A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — MISCHGEBIET GRZ 0,30 GFZ 0,60
max WANDHÖHE 7,0 m min WANDHÖHE 5,5m
DACHNEIGUNG 15 bis 30°

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

3. GRÜNFLÄCHEN

BESTEHENDER BAUM ZU ERHALTEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZU PFLANZENDER BAUM LAGE FREIGESTELLT NACH FESTSETZUNG GRÜNORDNUNG

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

20.80 MASSANGABE IN METER

ST STELLPLÄTZE

5. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND

GRUNDSTÜCKGRENZE ALS VORSCHLAG

GEBÄUDE DACHFLÄCHE
(städtebaulicher Gestaltungsvorschlag)

32/1 FLURNUMMER

25 BESTEHENDE GEBÄUDE

ABBRUCH BEST. GEBÄUDE

STADT MÜHLDORF am Inn LANDKREIS MÜHLDORF am Inn

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES OBERMÖSSLING 1/1000

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FLN 676 GÄNZLICH; 674 und 677 IN TEILEN

DIE STADT MÜHLDORF AM INN ERLÄSST GEM. § 2 ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.12.2006 BGBl I S. 3316), ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) VOM 14.08.2007, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) VOM 22.08.1998 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS S A T Z U N G

PLANUNG
ERNST SCHMIDBAUER
A R C H I T E K T
TALSTRASSE 33
84453 MÜHLDORF
Tel 08631 5682

08.04.2008

BP 051 00

H/B = 297.0 / 592.0 (0.18m²)

Textliche Festsetzungen

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

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

OBERMÖSSLING

M 1: 1.000

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

Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt gem. §2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl I S. 3316) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern(GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Entwurf: 08.04.2008

Ausgefertigt. 27. Mai 2008

Planverfasser
Architekt E. Schmidbauer
Talstraße 33
8453 Mühldorf

Grünplanung
Rainer Peschel
Landschaftsarchitekt
Neumühle 23
84567 Perach/Inn

Mühldorf am Inn

Datum 27. Mai 2008

Günther Knoblauch-
1. Bürgermeister

A Festsetzungen durch Planzeichen

Darstellung in Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
entsprechend Plandarstellung

1.1.1 **Mischgebiet (MI)**

1.1.2 **Beschränkungen und Ausnahmen** der Art der Nutzung

1.1.2.1 von den gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig

1.1.2.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 9 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3m zulässig; Nebenanlagen für den Nutzungszweck der Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen auf der privaten Ortsrandeingrünung sowie im Wurzelbereich der geforderten Baumpflanzungen sind unzulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die angegebenen Obergrenzen der GRZ und GFZ sind ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten angegeben. Hier können die Obergrenzen entsprechend BauNVO überschritten werden

1.2.1 Zulässige Grundfläche max. Grundflächenzahl (**GRZ) 0,30**

1.2.2 Zulässige Geschoßfläche max. Geschossflächenzahl (**GFZ) 0,60**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO.

1.2.3 Vollgeschoße (§ 20 BauNVO)
Es sind 2 Vollgeschoße bei Wohn- oder Bürogebäuden zwingend vorgeschrieben.
Ausstellungs- und Werkhallen sind durch die höchste zulässige Wandhöhe 7,0m begrenzt; die Mindestwandhöhe beträgt 5.5m

1.3 Bauweise
Zulässig sind Gebäude innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Die Abstandsflächen gem. bayerischer Bauordnung sind einzuhalten

1.4 Es ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig

1.3.3 **Stellung der baulichen Anlagen**

Alle Gebäude müssen in ihren wesentlichen Teilen als Recheck mit einem Seitenverhältnis von mind. 5/4 ausgebildet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen)

1.5 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke
Als zulässige Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt

- mindestens 2.500 m²

1.6 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze und Ausstellungsflächen

Oberirdische Stellplätze und Ausstellungflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Randeingrünungen (siehe Planzeichen) sind davon freizuhalten. Garagenbauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.7 Zulässige Anzahl der Wohnungen In Wohngebäuden

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig;

1.8 Höhe der baulichen Anlagen

1.8.1 Erdgeschossfußbodenhöhe 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.

1.9 Verkehrsflächen

1.9.1 Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Straßen und Verkehrflächen vorgesehen

1.10 Flächen für die Abfallbeseitigung
sind hier nicht vorgesehen

1.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung sowie die Einpassung des Straßenkörpers
Geländeaufschüttungen sind nur bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Sonstige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (z. B. Böschungen und Terrassierungen) sind unzulässig. Bestehende Geländeübergänge zur freien Natur müssen unverändert bleiben.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden

Zulässig sind Satteldächer mit 12° bis 25° Dachneigung bei allen Gebäuden..

2.1.2 Dächer über Nebengebäuden

Die Dächer an das Hauptgebäude angebauter oder darin integrierter Nebengebäude (wie Anbauten, Garagen) sind in Dachform, Neigung und Material der Dachfläche des Hauptgebäudes anzupassen. Die Dächer sind durch Absetzen der Dachfläche um vertikal mindestens 0,5m von der Dachfläche des Hauptdaches zu trennen.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden naturrote Ziegel bzw. ziegelartige sog. Betondachsteine oder rotbraune Blechdeckung (beschichtet oder lackiert) festgesetzt.
Solar- und auch Photovoltaikanlagen sind zulässig wenn sie parallel zur Dachneigung montiert werden und mit der Gestaltung des Gebäudes in Einklang stehen.

2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Bei Ausstellungs- oder Werkhallen sind Lichtfirste zulässig. Breite beschränkt auf max. 2,5m

2.1.5 Dachüberstände

Zulässig sind Dachüberstände von bis zu 1,0m an den Giebel- und an den Traufseiten der Gebäude

2.1.5 Wandhöhen

Als Grenzen der Wandhöhen werden festgesetzt: **max. 7,0 m, min 5,5m**
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordstein-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 Fassaden

2.2.1 Als Sichtflächen der Fassaden sind zulässig:
Putze in glatter Oberfläche beliebiger Körnung oder Natur-Holzverkleidungen; jeweils in heller bis mittlerer Tönung im Spektrum weiß/hellgelb /erd-/ocker-/holzfarben (Hellbezugswert 5-50)
Bei Ausstellung oder Werkhallen könne auch Blechfassaden verwendet werden. Farben ähnlich wie bei Putzen.

2.3 Einfriedungen, Stützmauern und Zufahrten

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:

Ausführung als Industriezaun in grüner Farbe bis 1,8m Höhe mit Hinterpflanzung. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein.

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

2.3.3 Mauern und Stützmauern sind unzulässig, Zäune sind ohne überstehenden Sockel zu gestalten.

2.3.4 Private Zufahrten sind in der Tiefe des Stellplatzes (mindestens 5,0m) zur Straße von einer Einzäunung freizuhalten.

