KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

19.10.2007
O 523 BGP

UMWELTBERICHT
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (BGP), Oberes Stadtfeld – Teil IV, Mühldorf a. Inn, Landkreis Mühldorf a. Inn

Flurnummern:
526, 526/1, 527/T Gemarkung Altmühldorf
in Teilbereichen 530 und 531 Gemarkung Mühldorf a.Inn

Auftraggeber

Stadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz
84453 Mühldorf/Inn

Planungsbüro

Köppel
Landschaftsarchitekt
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Lothar Köppel
Dipl.-Ing.(FH) Barbara Köppel

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Stadt Mühldorf
Landkreis Mühldorf
Regierungsbezirk Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN
BAUGEBIET „Oberes Stadtfeld – Teil IV"

1. UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan vom 15. Februar 2007

1.1 EINLEITUNG

1.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Mühldorf, westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Friedhof Nord und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Oberes Stadtfeld – Teil 1". Südlich wird das Planungsgebiet vom Inn-Kanal begrenzt. Nordwestlich grenzt die Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an der Harthauser Straße an. Im nordwestlichen Bereich besteht derzeit noch eine Verbindung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zur freien Landschaft.
Nördlich der bestehenden bzw. ausgewiesenen Bebauungen prägt diese freie Landschaft mit intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen den nördlichsten Stadtbereich bis zur BAB A 94 und den Bereich des Flusslaufes der Isen.

Das Bebauungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) für eine Bebauung bis zu 2 Geschossen entwickelt. Die Ausweisung des Bebauungsgebietes schließt eine Baulücke zwischen zwei bereits ausgewiesenen Bebauungsgebieten im Westen und im Osten. Die Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6, sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 lässt eine geschlossene, großflächige Bebauung nicht zu.
Im östlichen Bereich wird die ausgewiesene Fläche von einer Geschossbebauung generell freigehalten.
Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ bestimmt und wird nutzungsbedingt durch die Art der Erschließung und die Festsetzungen im Bebauungsplan so gering wie möglich gehalten.

Die Art der Nutzung ist derzeit als Autoverkaufsfläche mit geschlossenen und offenen Ausstellungsbereichen vorgesehen. Die Freiflächen sollen als durchgrünter, großzügiger Erlebnispark gestaltet werden.

1.1.1.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt:

Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans stehen zur Bearbeitung der Eingriffsregelung das vereinfachte Verfahren oder das Regelverfahren zur Verfügung.

Bedingt durch die Größe des Baugebietes, in der das geplante Maß der baulichen Nutzung bei einer berechneten GRZ von 0,4 festgesetzt werden soll, ist die vereinfachte Vorgehensweise nicht angezeigt.

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kommt daher das Regelverfahren zur Anwendung.

A) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

B) Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

C) Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

D) Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

1.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

1.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt.

1.2.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel: Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse einschließlich der Erholung

Bestand: Das Plangebiet wird zur Zeit als landwirtschaftlich orientierte Fläche genutzt. Die Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist für die angrenzenden Bewohner nur von geringer Bedeutung. Lärmbelastung ist durch den Straßenverkehrslärm der regional bedeutenden nördlichen Ortsumgehungsstraße Nordtangente „Innkanalstraße" (Kr MÜ 54), die im Planungsgebiet liegt, vorhanden. Weitere temporäre Lärmbelastungen sind durch die maschinelle Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Der Verkehrslärm auf der im Planungsgebiet liegenden Harthauser Straße ist untergeordnet und kann vernachlässigt werden.
Vom westlich angrenzenden Gewerbebetrieb geht, bedingt durch An- und Zulieferbetrieb und PKW – Zielverkehr, weiterer Verkehrslärm überwiegend in den Einkaufszeiten aus.

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Weitere Lärmemissionen gehen von dem ca. 300 m südlich gelegenen Bahnhofs- und Rangiergelände, der ca. 2,8 km entfernten BAB A94 bei ungünstigen Klimaverhältnissen (Wind, Wolkendecken etc.) und vom ca. 3,1 km entfernten Luftlandeplatz mit temporärer Nutzung aus.

Bewertung:

a) Schallschutz und Verkehrslärm

Das Bebauungsplangebiet wird weiterhin vom Verkehrslärm der Kreisstraße Kr MÜ 54 belastet.
Zur Bewertung der Geräusch-Immission und – Emissionen wurde eine Begutachtung der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH durchgeführt (Bericht Nr. 2901/b1/hu vom 22.0.2007).
Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung nach Norden und Osten eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Betriebe die Möglichkeit, durch die Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemissionen vorzugsweise in Richtung Süden und Westen zu orientieren.
Die allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen betragen bei Gewerbegebieten tagsüber bis dB(A) 65.
Unter Berücksichtigung der nördlich gelegenen Wohnbebauung und des östlich gelegenen Friedhofes wurde ein maximaler immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel je m² innerhalb der Baugrenzen nur für Immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Norden bzw. nach Osten festgelegt. Diese betragen abweichend von den allgemein zulässigen Werten:

	tagsüber	nachts
im Norden	bis 63 dB(A)/m²	bis 48 dB(A)/m²
im Osten	bis 61 dB(A)/m²	bis 61 dB(A)/m²

Gemäß Gutachten ist somit langfristig sichergestellt, dass unter Einhaltung der Auflagen und im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche an schützenwerter Bebauung und somit dem betroffenen Schutzgut Mensch ausgeht.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird weiterhin temporäre Lärmbelastung durch landwirtschaftliche Maschinen verursacht.
Die Lärmeintragungen der Autobahn, des Bahnhofes und des Luftlandplatzes wird das Gebiet weiterhin je nach Witterungslage und Verkehrsaufkommen belasten. Messwerte bzw. Prognosen liegen nicht vor.

b) Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an einem Teilstück noch unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emmissionen, wie Lärm, Geruch, Staub u.ä. sind aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziel: **Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt**
Artenschutz gem. BNatSchG

Bestand: Das Plangebiet ist frei von Bebauung und wird als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Schützenswerte Gehölzarten und anderweitige Gehölzbestände sind auf dem gesamten Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Der zur Bebauung anstehende Bereich kann als ausgeräumter Landschaftsraum bezeichnet werden. Bedingt durch die maschinelle, landwirtschaftliche Bearbeitung und Düngung sind keine dauerhaften Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen vorhanden.
Im angrenzenden parkartigen Bereich des Friedhofes Nord, sowie auf den Böschungsbereichen des angrenzenden Inn-Kanals werden sich Lebensgemeinschaften in eingeschränkter biologischer Vielfalt entwickeln oder sind bereits vorhanden, wie dies in einer städtisch geprägten Landschaft möglich ist.
Die Böschungsbereiche des Innkanals sind in der Flachland-Biotopkartierung Bayern Unteres Inntal Nr. 7741-0164 beschrieben. Folgende Typen sind aufgeführt:
Typ 1: Feldgehölz naturnah
Typ 2: Magerer Altgrasbestand/Grünlandbrache
Typ 3: Ruderalflur
Typ 4: Gebüsch/Gehölz, initial
Typ 5: Magerrasen (Trocken/Halbtrockenrasen) basenreich

Artenschutz:

Bezüglich des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Überprüfung unter Heranziehung des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern, der Artenschutzkartierung Bayern, der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie und örtliche Untersuchungen durchgeführt.

Bewertung:

a) Flächenverlust
Durch die geplante Bebauung erfährt das Baugebiet eine Bodenversiegelung und führt somit zu einem Verlust der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Dies stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind die betroffenen Flächen einheitlich als Gebiete mit geringer Bedeutung zu bewerten.

b) Verlärmung, Störung
Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Biotope oder andere Ökoflächen sind innerhalb des Arten- und Biotopschutzprogramms nicht kartiert. Aufgrund der geringen

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Artenvielfalt sind auch keine nennenswerten Störungen von wertvoller Flora und Fauna durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten.
Bedingt durch das Andocken des Planungsgebietes an benachbarte Grünstrukturen, wie Friedhof, Inn-Kanalböschungen, Großbaumpflanzungen an benachbarte Bereiche, wird das Gebiet einen ökologischen Beitrag leisten, mittelfristig weitere Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Die ökologisch ausgerichteten Festsetzungen im Bebauungsplan werden trotz der hohen GRZ und dem Grad der Versiegelung dazu beitragen, um die vorhandenen, betroffenen Bereiche in großen Teilen für Flora und Fauna aufzuwerten.
Es ist absehbar, dass jedoch, bedingt durch die Art der Nutzung im Geltungsbereich, keine Lebensräume für schützenswerte Arten geschaffen werden.

c) Artenschutz

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, keine europäischen Vogelarten I.S.Art.1 VSchRL, sowie keine weiteren streng geschützten oder weitere besonders geschützten Arten festgestellt.
Da keine Betroffenheit und kein Schutzbedürfnis von Arten festgestellt wurde, sind keine weiteren vertiefenden Betrachtungen durchgeführt worden.

