

Aufstellung des Bebauungsplan " Mühldorfer Feld "

Begründung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Geltungsbereich

Der Umgriff von 12,2 ha Größe umfasst den ersten Bauabschnitt der geplanten *Stadterweiterung Mühldorf Nord-West*.

Der Geltungsbereich wird gebildet durch die Flurstücke : 629, 631, 632, 633, 1546, 759, 761/2 und 725-727 sowie durch Teilflächen der Flurstücke : 627, 628, 630, 634(Feldweg) und 760(Fürstenweg).

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen abgegrenzt durch :

- im Norden:
eine neue Grenzziehung in südlichem Abstand von rund 100 m parallel zu Feldweg 621 , ausgehend vom bestehenden Wohngebietsrand (Flrst. 1544/25) in westlicher Richtung bis zum Feldweg 634 ,
- im Osten:
von der Westgrenze der Flrst.e 1544/25, 1545, 1545/95 1545/80 sowie der Westgrenze des Flurst. 1546/1... (westlicher Grüngürtel des o.g. bestehenden Wohngebiets) sowie der Westgrenze der Flurst.e 761/ 10 ,
-11,-60,-61,-13,-62,-34,-80,-35,-81,-38,-82, -83,-40,-41 und 725/19 ;
- im Süden
der Nordgrenze Flrst.e 725/5 bis 725/15 sowie 725/19
- im Westen
der Westgrenze des Flrst.e 727 ,759/5, 759/, und 635 bis 638.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Mühldorf a.Inn vom 8.10. 1996 entwickelt. Der Geltungsbereich ist dort als *Wohnbaufläche , geplant* ausgewiesen .

3 Ziele und Zwecke

Zweck der Ausweisung ist zum einen die Deckung des mittelfristigen Wohnbauflächen-Bedarfs der Stadt Mühldorf gemäß den im Flächennutzungsplan dargelegten Entwicklungszielen.

Danach ist eine großflächige Erweiterung Mühldorfs in nordwestlicher Richtung zu einem neuen Stadtteil von rund 114 ha Fläche geplant, der in enger Anbindung an die Kernstadt Entwicklungsbe- reich für Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Sporteinrichtungen) sein soll, die glei- chermaßen dem neuen Stadtteil wie der Gesamtstadt dienen werden.

Zweck ist zum anderen, die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Ordnung des für den im Plan be- grenzten Geltungsbereich zu schaffen.

Städtebauliches Ziel ist es, mit der Aufsiedlung des Geltungsbereichs den Grundstein für die Um- setzung der Gesamtplanung des neuen Stadtteils zu legen, die im Jahr 1999 durch den EU-weiten, städtebaulichen Wettbewerb "STADTERWEITERUNG MÜHLDORF NORDWEST" entwickelt wor- den ist.

Landschaftsplanerisches Ziel ist es, die bestehenden großen Baumreihen als vorhandene natur- räumlichen Gliederungselemente der Ebene zwischen Inn und Isen zu bewahren und als Strukturele- mente des neuen Stadtteils zu nutzen und dessen geplante Ortsrandeingrünungen (Streuobstwiesengürtel) die Siedlungsbegrenzung verdeutlichen sollen.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das 12,2 Hektar große Baugebiet liegt westlich des bestehenden Wohngebiets *Schwindstraße / Mul- finger Straße* und bildet den Randbereich einer weiträumigen landwirtschaftlichen Nutzfläche im Nor- den Mühldorfs. Die ebene Ackerfläche des Baugebiets weist keine innere naturräumliche Gliederung auf, wird aber im Westen auf ganzer Länge durch eine landschaftsprägende Baumreihe begrenzt. Das Grundwasser liegt ca. 8.00 m unter Gelände; der Boden besteht aus Kies, der von einer Humus- schicht überdeckt ist. Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrunds für die vorgesehenen Gebäudear- ten sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.

Hinweise auf oder Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Sinne des Bundesimmis- sionsschutzgesetzes liegen für den gesamten Geltungsbereich nicht vor.