2.4 Stellplätze

2.4.1 Stellplätze sind entsprechend der geplanten Bauvorhaben und Lagerflächen nachzuweisen

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

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und unterliegen der Einzelgenehmigung.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswässern

Haus- und Betriebsabwasser sowie sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten usw. sind über geeignete Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen. Entsprechende Entwässerungspläne incl. Erläuterung sind mit dem Bauantrag einzureichen

2.7 Versorgungsmedien

Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.
Es befinden sich Telekommunikationslinien im Bebauungsplanbereich. Diese sind zu ausreichend schützen. Kostenverteilung hierfür nach dem Telekommunikationsgesetz.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1.Ausstellungsflächen, Stellplätze, Carports, Garagenvorbereiche, Zugänge, Zufahrten

Ausstellungsflächen, Stellplätze, Carports und Garagenvorbereiche sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Schotterrasen, Kies- oder Schotter- / Pflasterkombinationen.
Großflächig asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.
Grundstückszugänge und Zu- und Umfahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentlichen Flächen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist in den betreffenden Grundstücken zu versickern.

3.2. Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen

Siehe Punkt 1.11

3.3 Einfriedungen,

Einfriedungen und Zäune wie in baulichen Festsetzungen beschrieben. Hinterpflanzungen mit Hecken aus heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m sind als Sichtschutz zulässig, soweit diese keine Sichtbehinderung für die Verkehrsflächen (entsprechend Punkt 1.9) darstellen.

3.4 Bepflanzung

3.4.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, als Ausstellungsflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3.4.2 Entlang der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereiches ist eine hainartige Eingrünung entsprechend planerischer Darstellung mit Groß- u. Kleinbäumen der entsprechenden Artenlisten vorzusehen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, der Grundcharakter der Pflanzung ist einzuhalten.
Dabei sind die Grenzabstände laut Nachbargesetz zu beachten.

3.4.3 Die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße ist wie planerisch dargestellt zu pflanzen. Pflanzenauswahl entsprechend Artenliste Großbäume.

3.4.4 An der Südgrenze des Geltungsbereiches ist eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Kleinbäumen der entsprechenden Artenlisten anzulegen. Diese Hecken sind dauerhaft und naturnah zu pflegen.

3.4.5 Erhaltung von Bestandsbäumen
Der Bestandsbaum entsprechend planerischen Darstellung ist während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen. Der Bestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.4.6 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zu begrünen.

3.4.7 Die Bepflanzung der Grundstücke hat innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

3.4.8 Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen
Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

3.4.9 Artenlisten für zu pflanzende Gehölze mit Angabe der Mindestgrößen

Großbäume; 3xv H STU 16-18 cm

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

Kleinbäume, 3xv H STU 14-16

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

Obstbaum-Hochstämme STU 12-14 in Sorten

Sträucher

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 xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix i.A.	Weiden in Arten

Rubus in Arten	Brom-/Himbeere

Fassadenbegrünung

Clematis i.A. und S.	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A.	kletternde Heckenkirschen-Arten
Rosa i.S.	Kletterrosen
Vitis i.A	Weinrebe

Festsetzungen zu den Pflanzungen auf der Ausgleichsfläche (Gemarkung Erharting Fln. 485) sind im Umweltbericht festgesetzt.

4. HINWEISE

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangaben auf Datenträger durch die Stadt Mühldorf am Inn.
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Die Grundstücke wurden z.T. bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

Altlasten sind der Stadt Mühldorf am Inn nicht bekannt.
Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.

Bei der Errichtung der Gebäude sollte auf die Verwendung von Tropenholz außer Plantagenholz verzichtet werden.

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.
Das vorhandene Wasserschutzgebiet der Stadt Mühldorf liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit (01. Sept. bis 28.Februar) durchzuführen

Es befinden sich Telekommunikationslinien im Bebauungsplanbereich. Diese sind ausreichend zu schützen (auch Pflanzabstände beachten). Kostenverteilung hierfür nach dem Telekommunikationsgesetz.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragkraft muss dazu für Fahrzeuge bis 16to (Achslast 10to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind.
Bei Sackgassen von mehr als 20m Länge ist ein Wendehammer vorzusehen, der auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –Arbeitsblätter W 331 und W 45 auszubauen.

Versorgung
Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.
Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
Gasversorgung durch die EVIS
Schallschutz
keine besonderen Anforderungen.

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2325 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 2. Juni 2008

Verfahrensvermerke

des Bebauungsplanes

Obermößling

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 22.02.2008 Nr. 030 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermößling" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 27.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 13.08.2007 bis einschließlich 14.09.2007 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 27.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.08.2008 bis einschließlich 14.09.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 27.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Obermößling" wurde i.d.F.v. 06.11.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 31.01.2008 bis einschließlich 06.03.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 27.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2008 bis einschließlich 06.03.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 27.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2008 Nr. 045 den Bebauungsplan „Obermößling" i.d.F.v. 08.04.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 27.05.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 30.05.2008. Der Bebauungsplan „Obermößling" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 08.04.2008 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zinner 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 „Obermößling" i.d.F.v. 08.04.2008 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 02.06.2008

Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF am INN LANDKREIS MÜHLDORF am INN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

OBERMÖSSLING

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am: 27. Mai 2008

1. Bürgermeister der
Stadt Mühldorf a. Inn

Günther Knoblauch

Planverfasser:

ERNST SCHMIDBAUER
ARCHITEKT Dipl. Ing. (FH)
Talstraße 33 · 84453 Mühldorf
Tel. 08631-5682 Fax 08631-15449
E-Mail: ernst@schmidbauer-planung.de

Ernst Schmidbauer

Grünordnung:

Rainer Peschel
Landschaftsarchitekt
Neumühle 23 1/3, 84567 Perach / Inn
Tel. 08670 / 1835

Rainer Peschel

Entwurf: 08.04.2008

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn wird parallel zum Bebauungsplanverfahren angeglichen.

   Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Regelung des Baurechtes für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes

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 u. Eigentümer des Geltungsbereiches:

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

			Größenangabe Stadt	Messungen CAD
Flur Nummer	676, T 677 und T 674	Gemarkung Mößling		10.797 m²
Fläche des Geltungsbereiches gesamt:				10.797 m²

2. Grenzen

Im Norden und Westen wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt.

Im Osten befinden sich die bestehende Landmaschinenhandlung und Werkstatt.
Im Süden begrenzt die Hauptstraße und Wohnbebauung das Geltungsgebiet.

3. Entfernungen des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:

3.1	Bahnhof	ca.	2.500 m
3.2	Omnibushaltestelle	ca.	300 m
3.3	Kirche	ca.	150 m
3.4	Grundschule	ca.	300 m
	Hauptschule	ca.	1.500 m
3.5	Versorgungsladen	ca.	500 m

4. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist eben und annähernd höhengleich mit dem bestehenden Dorf. Das Baugebiet liegt am Nord-Westrand des bestehenden Dorfes.

Grundwasser im Gründungsbereich ist auszuschließen.

Als Untergrund ist kiesiger Boden zu erwarten.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der baulichen Nutzung:

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Flächenzusammenstellung in m²

GRZ 0,30 d.h. maximale Gebäudegrundflächen 3.239 m²

3. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

Wohnungen sind nur im Zusammenhang mit dem Gewerbe vorgesehen

D. WEITERE ERLÄUTERUNG

0. ALLGEMEINES

Die Bebauung ist als Mischgebiet (MI) festgelegt.

1. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht auf der Flur Nr. 676 und Teilbereichen der Flur Nr.677 und 674 festgelegt.

Das Baugebiet ist durch eine direkte Anbindung an die Hauptstraße erschlossen. Weitere Verkehrserschießungen sind nicht nötig und erfolgen betriebsintern.

Entsprechend dem Dorfcharakter wird die Gebäudehöhe bei Wohn oder Bürogebäuden auf 2 Geschosse festgelegt und auch begrenzt. Die Ausstellung und Werkhallen sind durch die Wandhöhe begrenzt. Die Dächer werden als Satteldächer geplant und damit an die regionale Gebäudeform angepasst.

2 BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

2.1. Bestand

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Mühldorf Mößling nördlich der Hauptstraße.
Genutzt wird der Südteil des Geländes als Lagerplatz des Landmaschinenbetriebes Gschlecht. Hier steht auch ein als Lager genutztes Nebengebäude.
Im Mittelteil liegt ein eingezäunter Nutzgarten mit Rasenfläche und Obstgehölzen. Der Nordteil wird als Pferdeweide genutzt. Der Westteil ist landwirtschaftliches Grünland.
Die Gesamtgröße des Grundstückes beträgt ca. 10100 qm.

Planungsgelände von Norden

Grünstrukturen:
Gehölzbestand ist auf den Gartenteil des Grundstückes beschränkt. Hier stehen einige junge Obstbäume, zum überwiegenden Teil Halbstämme. Ein Teil des Gartens ist als Beet, mit Gartengehölzen bepflanzt, angelegt. Den südlichen Rand des Gartens bildet eine geschnittene Hainbuchhecke. Im Garten steht ein ca. 20 m hoher Bergahorn, direkt daneben eine ca. genauso hohe Kiefer. Eingefasst ist der Garten mit einem Maschendrahtzaun auf einem Betonsockel.

Gartenteil

Die Flächen westlich des künftigen Baugebiets sind als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

2.2. Bewertung des Ausgangszustandes

Bestandsbewertung:
Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):
Das Grundstück weist im Bestand teilversiegelte Flächen in Form von bestehenden Gebäuden und Lagerflächen auf.
Der Nordteil des Grundstücks ist eine stark benutzte Pferdeweide / Koppel, teilweise ohne Grasnarbe.
Der Westteil des südlichen Grundstückes ist landwirtschaftliche Grünlandfläche.
Der Gartenteil besteht aus Nutz- und Ziergartenteil mit nicht standortfremden Ziergehölzen und jungen Obstgehölzen.
Als erhaltenswerter Gehölzbestand ist nur der beschriebene Bergahorn zu bewerten.

Gebiete der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) und der Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung) sind auf dem Grundstück nicht anzutreffen.

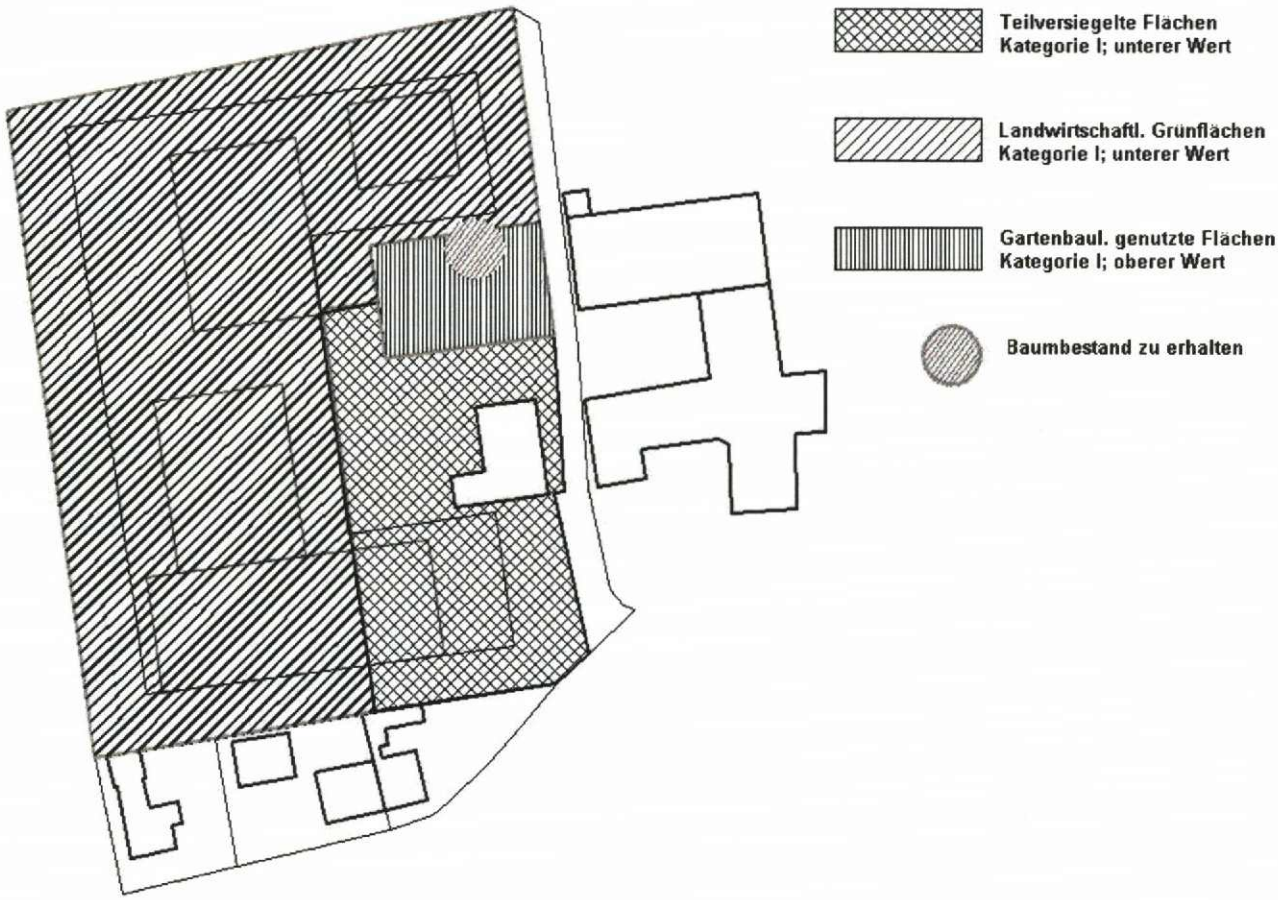
2.3. Bewertung des Eingriffs

Im neuen Bebauungsplan wurde eine GRZ von unter 0,35 festgelegt. Die neue Bebauung stellt einen niedrigen bis mittleren Eingriff in den Naturhaushalt und die vorhandene Landschaft dar. Es herrscht ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Erhalt des schutzwürdiger Einzelbaumes
- Eingrünung des westlichen und nördlichen Randes mit hainartiger Pflanzung heimischer Bäume.
- Pflanzung heimischer Gehölze am Südrand des Baugebietes
- Durchgrünung der neuen Bebauung im östlichen Bereich entsprechend der Nutzung mit heimischen Gehölzen.
- Vorgeschriebene Fassadenbegrünung
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Bündelung von Zufahrten und Haupterschließung
- Verbot von Sockelmauern