Verbote nach §62 BNatSchG sind nachweislich nicht erfüllt, somit ist keine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist das Projekt zulässig.

1.2.1.3 Schutzgut Boden

Ziele: **Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen,**
Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden,
Abwehr schädlicher Bodenveränderungen,
sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Bestand: Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Bewertung:

a) Versiegelung

Durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung als GE mit einer GRZ von 0,6 wird eine gewisse Versiegelung verursacht. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Oberflächenversiegelung wird auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt reagiert.

b) Schadstoffbelastungen, Altlasten

Durch die frühere intensive ackerbauliche Nutzung sind Schadstoffbelastungen in Form von Düngemitteln im Boden zu

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

erwarten. Ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt.
Zukünftige Einträge durch Dünger, Schädlingsbekämpfung- und Pflanzenschutzmittel sind speziell in den neuzuschaffenden Vegetationsbereichen zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.

1.2.1.4 Schutzgut Wasser

Ziele: **Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers**

Bestand: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer, weder Fließ- noch Stillgewässer, vorhanden. Der Grundwasserstand wird in einer Tiefe von ca. 15 m erwartet.

Bewertung:

a) **Veränderung des Flurabstandes**
Durch den tiefen Grundwasserstand sind Veränderungen durch bauliche Maßnahmen nicht zu erwarten. Eine Absenkung des Grundwasserstandes ist nicht zu befürchten.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen, Fahrflächen, PKW-Stellflächen und Grünflächen werden breitflächig oder über Sickereinrichtungen auf den privaten Grundstücken versickert.
Öffentliche Verkehrsflächen werden über die städtische Kanalisation entwässert.

b) **Schadstoffbelastungen**
Eine Einleitung von Fremdstoffen ist bei der geplanten Nutzung nicht vorgesehen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in den Festsetzungen durch Text geregelt. Dementsprechend sind Schadstoffeinträge unwahrscheinlich.

1.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Ziele: **Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas, Vermeidung von Emissionen und nachteiliger Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung belasteter Situationen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Bestand: Durch die Bebauung verändern sich die örtlichen Windverhältnisse. Durch die Flächenversiegelungen werden sich zwangsweise Temperaturerhöhungen ergeben. Zusätzlich gibt es im neuen Baugebiet Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrsemissionen und Heizanlagen.

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Bewertung:

a) Thermische Belastungen
Durch die Dichte der Bebauung und dem Grad der Versiegelung sind thermische Belastungen zu erwarten. Durch die Pflanzgebote im Bebauungsplan wird langfristig ein Ausgleich des Mikroklimas angestrebt.
Soweit möglich, sollte unter dem Aspekt von thermischen Belastungen, intensive Wandbegrünungen an allen Haupt- und Nebengebäuden durchgeführt werden.

b) Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche
Durch die vorgesehene Nutzung ist eine Belastung durch Schadstoffe und Gerüche nicht zu befürchten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen ist zu vernachlässigen.

1.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Ziele: **Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft,**
Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile,
Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes

Bestand: Das Plangebiet im Ortsrandbereich greift in eine offene landwirtschaftlich genutzte Fläche ein und arrondiert die derzeitige Bebauung. Das Gelände ist weitgehendst eben mit minimalen Höhenunterschieden. Das Landschaftsbild ist geprägt von Ortsrändern mit Gewerbebetrieben, landwirtschaftlichen Flächen, Friedhofsbereichen und eines baulich ausgeprägten Triebwerkskanalbereiches einer städtischen Randbebauung.

Bewertung:

a) Störungen, sonstige Beeinträchtigungen
Die Gestaltung der Randbereiche und die naturräumliche Einbindung des Baugebietes ist von großer Bedeutung.
Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Einbinden des Baugebietes in die Umgebungsbebauung und in die städtische Landschaft initiiert.
Soweit bautechnisch möglich, sollten pflanztechnische Maßnahmen, speziell im nördlichen Bereich, den Hochbaumaßnahmen zeitlich vorgezogen werden.
Bei der Art der Bebauung kommt dem Landschaftsbestandteil Randbegrünung besondere Bedeutung zu. Ebenso der starken Durchgrünung mit Bäumen der 1. bis 2. Ordnung.
Bodenmodellierungen mit störendem Charakter sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.
Wichtige Blickbeziehungen werden nicht unterbrochen.