Das Baugebiet liegt ca. 2.000 m nördlich der Altstadt Mühldorfs. Die Entfernung beträgt zum: Bahn- hof 1.500 m, Omnibushaltestelle 500 m (Direktanschluß im Zuge des Ausbaus des ÖPNV-Netzes ge- plant), Volksschule 2.000 m, Versorgungsläden 1.000 m. Weitere Schulen sowie Läden und Dienst- leistungseinrichtungen der Nahversorgung sind im 2. Bauabschnitt der Stadterweiterung Nordwest in direkter Nachbarschaft des Baugebiets geplant.

Der Geltungsbereich ist bislang unbebaut; Anschlüsse an die bestehende Bebauung werden im Nor- den an die Lucas-Cranach-Straße, mittig an die Mulfinger Straße und im Südosten an den Fürsten- weg und im Südwesten an die Harthäuser Straße erfolgen.

5 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung soll vorrangig von Südwesten her über eine neu anzulegende Sammelstraße erfolgen, die von der bestehenden Haupteerschließung " Harthäuser Straße " abzweigt.

Die Anbindungen für den Individualverkehr in östlicher Richtung sollen überwiegend der internen Verbindung mit dem benachbarten bestehenden Wohnquartier und dessen Nahversorgungseinrichtungen dienen.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt quartiersweise über Mischverkehrszonen, die von einer gemeinsamen Sammelstraße abzweigen und jeweils eine begrünte , multifunktional nutzbare platzartige Aufweitung als Quartiersmittelpunkt aufweisen.

Die äußere technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert und wird durch eine Trafostation des für die Versorgung des Geltungsbereichs zuständige Energieversorgungsunternehmens *Stadtwerke Mühldorf* im Lagebereich des 2. Bauabschnitts ergänzt werden.

Die Müll-Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt durch den *Landkreis Mühldorf a.Inn.*

6 Geplante bauliche Nutzung

| | | Fläche in m ² |
|-------|---|-----------------------------|
| 5.1 | Allgemeines Wohngebiet (17 Teilbereiche) mit 37 Einzelhäusern, 75 Doppelhäusern (=150 DHH) , 9 dreispännigen Reihenhausgruppen (= 27 Reihenhäuser) und 11 Mehrfamilienhäusern : zusammen 225 Häusern mit ca. 320 - 500 Wohneinheiten . Demgemäß wird die Anzahl der Einwohner bei 1.000 bis 1.200 liegen. | 88.550 |
| 5.2 | öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Geh-, Rad,- und Feldwege | 23.955 |
| 5.3 | Flächen für Versorgungsanlagen , hier Aufstellplatz für Wertstoff-Container | 521 |
| 5.4.1 | öffentliche Grünflächen : bestehender Gehölzstreifen | 3.741 |
| 5.4.2 | öffentliche Grünflächen : Spielplätze | 2.404 |
| 5.4.3 | sonstige öffentliche Grünflächen | 2.322 |
| 5.5 | private Grünflächen (Gartenland) | 507 |
| Summe | | 122.000 |

7 Kosten

Das Baugebiet wird durch private Bauträgergesellschaften erschlossen und aufgesiedelt . Kosten für die Stadt Mühldorf entstehen im Gebiet nicht. Die öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen gehen kostenneutral auf die Stadt Mühldorf über .

8 Grünordnung

Spielplätze, öffentliche und private Freiflächen

Auch wenn durch einen großen Anteil an Einfamilien- und Reihenhäusern davon ausgegangen werden kann, daß Kleinkinder Spielmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe des Hauses finden, sind für größere Kinder gefahrlos zu erreichende, größere Quartiersspielplätze von Bedeutung.

Die Freiflächen um die dreigeschossigen Gebäude müssen gut gegliedert und gestaltet werden, um die verschiedenen Nutzungsansprüche (direktes Wohnungsumfeld/Aufenthaltsbereich, Spielmöglichkeiten für Kinder, Stellplätze und Garagen für KFZ) auf der Fläche unterbringen zu können.

Ortseingrünung

Die bestehenden Gehölze im Westen und die bisherige Ortsrandeingrünung im Osten stellen wichtige Strukturen in einer ansonsten ausgeräumten, strukturarmen Landschaft dar.