2.4. Ermittelung des Ausgleichsbedarfs



Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Festlegung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I geringe Bedeutung, teilversiegelt; unterer Wert	0,3
Kategorie I geringe Bedeutung, intensiv genutztes Grünland; unterer Wert	0,3
Kategorie I geringe Bedeutung; Zier- und Nutzgarten; oberer Wert	0,5

Ausgleichsbedarf

Kategorie I; unterer Wert	ca. 2190 qm x 0,3 =	ca. 657 qm
Kategorie I; unterer Wert	ca. 7230 qm x 0,3 =	ca. 2169 qm
Kategorie I; oberer Wert	ca. 600 qm x 0,5=	ca. 300 qm
Gesamtfläche auszugleichen:		ca. 3126 qm

Der Ausgleich erfolgt durch aufwertende Aufforstung von 3.400 m² auf dem Grundstück Fln. 485 der Gemarkung Erharting (nach dem Vorschlag des Revierförster Wolfgang Mayer -Forstamt Mühldorf-)

Verjüngungsziel ohne Ausgleichsflächenstatus: Mischwald mit Fichte, Weißtanne, Kiefer, Lärche, Douglasie und ca. 10% Rotbuche, Eiche.

Ausgleichsflächenstatus: Erhöhung des Laubholzanteiles, einbringen seltener Laubbäume wie Bergahorn, Spitzahorn, Wildkirsche, Hainbuche, Winterlinde, Sommerlinde und Walnuss.

Gefordert ist eine Fläche von 3100 m², 10% Laubholz wäre auch ohne die Umsetzung einer Ausgleichsfläche eingebracht worden. Hieraus ergibt sich eine endgültige Laubholzfläche von 3.400 m²

Umsetzung
a) Gruppenweise Pflanzung von Rotbuche, Bergahorn, Spitzhorn, Wildkirsche und Walnuss in einem Fichten-Kiefernverjüngungsbestand. Pflanzverband 1,5 x 1,5 m
Fläche ca. 550 qm.
b) Unterbau eines mittelalten Fichten- Kiefernmischbestandes mit ca. 80% Rotbuche, ca. 10% Hainbuche, ca. 10% Winterlinde. Zur Erhöhung des Lichtangebotes für die Unterpflanzen muss vor dem Unterbau eine mittelstarke Durchforstung durchgeführt werden.

Pflanzanzahl: 285 Pflanzen, Pflanzverband ca. 5 x 5 m
je Laubholzunterstand wird ein anrechenbarer Überschirmungsbereich von 10m² unterstellt
285 Stück 10 m² **= 2850 m²**
228 Stück Rotbuchenheister
davon 100 Stück mit einer Pflanzengröße von 80 bis 120cm
davon 128 Stück mit einer Pflanzengröße von 120 bis 150cm
28 Stück Hainbuche Pflanzengröße 80 bis 120 cm
29 Stück Winterlinde Pflanzengröße 80 bis 120 cm

3. VERKEHR

Das Baugebiet ist durch die Anbindung an die Hauptstraße ausreichend erschlossen. Innerhalb des Baugebetes erfolgt keine Erschließung durch öffentlich Straßen

4. HINWEISE

Kartengrundlage ist das amtliche Katasterblatt M 1:1000, Koordinatenangaben auf Datenträger durch die Stadt Mühldorf am Inn.
Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Unstimmigkeiten auszugleichen.

Das Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können im ortüblichen Umfang Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub auftreten.

Altlasten sind der Stadt Mühldorf am Inn nicht bekannt.

Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung auf die Umwelt hingewiesen.

Bei den Bauten sollte auf die Verwendung von Tropenholz außer Plantagenholz verzichtet werden.

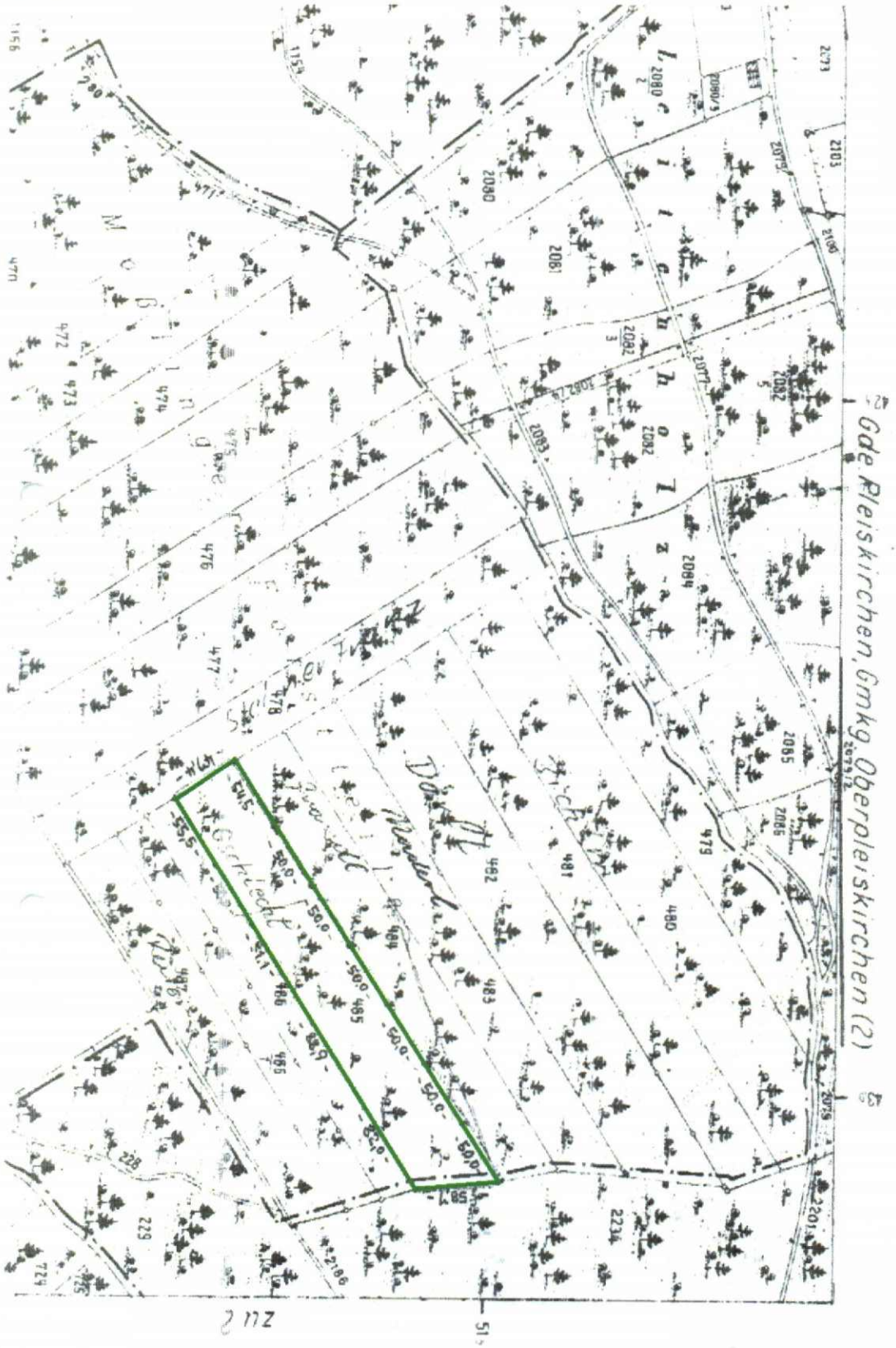
Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

Versorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.
Die Wasser und Stromversorgung wird durch die Stadt Mühldorf a. Inn sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
Gasversorgung durch die EVIS

Schallschutz
keine besonderen Anforderungen.

WALDGRUNDSTÜCK GEMARKUNG ERHARTING, FLN 485, 1,73 ha, BESITZER GSCHLECHT JOSEF
AUSGLEICHSMASSNAHME AUF AM BESTEN HIERFÜR GEEIGNETEN TEILENFLÄCHEN DIESES GRUNDSTÜCKES



Vergrößerung des Grundstückes mit Einzeichnung der wie in der Beschreibung unter 2.4 Abs.Umsetzung festgesetzen, aufzuwertenden Flächen.

Entwurf

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2325 Sch, Sb

Mühldorf a. Inn, 27. Mai 2008

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss des Bebauungsplanes

„Obermößling"

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 30.04.2008 Nr. 045 den Bebauungsplan „Obermößling" i.d.F.v. 08.04.2008 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 „Obermößling" i.d.F.v. 08.04.2008 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Obermößling" i.d.F.v. 08.04.2008 befindet sich im Ortsteil Mößling. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Obermößling" i.d.F.v. 08.04.2008 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 eines Jahres 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, 27. Mai 2008

BAYERN STADT MÜHLDORF A. INN

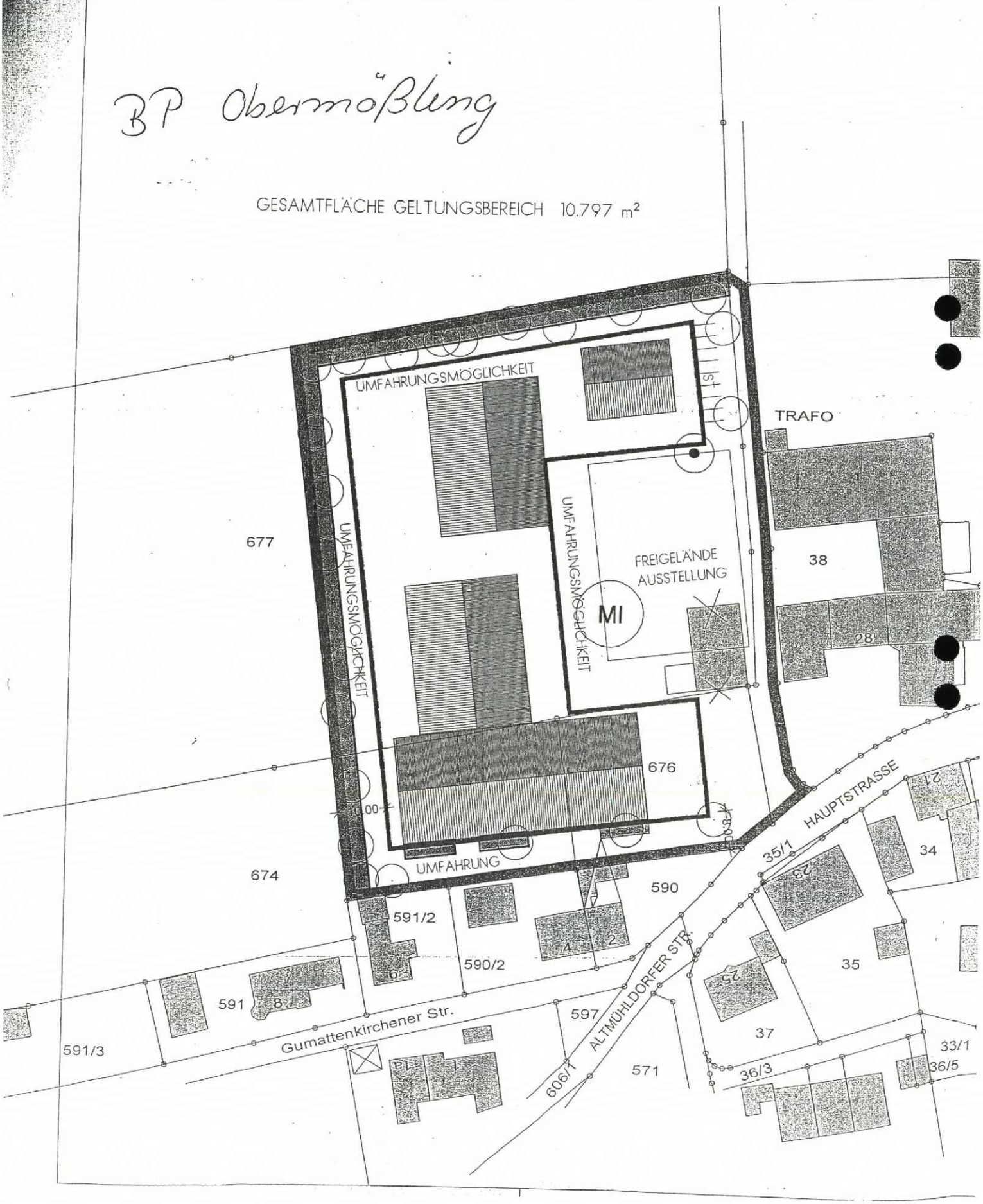
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am 30.05.2008
Abgenommen 03.07.2008

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf
28.5.08

BP Obermößling

GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH 10.797 m²



Umweltbericht

Bebauungsplan „OBERMÖSSLING“
Mühldorf-Mößling

zum Bebauungsplanentwurf vom 08.04.2008

Aufgestellt: Rainer Peschel
Landschaftsarchitekt
Neumühle 23 1/3
84567 Perach
08670-1835

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Inhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „OBERMÖSSLING" soll die Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Landmaschinenbetriebes mit Verkaufs- und Lagerräumen und Verwaltungs- und Betriebsgebäuden geschaffen werden.

Der Bebauungsplan „OBERMÖSSLING" weist folgende Nutzung aus:

- ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3

Abb.1 Bebauungsplan

Das Bebauungsgebiet befindet sich im Westen des Dorfgebiets von Mühldorf-Mößling, westlich des Landmaschinenbetrieb Gschlecht. Südlich wird die Fläche von der Hauptstraße begrenzt, westlich von im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen landwirtschaftlichen Grünland.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 10.797 qm.
Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke der Gemarkung Mößling
Fln. 676 gänzlich, sowie Fln. 677 und Fln. 674 in Teilen

Das Planungsgelände ist durch nachfolgend beschriebene Nutzung gekennzeichnet:

- Nebengebäude und Lagerflächen für den östlich des Geländes angrenzenden Landmaschinenbetrieb;
- Nutz- und Ziergartenanlage;
- Pferdeweiden und landwirtschaftliches Grünland.

Erschlossen wird das Gebiet im Südosten durch die Altmühldorferstrasse. Der an der Ostgrenze des Geltungsbereiches entlang führende Feldweg soll im Zuge der Planung aufgelassen werden.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans ist es, die Strukturen für die Betriebserweiterung vorzugeben und die Sanierung der bestehenden Flächen voranzutreiben.
Weiteres Ziel ist es, die geplante Ortsrandeingrünung herzustellen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 24.10.1996 berücksichtigt.
Die im Landschaftsplan festgesetzten Ziele zum Umweltschutz umfassen folgendes:

- Anreicherung mit Biotopstrukturen
- Vernetzung von Grünbezügen
- Anlage von Straßenbegleitgrün
- Erhalt schützenswerter Gebiete von Flora und Fauna.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in die Bauleitplanung übernommen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Biotopbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

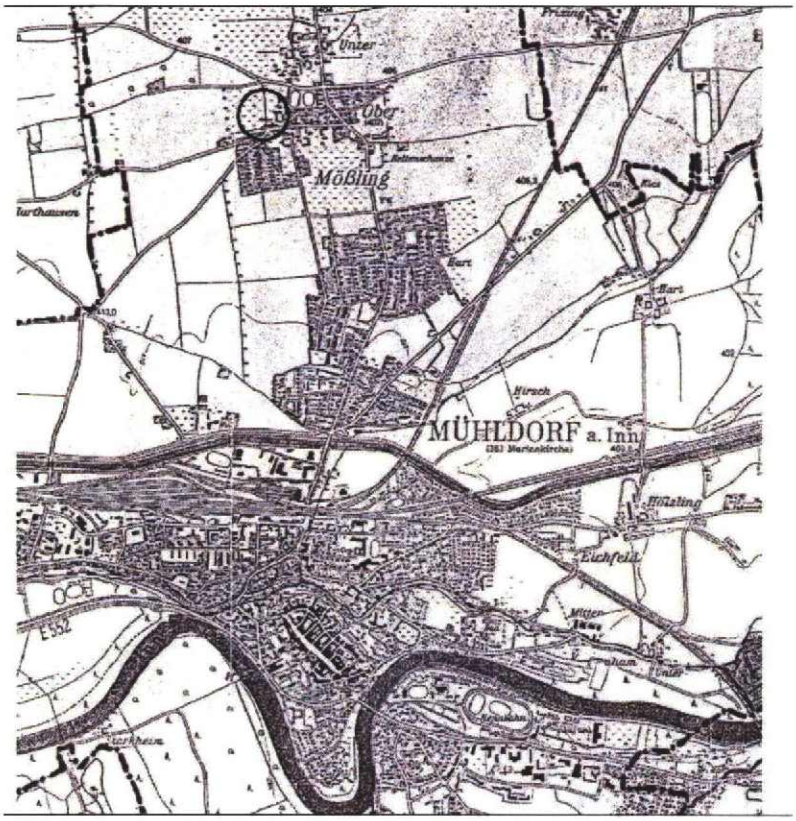


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Geologie

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Niederterrassen der Alpenvorlandgletscher, zwischen der Oberen Süßwassermollasse im Norden, die das tertiäre Hügelland bildet, und den eiszeitlich geprägten Hochterrassen im Süden.
Aufgrund der Grundwasserferne hat 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 wie folgt:
Die ersten 30 cm werden von Oberboden gebildet, danach folgen 0,5 – 1 m Rotlage. Die darunter liegende Kiesschicht hat eine Mächtigkeit von 16 – 18 m.
Die Geländehöhe liegt zwischen 400 und 410 m über NN.

Vorbelastungen des Schutzgut Boden innerhalb des Planungsgebietes Gebietes bestehen heute durch teilweise Versiegelung, die die bodenökologischen Funktionen, wie Biotopbildung, Grundwasserschutz und Abflussregulation bereits unterbunden hat. Bei den versiegelten Bereichen handelt es sich um verdichtete Kies- und Schotterflächen, die als Lagerplatz dienen.
Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird, soweit nicht bereits versiegelt, schon während der einzelnen Bauphasen beeinträchtigt. So werden der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich zukünftig versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen.

Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagern von Baumaterial kommt es zu einer Bodenverdichtung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Möglichkeiten zur Biotopbildung und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss.
Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen.

Ergebnis

Auf Grund des relativ geringen Versiegelungsgrades sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.
Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt im Bereich des Pegels Hart (394 m üNN) im westlichen Teil des Stadtgebietes ca. 15 m.
Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Norden nach Süden in Richtung Inn.
Oberflächengewässer in Form von stehenden Gewässern oder Fließgewässern existieren im Planungsgebiet nicht.
Im direkten Umfeld ist das Wasserschutzgebiet Mössling ausgewiesen. Es grenzt im nordwestlichen Teil direkt an das Planungsgebiet an. Die geplante Maßnahme greift nicht in den geschützten Bereich ein.
Vorbelastungen innerhalb des Planungsgebietes bestehen heute durch die teilweise Versiegelung der Flächen. Hier wird die Grundwasserneubildung bereits teilweise eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der einzelnen Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustrassen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die versiegelten Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauaungsplans im Vergleich zum Bestand größer. Durch die geforderte Versickerung von nicht nachteilig verändertem Niederschlagswasser werden die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme etwas reduziert.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die Grundwasserneubildung wird nicht verbessert.
Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Planungsgebiet nicht anzutreffen.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktionen für Tier und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet sind keine Biotope ausgewiesen.

Das Gebiet weist nachfolgend beschriebene anthropogen geprägte Lebensräume auf:

- einen Zier- und Nutzgärten mit teilweiser Schnittheckeneinfassung und relativ jungen Halbstamm- und Spindelstrauch-Obstgehölzen.
- eine Großbaumgruppe, bestehend aus einem Bergahorn und einer Kiefer in der Gartenanlage.
- Landwirtschaftliche Grünlandflächen
- Pferdeweiden u –koppeln die zum Teil durch Übernutzung keine Grasnarbe aufweisen.
- Aufgekieste, teilversiegelte Lagerflächen.

Vorbelastungen innerhalb des Gebiets bestehen heute durch die teilweise Versiegelung und Nutzung als Lagerfläche. Auf diesen Flächen sind keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden. Die vorhandene Vegetation in dem Gartenteil enthält praktisch keine Bestandteile der potentiell natürlichen 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 Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind:

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

Typische Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sind:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffelliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Viburnum lantana - Wollige Schneeball

Baubedingte Auswirkungen

Der heutige Vegetationsbestand wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung und deren Erschließung zunächst baubedingt entfernt werden müssen.
Dabei ist der beschriebene Ahorn - Großbaum zu erhalten, Schutzmaßnahmen während der Bauzeit sind vorzusehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten, welche durch die gleichzeitige Neuschaffung von Lebensräumen in etwa ausgeglichen werden.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen

Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest bis West.

Mit einer Trockenheitszahl im Bereich 50-60 kann das Klima allgemein als feucht eingestuft werden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 720 und 870 mm 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.

Die Windverhältnisse werden durch die vorhandenen Gebäude beeinflusst, so dass lokal je nach Windrichtung Verwirbelungen und eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeit vorhanden sein dürften.

Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktonen sind in dem Planungsgebiet nur von sehr untergeordneter Bedeutung, da diese Fläche weder in einem wichtigen Belüftungskorridor liegt, noch aufgrund umfangreicher Gehölzbestände eine besondere Funktion zur Luftreinhaltung übernimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingte, zeitweise Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahme annähernd zu vernachlässigen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Reduktion der Windgeschwindigkeit durch die neuen Baukörper und die Wirbelbildung an den Bauwerken ist aufgrund der Größe und Anzahl der Bauwerke gering.

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Insgesamt gesehen ist also keine wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.
Für die Menschen um das Planungsgebiet stellt das Baugebiet im heutigen Zustand keine zu schützenden Flächen dar.
Der Feldweg zwischen dem bestehenden Landmaschinenbetrieb und der geplanten Erweiterung soll durch die Baumaßnahme aufgelassen werden. Der Weg erschließt nur die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und hat keine Funktion als Fußwegerschließung zur Naherholung.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten Beeinträchtigungen als wesentliche Belastungen für die Anwohner um das Gebiet zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung führt voraussichtlich zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung.
Der notwendige Anschluss der Gebäude an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.

Ergebnis

Insgesamt ist die Intensität der hier aufgezeigten Belastungen gering, so dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.
Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu Erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Das Gebiet liegt nach einer naturräumlichen Gliederung 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 mit wenigen, strukturierenden Feldgehölzen und geringer Durchgrünung geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderungen im Ortsbild beschränken sich auf die Anlage von max. 4 neuen Gebäuden. Eingrünungsmaßnahmen verbessern die Situation des Ortsrandes.

Ergebnis

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Zukunft neue Gebäude mit Eingrünung das Ortsbild positiver bestimmen werden, als der heutige unstrukturierte Übergang von Lager- und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Geltungsbereiches würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Da bereits heute Flächen teilversiegelt sind und die vorhandenen gärtnerischen Pflanzungen nur einen sehr geringen Biotopwert aufweisen, würde sich das Gebiet nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter seiner jetzigen, unstrukturierten Nutzung unterliegen.

Eine Verbesserung der Ortsrandsituation würde nicht eintreten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des § 19 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im oder außerhalb des Planungsgebietes notwendig.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna sind auf Grundlage des Grünordnungsplanes abzuleiten.

Bestehende Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Darüber hinaus ist zum allgemeinen Freiraumschutz die Grundflächenzahl von 0,3 innerhalb der Gebiete einzuhalten.

Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß vermieden werden.

4.2 Maßnahmen zur Verminderung

Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Mensch und Landschaft ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf aus Gründen des Bodenschutzes 55% nicht unterschreiten.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist soweit möglich wieder zu verwenden bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Grundstückszugänge und Grundstückszufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
Die Versickerung erfolgt nach Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.

Schutzgut Flora und Fauna

Durch die Anlage von Gehölzpflanzungen an der West- und Nordseite, werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind eine festgelegte Anzahl von Einzelbäumen zu pflanzen. Der Übergang zur Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches ist mit einer frei wachsenden Hecke einzugrünen. Der vorhandene Großbaumbestand ist zu erhalten.
Die Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten zulässig (vom 1.September bis 28.Februar)

Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassadenbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen.

Schutzgut Mensch

Eingrünungsmaßnahmen als Sichtschutz.
Es ist keine zusätzliche Lärmbelästigung durch die vorgesehene Bebauung zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Zur Strukturierung und Gestaltung des Ortsbildes sind die Eingrünungsmaßnahmen geplant. Sie verringern auch die Versiegelung und dienen der Versickerung und damit der dezentralen

Des Weiteren sind im Grundstück Einzelbäume zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Verminderung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Wiederherstellung ökologischer Bodenfunktionen, wie Niederschlagsrückhaltung
- Grundwasserneubildung und Vergleichmäßigung des Oberflächenabflusses
- Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen
- Schaffung einer Eingrünung des Ortsrandes
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Verbesserung des Ortsbildes

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleichsbedarf liegt bei etwa 3.000 qm. Im Geltungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Als Ausgleich werden vom Antragsteller in Abstimmung mit den Fachbehörden für Naturschutz Flächen zur Verfügung gestellt, und geeignete Maßnahmen getroffen.

Der Ausgleich erfolgt durch aufwertende Aufforstung von 3.400 m² auf dem Grundstück Fln. 485 der Gemarkung Erharting (nach dem Vorschlag des Revierförster Wolfgang Mayer - Forstamt Mühldorf-).

Verjüngungsziel ohne Ausgleichsflächenstatus: Mischwald mit Fichte, Weißtanne, Kiefer, Lärche, Douglasie und ca. 10% Rotbuche, Eiche.

Ausgleichsflächenstatus: Erhöhung des Laubholzanteiles, einbringen seltener Laubbäume wie: Bergahorn, Spitzahorn, Wildkirsche, Hainbuche, Winterlinde, Sommerlinde und Walnuss. Gefordert ist eine Fläche von 3100 m², 10% Laubholz wäre auch ohne die Umsetzung einer Ausgleichsfläche eingebracht worden. Hieraus ergibt sich eine endgültige Laubholzfläche von 3.400 m²

Umsetzung

a) Gruppenweise Pflanzung von Rotbuche, Bergahorn, Spitzhorn, Wildkirsche und Walnuss in einem Fichten- Kiefernverjüngungsbestand. Pflanzverband 1,5 x 1,5 m
Fläche ca. 550 qm.