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Der Charakter sowie das Maß und die Art der vorgesehenen Bebauung passen sich der westlichen Umgebungsbebauung an. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind der westlich angrenzenden Bebauung angepasst und verdichten den Ortsrand.

1.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele: **Erhaltung von Denkmälern und Ensembles,**
Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung,
Erhaltung der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern.

Bestand: Kultur- und Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Bodendenkmäler sind optisch nicht erkennbar, können aber in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Bebbauungsplan sind in den Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben.

Bewertung:

a) **Zerstörung, Beseitigung, Beschädigung**
für das Planungsgebiet nicht relevant

b) **Beeinträchtigung der optischen Wirksamkeit**
für das Planungsgebiet nicht relevant

1.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu untersuchenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Erhebliche Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Die Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen führt zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, ist eine Neuversiegelung bei einer gleichzeitigen Aufwertung von privaten und öffentliche Grünflächen, sowie gewerblich genutzten Freiflächen vorgesehen. Umweltfolgen mit möglichen negativen Wechselwirkungen sind als mäßig einzustufen. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen sind, bedingt durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, im Baugebiet nicht zu erwarten und nicht zu erkennen.

1.2.2 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Bei Durchführung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen. Wenn das Planungsgebiet realisiert wird, kann jedoch bei Durchführung der festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleich für den Eingriff in landwirtschaftliche Grünflächen geschaffen werden.

1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten würde erhalten bleiben.

1.2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.3.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen, über das geplante, erforderliche Maß hinaus, innerhalb des Planungsgebietes zu ergreifen.

1.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dem Schutz von Tieren und Pflanzen wird durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen.

1.2.3.3 Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung wird durch die Festlegung der GRZ sowie der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, z.B. für PKW-Stellplätze, funktionsbedingt so gering wie möglich gehalten. Außerdem sollen unbebaute Flächen im Geltungsbereich landschaftsgärtnerisch, unter landschaftspflegerischen und ökologischen Aspekten, gestaltet werden.

1.2.3.4 Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die angestrebte Reduzierung von versiegelten Flächen in Grenzen gehalten. Zudem soll das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig versickert oder über Sickerschächte wieder dem Grundwasser zugeführt werden.

1.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die zahlreichen Pflanzgebote werden die Baumaßnahmen keine negativen Einfluss auf das Klima nehmen.

1.2.3.6 Schutzgut Landschaft

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Das Landschaftsbild kann durch eine qualitätsvolle Hochbauplanung und durch grünordnerische Maßnahmen städtebaulich aufgewertet werden.

1.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können durch differenzierte Gestaltung und maßvolle Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Bauweise eingeschränkt werden.

1.3 AUSGLEICH UND PLANUNG

1.3.1 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHS-FLÄCHEN

Um den Umfang an erforderlichen Ausgleichsflächen ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedenen Kategorien eingestuft werden, mit Gebieten, die aufgrund der Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft werden, überlagert.

Die Einstufung des Planbereiches wird nach der jeweils vorherrschenden Bedeutung vorgenommen.
Das gesamte betroffene Gebiet wird zur Einheit „Ackerflächen " mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Kategorie I eingestuft.
Bedingt durch den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und die geplante GRZ von 0,6 wird der Bereich als Feld A I eingestuft und gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren mit dem Wert 0,3 – 0,6 eingeordnet.