Im Westen wird das Baugebiet durch eine dichte, die Landschaft prägende, 6-20 m hohe Wildschutzhecke begrenzt. Sie ist als geschütztes Biotop in der Biotopkartierung TK 7141 kartiert. In mehreren kartierten Teilflächen reicht sie vom Südrand von Mössling bis zum Fürstenweg. Der Landschaftsplan empfiehlt die Anlage eines extensiv gepflegten Pufferstreifens (Wiese) östlich der bestehenden Hecke und die Fortsetzung der Hecke nach Süden.

Nicht nur in Bezug auf das Ortsbild und die Biotopvernetzung in einer ausgeräumten Agrarlandschaft, sondern auch in Bezug auf das Kleinklima im neuen Baugebiet ist diese Hecke bedeutsam. Eingriffe sind deshalb auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Um die Hecke ist, wie im Landschaftsplan vorgeschlagen, ein Pufferzone von mindestens 3 m einzuhalten. Die Rasenfläche vor der Hecke ist extensiv zu bewirtschaften.

Die Hecke besteht u.a. aus folgenden Arten:

Acer platanoides, *Cornus sanguineum*, *Corylus avellana*, *Crataegus* i. Arten, *Quercus robur*, *Quercus rubra*, *Sambucus nigra*

Die Hecke soll im Süden entlang der Hauptwegeroute, wie im Landschaftsplan vorgeschlagen, als Leitstruktur ergänzt werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Mühldorf regt an, "insbesondere im Zusammenhang mit den neu entstehenden Siedlungsgebieten Grüngürtel mit Obstbaumbeständen zur Ortsrandeingrünung um die Stadt zu legen." Der Flächennutzungsplan bezeichnet eine grüne Zäsur auf Höhe des Nordrandes des Bebauungsplangebietes. Bei Verfügbarkeit des nördlichen Grundstücks, eventuell erst in einem späteren Bauabschnitt, soll hier eine Streuobstwiese gepflanzt werden (siehe "Hinweise").

Rad- und Fußwegeverbindungen

Mehrere im Flächennutzungsplan bezeichnete Haupt-Rad- und Fußwegverbindungen führen durch das Planungsgebiet:

In Nord-Süd-Richtung führt eine Route entlang der Hecke im Westen, sie führt weiter über den Innkanal zum Bahnhof. In Ost-West-Richtung führen Haupttradwegeverbindungen entlang des Füstenweges, der Mulfinger Straße und der Wilhelm-Pätzold-Straße, deren Fortsetzung das Planungsgebiet im Norden tangiert..

Vorentwurf vom 24.03.2000
Entwurf vom 05.05. /10.10. 2000

Planverfasser :

ARGE Mahler, Günster, Fuchs + Nölle
fr. Architekten und Stadtplaner BDA SRL
Gutenbergstraße 94 A , 70197 Stuttgart

Grünordnung :

Lohrer + Hochrein
fr. Landschaftsarchitekten
Braunauer Straße 2 , 8 4478 Waldkraiburg



.....



.....

Mühldorf a.Inn

Datum 14. Feb. 2001



.....

- Günther Knoblauch , 1. Bürgermeister -

Aufstellung des Bebauungsplanes

Mühldorfer Feld

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung des Stadtrates vom 30.03.2000 (BeschlussNr. 33) die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

2. vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 24.03.2000 wurde vom 03.04.2000 bis 14.04.2000 durchgeführt.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

3. 1. öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 05.05.2000 wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 19.07.2000 bis 22.08.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum nach **§ 4 Abs. 1 BauGB** beteiligt.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2000 (BeschlussNr. 171) den Bebauungsplan i.d.F.v. 10.10.2000 gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO** als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 07.02.2001



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgt durch Aushang an der Amtstafel am 19.02.2001. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftszeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1.Stock, Zimmer Nr. N 101, 84453 Mühldorf a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des **§ 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB** ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (**§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB**).

Mühldorf a. Inn, 14.02.2001



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister