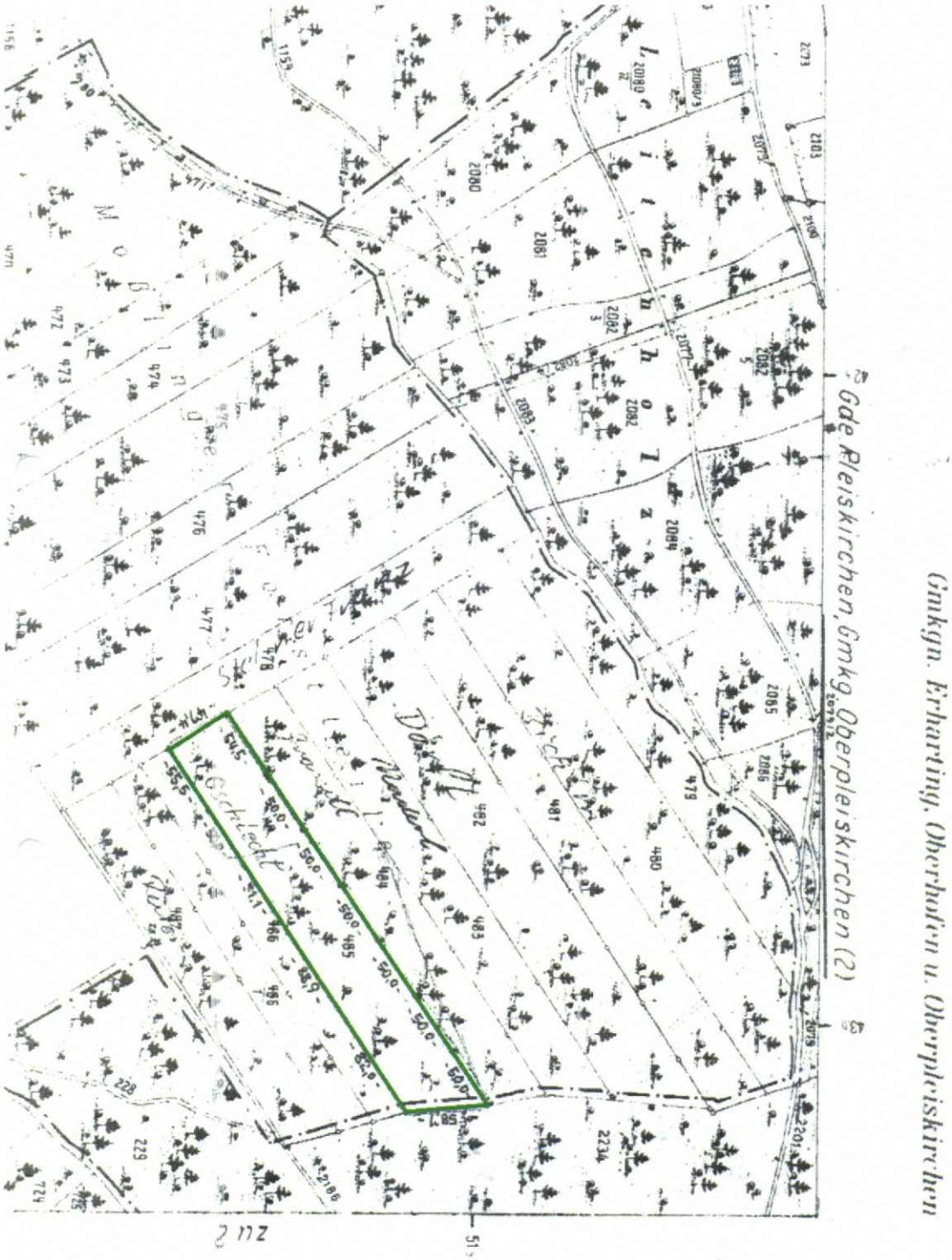
b) Unterbau eines mittelalten Fichten- Kiefernmischbestandes mit ca. 80% Rotbuche, ca. 10% Hainbuche, ca. 10% Winterlinde. Zur Erhöhung des Lichtangebotes für die Unterpflanzen muss vor dem Unterbau eine mittelstarke Durchforstung durchgeführt werden.

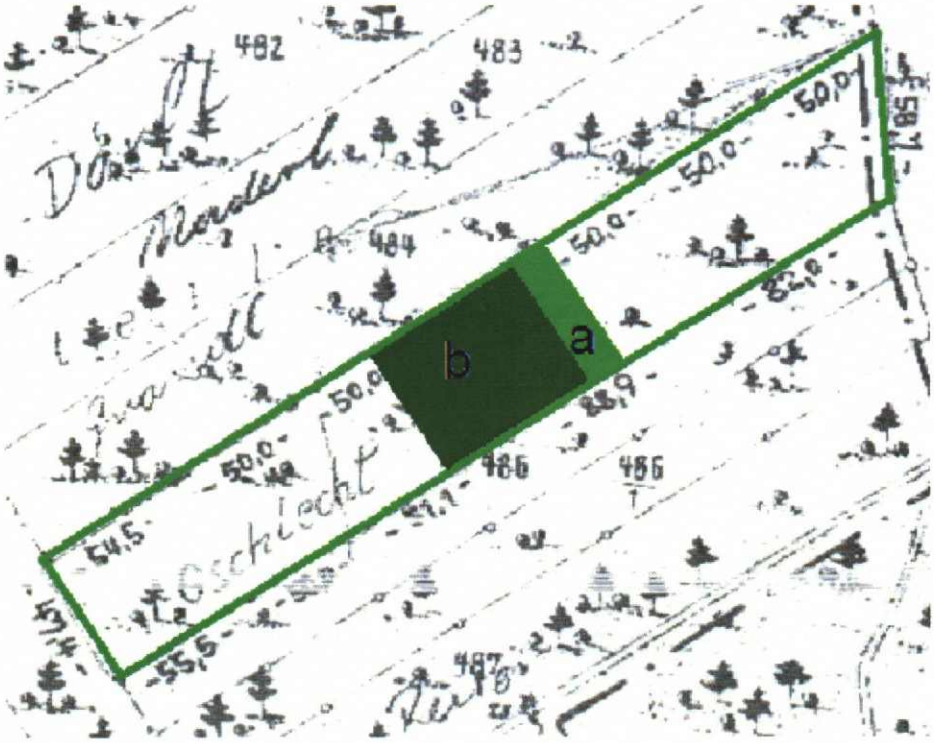
Pflanzanzahl: 285 Pflanzen, Pflanzverband ca. 5 x 5 m
je Laubholzunterstand wird ein anrechenbarer Überschirmungsbereich von 10m² unterstellt

285 Stück 10 m² **= 2850 m²**	228 Stück Rotbuchenheister
	(100 Stück mit einer Pflanzengröße von 80 bis 120cm)
	(128 Stück mit einer Pflanzengröße von 120 bi 150cm)
	28 Stück Hainbuche Pflanzengröße 80 bis 120 cm
	29 Stück Winterlinde Pflanzengröße 80 bis 120 cm

Waldgrundstück des Herrn Josef Gschlecht, Gemarkung Erharting Fln. 485, 1,75ha
Ausgleichsmaßnahme auf Teilflächen des Grundstücks siehe folgende Zeichnung

I





Vergrößerung des Grundstückes und Einzeichnung der aufzuwertenden Flächen wie in der Beschreibung angegeben

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit - mittlere Erheblichkeit - hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan herangezogen. In Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Mühldorf wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen. Die Einschätzungen zu Boden, Wasserhaushalt und Versickerungsfähigkeit basieren auf der geologischen Karte aus dem Landschaftsplan.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung

Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung der festgelegten Maßnahmen wird von der Stadt Mühldorf erstmalig ein Jahr nach Anlage der Erschließung und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt Mühldorf zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

6 Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „OBERMÖSSLING" sind keine wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Grundwasser, Flora/Fauna, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Das Schutzgut Oberflächengewässer kommt im Planungsgebiet nicht vor. Durch die beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden diese Auswirkungen in etwa kompensiert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung Maßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis**
Klima	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering	gering
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering