

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

## MÜHLDORFER FELD TEIL IV

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am: .....

Kreisstadt Mühdorf a. Inn

---

Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin

Planverfasser:

ERNST SCHMIDBAUER  
ARCHITEKT Dipl. Ing. (FH)  
Talstraße 33 84453 Mühdorf a. Inn  
Tel. 08631-5682 Fax 08631-15449  
E-Mail: [architektur-schmidbauer@kabelmail.de](mailto:architektur-schmidbauer@kabelmail.de)

---

Ernst Schmidbauer

Grünordnung:

KÖPPEL Landschaftsarchitekt  
B. Grundner-Köppel - Landschaftsarchitektin  
Katharinenplatz 7, 84453 Mühdorf a. Inn  
Tel. 08631/988 851, fax. 08631/988 790  
E-Mail: [la-koeppel@t-online.de](mailto:la-koeppel@t-online.de)

---

Barbara Grundner-Köppel

Entwurf: i.d.F.v. 09.10.2012  
i.d.F.v. 03.04.2013  
i.d.F.v. 02.04.2014

**A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind städtebauliche und marktwirtschaftliche Gründe.
2. Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

**B. GRÖSSE, LAGE, BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKES****1. Grundstücksgrößen des Geltungsbereiches:**

die Grundstücksgrößen wurden per CAD aus DFX – Grundlagen ermittelt und können geringfügig von den Größen des Vermessungsamtes abweichen.

	Messungen CAD	
Straßenverkehrsflächen	10.710 m <sup>2</sup>	18,69%
Gehwege	1.906 m <sup>2</sup>	3,33%
öffentliche Grünflächen	3.687 m <sup>2</sup>	6,44%
Baulandfläche	40.339 m <sup>2</sup>	70,41%
Feldweg (event. Geltungsbereich ändern)	649 m <sup>2</sup>	1,13%
Fläche des Geltungsbereiches gesamt:	57.291 m <sup>2</sup>	100,00%

**2. Grenzen**

Im Norden und Westen wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt. Die östliche Grenze bilden Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung einer bereits bestehenden Siedlung. Im Süden, geplante und bereits bestehende Flächen Wohnbebauung und Schule, Gemeindezentrum o.ä.).

**3. Entfernungen des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:**

3.1	Bahnhof	ca.	1.500 m
3.2	Omnibushaltestelle	ca.	100 m
3.3	Kirche	ca.	600 m
3.4	Grundschule	ca.	1.000 m
	Hauptschule	ca.	100 m
3.5	Versorgungsläden	ca.	1.400 m

**4. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit**

Das Gelände ist eben und annähernd höhengleich mit der bestehenden Siedlung.

Im Gründungsbereich ist Grundwasser (nach den Erfahrungen der bestehenden Siedlung und nach den geologischen Verhältnissen) auszuschließen.

Als Untergrund ist kiesiger Boden mit Sandeinschlüssen zu erwarten.

**C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG****1. Art der baulichen Nutzung:**

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze**

Nr.	Wohnform WF	Zahl VG	Zahl Geb.	Zahl WE	Beleg. Ziffer (P/WE)	Pers.	Stell- platz Garage
01.1	Einfamilien- od. Zweifamilienhäuser	II	52	78	4	312	104 Ga 104 St
01.2	Doppelhaus	II	8	16	4	64	32 Ga 32 St
01.4	Geschosswohnungsbau	II+DG	2	16	3	48	16 Ga 8 St
	gesamt		62	110		424	152 Ga 144 St

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 6 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 224 Erwachsene mit ca. 206 Kindern in dem Gebiet wohnen.

**3. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze**

Netto-Wohndichte	Pers./ ha Netto-Wohnbauland 424 / 4,04	NW = 104,95
Brutto-Wohndichte	424/ 5,73	BW = 74,00
Netto-Wohnungsdichte	110/ 4,04	27,23 WE je ha Netto-Wohnbauland

**D. WEITERE ERLÄUTERUNG****1. ALLGEMEINES**

Die Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

**2. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht auf der Flur Nr. 630/1 zur Gänze und auf Teilbereichen der Flur Nr. 630, 634, 638, 639, 640/1, 640/2, 641 und 642 Gemarkung Mößling festgelegt.

Für das Baugebiet bietet sich an, die Erschließung durch bereits festgelegte Erschließungsstraßen sowie daran angebundene Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr zu weiteren Gebieten zu lösen. Dadurch lassen sich rechtwinkelige Grundstücksformen in wirtschaftlichen Größen schaffen, die kostengünstig zu bebauen sind.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Bebauung in der Dichte und auch in Bezug auf die Gebäudehöhe an die bereits bestehenden Bauflächen angepasst. Die Baugebietsränder stellen keinen Ortsrand dar, sondern die Bebauung wird weitergeführt werden. Die Grünfläche wurde im Zentrum des Baugebietes um die existierende Baumgruppe aus alten Bergahornbäumen konzentriert, da davon ausgegangen werden darf, dass die Begrünung der Grundstücke sowie die Straßenrand begleitende Begrünung in Verbindung mit dem Windschutz genügend Auflockerung und Durchgrünung bringen werden.

### 3. GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Begründung zur Grünordnung

##### 3.1.1 Bestand

Der Bebauungsplanbereich „Mühldorfer Feld Teil IV“ liegt im Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn und stellt eine Erweiterung der bestehenden Siedlung nördlich des Innkanals nach Norden dar. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dem Gelände soll ein Baugebiet mit einer GRZ von 0,40 ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Geschoßwohnungsbau. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 57.291 m<sup>2</sup>.



Geltungsbereich von Nordwesten

Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzter, ebener Fläche ohne gravierende Höhenunterschiede. Gehölzbestände oder andere biotopähnliche Vegetationsstrukturen sind auf den Flächen des neuen Baugebietes vorhanden.

Es existiert eine Gruppe Bergahorn (ca. 11 Stück) mit heimischen Sträuchern als Unterwuchs (Wildrosen, Liguster, Brombeeren etc.), die durch die geplanten Maßnahmen in einer zentralen Grünfläche ausnahmslos erhalten wird.

Die im östlichen Bereich bestehende, frei wachsende Windschutzhecke mit bis zu ca. 20 m hohem Baumbestand wird in die Planung einbezogen und bleibt durch das Vorhaben unberührt. Dabei handelt es sich um das Biotop 7741-0163-013 (1991 kartiert und 2010 Daten aktualisiert), ein Flurheckenkomplex (naturnahe Hecke).

Im Süden und Osten erfolgt der Anschluss an bestehende Bebauung



Bergahorngruppe im Süd-Osten



Hecke Ostseite

Im Norden kann das Baugebiet bei einer weiteren möglichen Erweiterung an den überörtlichen Verkehr anschließen werden. Dies ist rein nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt

### 3.1.2 Bewertung des Bestandes

#### Naturraum / Boden

Das Planungsgebiet gehört wie das gesamte Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn zum Naturraum ‚Unteres Inntal‘ der naturräumlichen Haupteinheit ‚Isar- Inn-Schotterplatten‘. Das Gebiet liegt auf dem ebenen Gelände der Ampfinger Niederterrassenschotter. Der Inn hat ca. 30 m mächtige Schotterlagen aufgeschüttet und in den nachfolgenden Jahrtausenden sich wieder tief in sein Schotterbett eingegraben und somit die heutige Terrassenlandschaft geformt. Aus diesem Grunde bildet grobkörniger Schotter den geologischen Untergrund. Auf diesen Schotterfluren haben sich flach- bis mittelgründige Braunerden gebildet. Im Bereich Mühldorfer Feld Teil IV vornehmlich sandiger Lehm, der mit Geröllen durchmengt ist, so daß insgesamt im gesamten Planungsgebiet eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers gegeben ist.

#### Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die durchschnittlichen Niederschlagswerte liegen bei 720 mm - 820 mm/a. Durch den südlich gelegenen Innwerkkanal ist der natürliche Wasserabfluß in hohem Maße verändert worden. Die natürliche Überschwemmungsdynamik des Inns ist nicht mehr gegeben, Hochwasserereignisse sind auszuschließen. Der Grundwasserstand ist im Plangebiet in einer Tiefe von ca. - 12,00 m ab Geländeoberfläche (lt. Angabe Kreisstadt Mühldorf) zu erwarten, so dass dieses vom geplanten Vorhaben unberührt bleibt. Der Grundwasserleiter verläuft in Richtung Nord-West nach Süd-Ost.

#### Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt in einem Kaltluftammelgebiet im Einfluß des Innwerkkanales, daß durch erhöhte Nebel- und Frostbildung geprägt ist. Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden. Die Hauptwindrichtung verläuft von Ost nach West.

#### Nutzungen / Biotypen

##### Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald darstellen.

##### Historische Nutzung

Die Schotterterrassen waren in früheren Zeiten als Weideland genutzt worden. Durch die Anlage des Innwerkkanales wurden sie als landwirtschaftliche Standorte mit Ackerbaueignung verbessert.

##### Heutige Nutzung / Biotypen

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, weshalb dieses aus naturschutzfachlicher Sicht, mit Ausnahme der Bergahorngruppe mit wenig Unterwuchs im Süd-Osten und der biotopkartierten Windschutzhecke im Osten, als „ausgeräumter Landschaftsraum“ eingestuft werden kann. Im Plangebiet befindet sich die biotopkartierte Windschutzhecke (Biotop Nr. 7741-0163-013). Diese besteht aus heimischen Bäumen und Sträuchern, die sich naturnah entwickelt hat. In der ausgeräumten Agrarlandschaft stellt diese einen wertvollen Rückzugsbereich für Flora und Fauna dar, die zugleich eine wichtige Nahrungsquelle ist. Zudem dient die Hecke als Windschutz, um der Bodenerosion entgegen zu wirken.

Die große Grünfläche mit der Ahorngruppe im Süd-Osten bildet ein weiteres wichtiges und markantes Element, sowohl für das Landschaftsbild, als auch für Flora und Fauna. Da jedoch der bestehende Unterwuchs "gepflegter Rasen" nicht einer naturnahen Entwicklung entspricht, ist die Ahorngruppe aufzuwerten, indem der Unterwuchs mit heimischen Sträuchern angereichert sowie eine extensive Wiesenpflege durchgeführt wird.

Sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.1.3 Private Grünflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen Groß-, Klein- bzw. Obstbäumen sowie Hecken zu bepflanzen, um die Strukturvielfalt im Wohngebiet zu erhöhen. Zugleich tragen diese zur Frischluftproduktion bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

### 3.1.4 Öffentliche Grünflächen / Senkrechtparkstände

Die öffentlichen Grünflächen sowie die senkrechten Parkstände sind in regelmäßigen Abständen mit heimischen kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen, um den Straßenraum zu gliedern. Die Vegetationsflächen unter den Bäumen werden mit schattenverträglichen Stauden bzw. Bodendeckern locker unterpflanzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu stärken.

### 3.1.5 Straßenbegleitgrün / Durchgrünung der Stellplätze

Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte der Straßenbäume dienen der Gliederung des Straßenraumes. Die Baumpflanzungen wirken sich, neben der Sauerstoffleistung durch die Verschattung günstig auf das lokale Kleinklima aus.

Die Durchgrünung der Stellplätze dient neben städtebaulichen Gründen der stadtklimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte und Senkung der Temperatur.

Aus Gründen der Verkehrsberuhigung ist nördlich der Sammelstraße eine Allee aus hochstämmigen heimischen Laubbäumen 2. Ordnung zu pflanzen, welche außerhalb des Geltungsbereiches realisiert und nachrichtlich im Plan dargestellt wird.

### 3.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (AE 01 + 02 + 03)

Für den Eingriff durch das geplante Wohngebiet sind Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 21.723 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Im Plangebiet selbst werden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die für den Eingriff notwendige Ausgleichsfläche wird extern auf den Fl.Nr. 919/11 Gemarkung Mühldorf a. Inn, Fl.Nr. 1011 Gemarkung Mößling und Fl.Nr. 1156 Gemarkung Mühldorf a. Inn nachgewiesen.

Alle Flächen befinden sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn und sind somit bereits rechtlich gesichert. Diese werden entsprechend deren Entwicklungsziele angelegt und gepflegt (siehe Umweltbericht).

### 3.1.7 Maßnahmen aus dem Gutachten zur speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Zusätzlich zu der externen Ausgleichsfläche werden weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt, die aus dem Umweltbericht beiliegenden Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) resultieren.

Das Gutachten zur saP hat ergeben, dass zusätzlich Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die nachfolgend erläutert werden, notwendig sind, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

#### a. Vermeidungsmaßnahmen (gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

##### **M 1) Baustelleneinrichtung nicht während der Vogelbrutzeit (01.03. – 30. 09.):**

Die Baustelleneinrichtung bzw. Vorbereitung, z.B. Oberbodenabzug im Geltungsbereich, muss außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

##### **M 2) Dauerhafter Erhalt der bestehenden Brachstreifen nördlich außerhalb des Geltungsbereichs:**

Hierbei soll im Winterhalbjahr ein sporadisches Umpflügen der Brachstreifen als Pflegemaßnahme veranlasst werden.

##### **M 3) Monitoring der Feldlerchenfenster:**

Um die Erfolgskontrolle der Feldlerchenfenster zu gewährleisten wird hier ein Monitoring von 2-3 Jahren festgesetzt. Dabei sollen ca. 2-3 Begehungen der Flächen (in Absprache mit Diplom-Biologen Herrn Dr. Zahn) pro Jahr stattfinden.

#### b. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität):

##### **CEF 1) Schaffung von Lerchenfenstern/-streifen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen:**

Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der näheren Umgebung werden Lerchenfenster/-streifen angelegt (siehe Abb. 9). D.h., dass etwa eine 20 m<sup>2</sup> große Fläche unbestellt bleibt. Dabei soll bei der Bewirtschaftung auf Maisanbau verzichtet und vorzugsweise Getreide (Winterweizen und Sommergerste) angebaut werden. Je Hektar zwei bis max. drei Lerchenfenster (nicht direkt an Fahrgasse grenzen lassen). (Richtwerte zu dieser Maßnahme können der Anlage 2 „Felderchenfenster“ entnommen werden).

Insgesamt sollten mindestens 14 Lerchenfenster auf den Flächen jedes Jahr ausgewiesen werden, um den Lebensraum der Feldlerche zu optimieren.

Folgende Punkte sollten bei der Ausbildung der Fenster zusätzlich berücksichtigt werden:

- Mindestens 150 m Abstand zu geschlossenen Ortschaften und Baumbeständen, denn beides meidet die Feldlerche weiträumig, wenn sie die Möglichkeit dazu hat;
- mindestens 50 m Abstand zu Straßen, Strauchhecken und Greifvogelansitzen;
- die Lerchenfenster dürfen nicht in der Wintergerste angelegt werden, denn häufig ist zum Zeitpunkt der Ernte die Brut noch nicht beendet;
- pro ha 2 -10 Fenster von jeweils mindestens 20m<sup>2</sup> Größe;
- der Abstand zu den Fahrgassen sollte möglichst groß gehalten werden, da diese von Fressfeinden wie Fuchs oder Katze als Wege genutzt werden;

- die Fenster können direkt während der Aussaat durch Anheben der Sämaschine angelegt werden oder anschließend durch mechanische Mittel Grubbern oder Fräsen. In diesem Fall sollte jedoch darauf
- 
- geachtet werden, dass möglichst wenig Getreide wieder aufläuft. Die Fenster müssen nicht frei von Bewuchs sein, sollten jedoch deutlich weniger dicht mit Getreide bewachsen sein, als der umgebende Bestand.

Für das Bauvorhaben BBP Mühldorfer Feld Teil IV werden diese 14 Lerchenfenster auf den Fl.Nr. 1026 (T) und 1027, Gmk. Mettenheim, Gem. Mettenheim, ausgeglichen.

### **CEF 2) Neuanlage von Brachstreifen oder flächigen Brachäckern:**

Im Abstand von ca. 50 m zum Baugebiet, sollen entsprechend der Flächengröße der bestehenden Brachstreifen neue Streifen angelegt werden. Dabei ist unbedingt darauf zu achten, die Brachflächen nicht an stark befahrenen Straße anzulegen. Es muss eine autochthone Saatgutmischung, hier für Schmetterlings- und Wildbienen-saum entsprechend 90% Blumen und 10% Gräser verwendet werden.

Für das Bauvorhaben BBP Mühldorfer Feld Teil IV werden diese 0,8 ha auf der Fl. Nr. 602, Gmk. Mössling, Gemarkung Mühldorf a. Inn, ausgeglichen.

Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des geplanten Baugebietes ökologisch wirksam herzustellen sowie hat nach Fertigstellung der CEF-Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde eine Abnahme zu erfolgen.

Aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

### **3.1.8 Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)**

#### **3.1.8.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 8 des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches

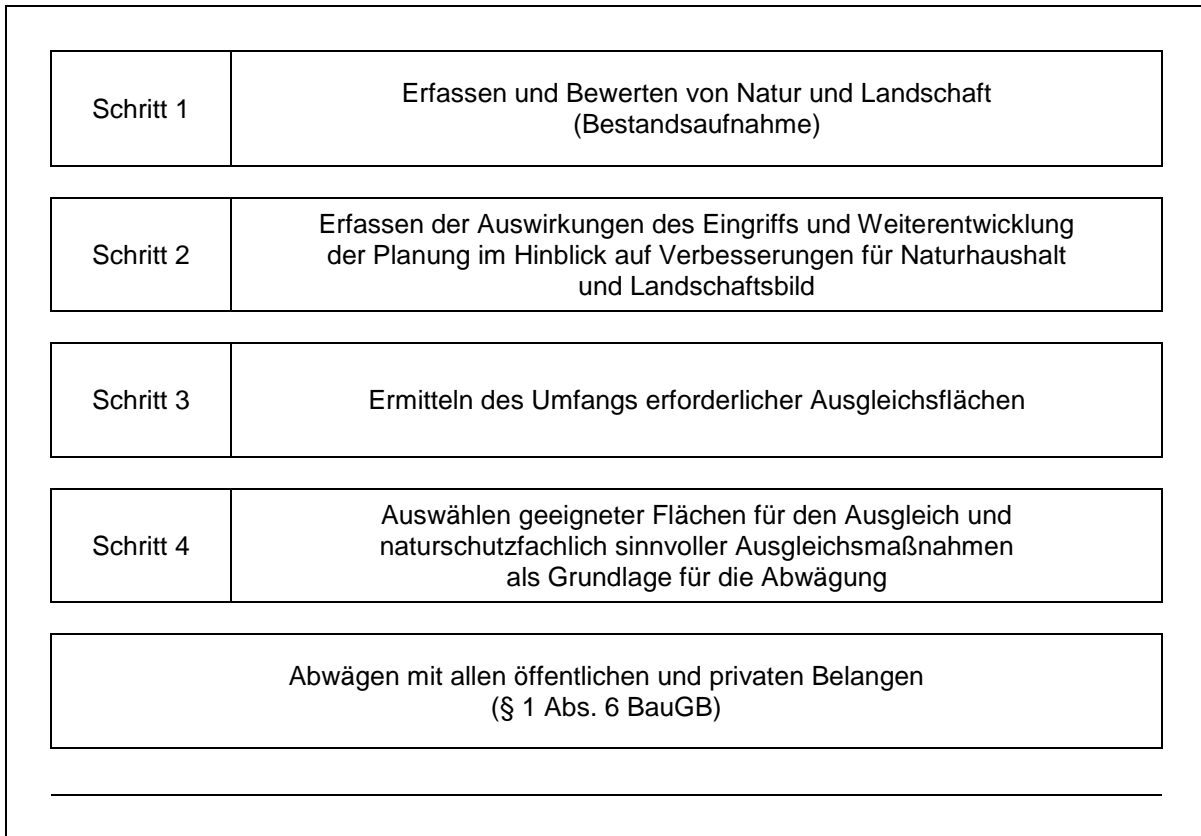
für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **3.1.9 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003 ergänzte Fassung angewandt.

Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (*Leitfaden S. 8*):



### 3.1.9.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Bestandserhebung: Arten- und Lebensräume

- Ackerflächen = Kategorie I, oberer Wert

Bestandserhebung: Boden

- Ackerflächen = Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion = Kategorie II, oberer Wert

Bestandserhebung: Wasser

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

Bestandserhebung: Klima und Luft

- Ackerfläche = Kalt- und Frischluftproduzent = Kategorie II, oberer Wert



- Ackerfläche = ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft = Kategorie I, oberer Wert

### Ergebnis der Bestandsaufnahme

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

→ **Kategorie I, oberer Wert**

#### 3.1.9.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

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

#### 3.1.9.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

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

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

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

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

#### Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen innerhalb der Baufläche
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze und Baumgruppen: Biotop Nr. 7741-0163-013 und Grünfläche mit Ahorngruppe
- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel

#### Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen

#### Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

#### Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild

- Erhaltung und Einbindung der Grünfläche mit Ahorngruppe
- Erhaltung und Einbindung des amtlich kartierten Biotops Nr. 7741-0163-013

#### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Festsetzung von Bepflanzung in privaten und öffentlichen Grünflächen

#### Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
A I	Bestand: Ackerflächen Planung: Allgemeines Wohngebiet und Erschließungsstraßen mit GRZ > 0,35 innerhalb der Baugrenzen	54.306	0,4	21.723
	<b>Summe</b>	<b>54.306</b>		<b>21.723</b>

#### 3.1.9.3 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 21.723 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf folgenden Flächen erbracht:

##### AE 01:

Fl.Nr. 919/11 **Gemarkung Mühldorf a. Inn** mit einer noch nutzbaren Ausgleichsfläche von **1.964 m<sup>2</sup>** (Ökokonto Kreisstadt Mühldorf a. Inn)

Entwicklungsziel ist eine extensive Grünlandnutzung, für das entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen sind:

- keine Düngung
- 2-malige Mahd pro Jahr (1. Schnitt 15.06. bis 15.07.; 2. Schnitt im August)

- Entnahme de Mähguts

**AE 02:**

**Fl.Nr. 1011 Gemarkung Mößling** mit einer noch nutzbaren Ausgleichsfläche von **8.762 m<sup>2</sup>** (Ökokonto Kreisstadt Mühldorf a. Inn)

Entwicklungsziel ist sowohl der Schutz des Bachlaufes, als auch die Extensivierung Intensivgrünland mit wechsel-feuchten Bereichen. Hierfür sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- 2-malige Mahd pro Jahr (ab Mitte Juli) und Abfuhr Mahdgut
- Verzicht auf Düngung in mind. 8 m breiten Streifen entlang Bachlauf

**AE 03:**

**Fl.Nr. 1156 Gemarkung Mühldorf a. Inn** mit einer noch nutzbaren Ausgleichsfläche von insgesamt 13.962 m<sup>2</sup>, wovon jedoch nur **10.997 m<sup>2</sup>** als Ausgleich für dieses Bauleitverfahren benötigt werden. (Ökokonto Kreisstadt Mühldorf a. Inn)

Entwicklungsziel ist eine "Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung".

Die Maßnahmen zur Realisierung wurden bereits 2005 durchgeführt, so dass zum Erreichen des Entwicklungszieles entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen sind:

- max. 2-malige Mahd pro Jahr
- Entnahme des Mähguts
- keine Düngung
- Erziehungsschnitt der Obstgehölze in den ersten 6 Jahren

→ **nachzuweisende Ausgleichsfläche Gesamtsumme: 21.723 m<sup>2</sup>**

#### 4. VERKEHR

Das Wohngebiet wird über zwei bereits bestehende Straße von Süden her erschlossen. Daran angebunden sind untergeordnete Wohnstraßen mit eingeschränkter Möglichkeit von Durchgangsverkehr zu anderen Gebieten. Dadurch soll eine höhere Wohnqualität erreicht werden, um Kindern und älteren Menschen ein gefahrloser Aufenthalt im Freien zu ermöglichen.

Für den ruhenden Verkehr werden Garagen und Stellplätze vor den Garagen angeboten. Zusätzliche Stellplätze werden für Besucher im Straßenbereich vorgeschlagen.

#### 5. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühldorfer Feld Teil IV" der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3172/B8/hu vom 06.03.2013 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschimmissionen der jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Europastraße und der Pestalozzistraße sowie der am nördlich Rand in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße ein.

Im Nahbereich der Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete, in denen nach BauNVO das Wohnen noch allgemein zulässig ist, in Höhe von 64 dB(A) tagsüber bzw. 54 dB(A) nachts, werden – mit Ausnahme von vier Nordfassaden im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches - an allen Fassaden sicher eingehalten.

Die Grundstücke werden zu den umliegenden Straßen hin erschlossen.

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 Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden soll.

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