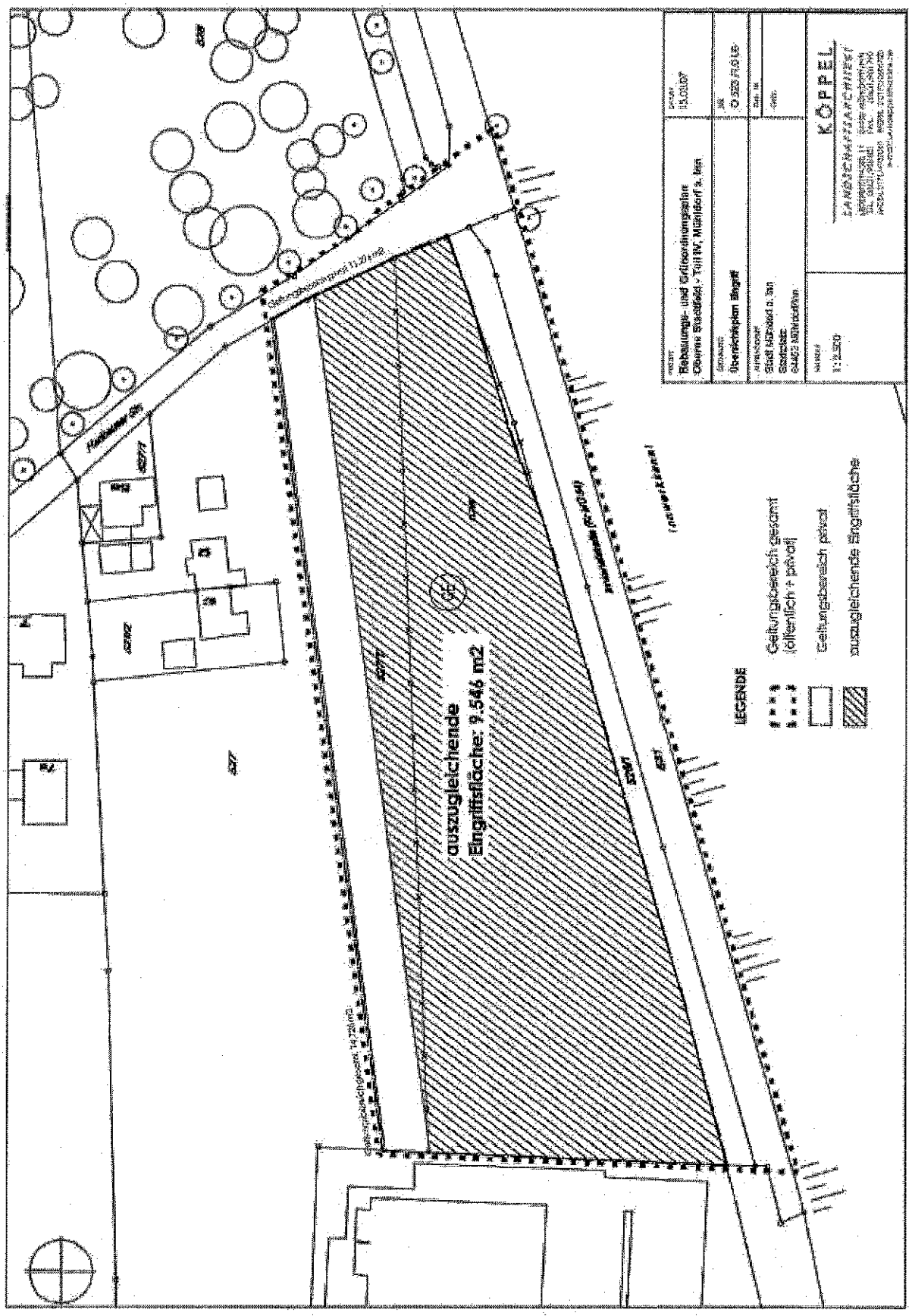
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 14.726 m²

Die **Eingriffsfläche** ohne die öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen beträgt **11.296 m²** (siehe beigefügten Übersichtsplan O 523 / 1.0 vom 15.03.07).
(→ siehe Begründung gemäß Flächenzusammenstellung Seite 3 vom 19.02.07)

(Hinweis: Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen im Geltungsbereich, die bereits vorhanden sind und keine Änderung erfahren, betragen 3.430 m² und werden nicht in die Ausgleichsflächenberechnung einbezogen.)

Der Grünstreifen im Norden mit einer Breite von 10,0 m kann aufgrund seiner Qualität, Ausbildung und Breite der Struktur als eingriffsneutrale Fläche gewertet werden. Dadurch reduziert sich die **auszugleichende Eingriffsfläche** von 11.296 m² um 1.750 m² (175 m x 10,00 m) auf **9.546 m²** (siehe Übersichtsplan Eingriff O 523 / 1.0 UB vom 15.03.07).

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de



KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung getroffen:

- Ausweisung von öffentliche Grünflächen
- Naturnahe Gestaltung und Ausweisung von privaten Grünflächen auf gewerblichen Freiflächen
- Pflanzgebot für einen Baum auf privaten, nicht überbauten Gewerbe- und Freiflächen pro angefangene 300 m² Fläche
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume auf privaten und gewerblichen Freiflächen.
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird ein **Kompensationsfaktor** von **0,4** vorgeschlagen.

So ergibt sich folgende Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen:
9.546 m² x Kompensationsfaktor 0,4 = **3.818 m²**

Die Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich qualifizierter Ausgleichsmaßnahmen sind Grundlage für die Abwägung.

Ausgleichsfläche

Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche befindet sich im Landkreis Altötting, Gemeinde Unterneukirchen, Gemarkung Oberburgkirchen auf Fl.Nr. 1109 mit einer Gesamtgröße von 7.800 m².
Diese wird derzeit als intensive Wiese genutzt. Das Gebiet ist anmoorig und liegt in direkter Nachbarschaft zum Eschbach.

Darstellung Maßnahme/Entwicklungsziel auf Ausgleichsfläche

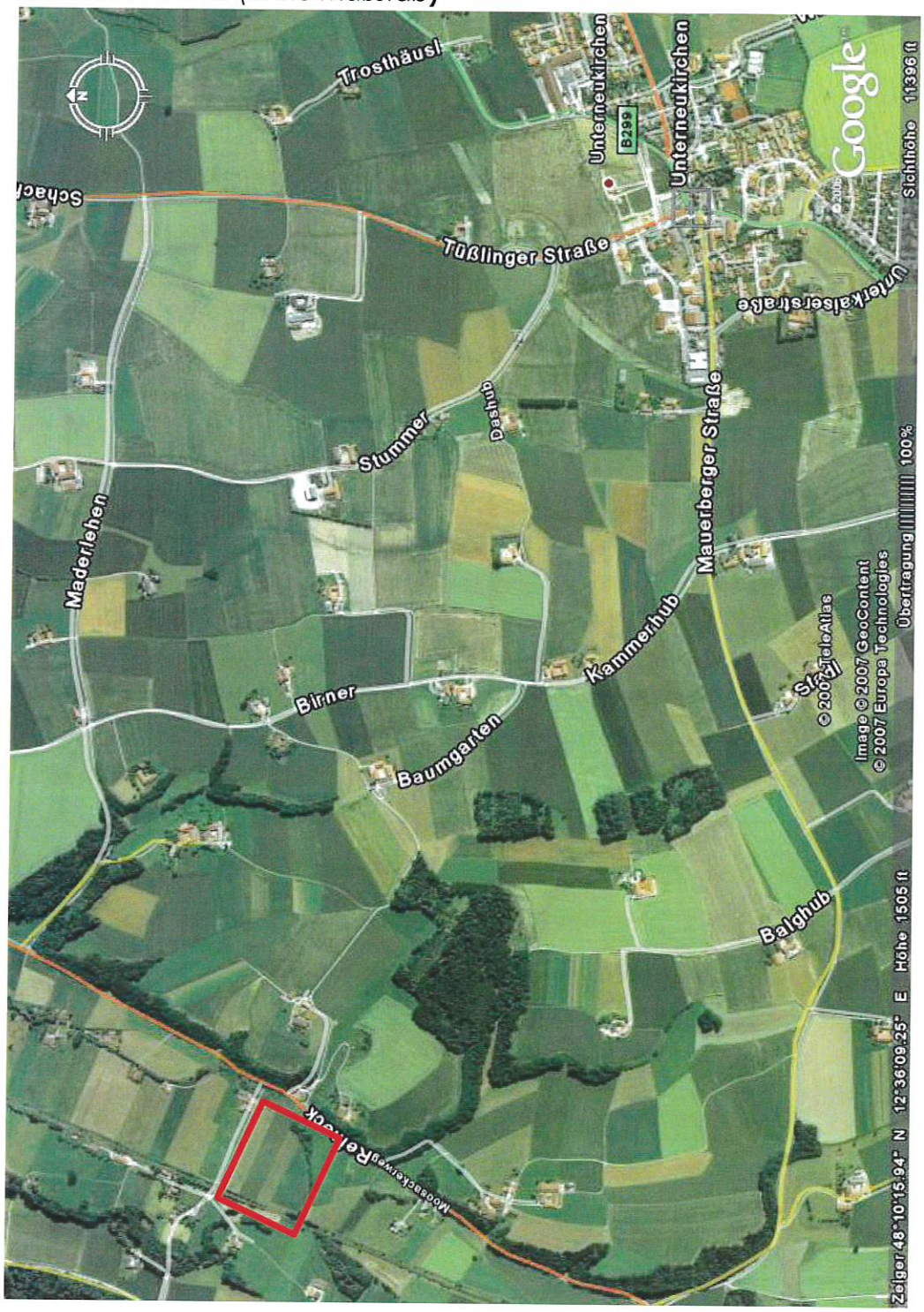
In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altötting, Frau Lobmaier wurde vereinbart, dass im Anschluss an den Eschbach wechselfeuchte Bereiche, sog. Blänken, zur Entwicklung wertvoller Nahrungshabitate für den Weißstorch geschaffen werden. Die neu entstehenden wechselfeuchten Mosaike können, sowohl vom nah anstehenden Grundwasser, als auch von Niederschlägen gespeist werden.

Hierfür sind Pufferstreifen von ca. 5,00 m zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen notwendig, um evtl. Einträge zu reduzieren.

Eine Bepflanzung ist nicht notwendig, da der Standort gleichzeitig auch für Wiesenbrüter geeignet sein soll.

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Übersicht Luftbild (ohne Maßstab)



Zusammenfassung/Bilanz:

- **geforderter Ausgleichsflächenbedarf extern bei KF 0,4 = 3.818 m²**
- **nachgewiesene Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1109 : 4.000 m² (3.818 m²)**
- **Schaffung wechselfeuchter Bereiche für „Storchenprojekt“**

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

1.3.2 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Baugebiet der Stadt Mühldorf a. Inn „Oberes Stadtfeld – Teil IV" an der Innkanalstraße ist die Weiterentwicklung des Baugebietes „Oberes Stadtfeld – Teil I" im nördlichen Stadtbereich.
Die Ortsrandeingrünung mit einer baulich-gewerblichen Abgrenzung kann im nördlichen und östlichen Bereich des ausgewiesenen Baubereiches vollzogen werden.
Weitere Standortalternativen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht. Durch die Nähe von drei weiteren Autohäusern fixierte sich der ausgewiesene Standort.

1.4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1.4.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde zur Ausarbeitung dieses Umweltberichtes herangezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.
Weitere Untersuchungen oder Gutachten waren zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Bewertung von zusätzlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

1.4.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Ausführung der Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen und die damit verbundenen Festsetzungen und Pflanzgeboten, insbesondere auf soggenannten „Privaten Grünflächen", wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn nach Herstellung der Maßnahme im Abstand von 7 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft, bewertet und protokolliert.

1.5 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet mit Betriebsgebäude und großzügig eingegrünten PKW – Stellflächen soll die Ausweisung von gewerblichen Baugebiet zwischen dem Gewerbegebiet Oberes Stadtfeld Teil I und dem Friedhof Nord abschließen und die noch bestehende Lücke arrondieren.
Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung sind der Verlust von Boden durch Versiegelung, sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.
Baugebietsausweisungen stellen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um die Auswirkungen für die Umwelt möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan getroffen und im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im städtischen Bereich getroffen. Des weiteren enthalten Bebauungspläne Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zum Grad der Versiegelung und zum Umgang mit Grund und Boden.

KÖPPEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LEDERERSTRASSE 11 84453 MÜHLDORF/INN
TEL 08631/988 851 FAX 08631/988 790
MOBIL 0171/4989069 MOBIL 2 0177/2606720
e-mail: LA-Koeppel@t-online.de

Verkehrstechnische und landwirtschaftliche Immissionen können aufgrund der Lage des Baugebietes nicht ausgeschlossen werden und sind als „hinnehmbar" zu beurteilen.
Dem Verlust der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung gemäß Pflanzgeboten der Freiflächen bzw. von nicht bebauten Bauflächen und Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen entgegengewirkt werden.
Zusätzlich wurde der Umfang von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen ermittelt.
Eine Auswahl von externen geeigneten Flächen für den Ausgleich mit naturschutzfachlich sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bedarfsfall im Rahmen des Verfahrens durchgeführt und werden ggf. nach Abwägung in den Umweltbericht eingearbeitet.
Insgesamt kann für dieses Baugebiet festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

****

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BYAK 181 073

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 98 841