering	-	gering