DARSTELLUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES SIND NUR ALS NACHRICHTLICHE INFORMATION ZU VERSTEHEN UND SIND NICHT TEIL DER ÄNDERUNG.

ALLE ANDEREN FESTSETZUNGEN DES BP "ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE" BLEIBEN UNVERÄNDERT GÜLTIG

KREISSTADT MÜHLDORF a. Inn LANDKREIS MÜHLDORF a. Inn

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE"

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE" i. d. F. v. 08.02.1994 UMFASST DIE FLN 414/1 DER GEMARKUNG MÖSSLING

DIE KREISSTADT MÜHLDORF A. INN ERLÄSST GEM. § 2 ABS. 1, §§ 9,10, 13 UND 13a DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 11.06.2013 BGBl I S. 1548), ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) VOM 14.08.2007, ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 Nr 13 DES GESETZES VOM 08.04.2013, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 11.06.2013 UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) VOM 22.08.1998, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 65 DES GESETZES VOM 24.07.2012 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS S A T Z U N G

DIE ÄNDERUNG BESTEHT AUS PLANTEIL, FESTSETZUNG UND BEGRÜNDUNG

ausgefertigt am 03. FEB. 2015

ENTWURF 11.03.2014

ENTWURF 09.09.2014

PLANUNG: A R C H I T E K T
ERNST SCHMIDBAUER
TALSTRASSE 33
84453 MÜHLDORF
architektur-schmidbauer@kabelmail.de

GRÜNPLANUNG
KÖPPEL LANDSCHAFTSARCHITEKT
KATHARINENPLATZ 7
84453 MÜHLDORF a. INN
la-koeppel@t-online.de

MÜHLDORF a. INN

ERNST SCHMIDBAUER

BARBARA GRÜNDNER-KÖPPEL

MARIANNE ZOLLNER
1. BÜRGERMEISTERIN

BP 057 02

Entwurf

Bauamt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Az. 6102.2303.2 Sb

Mühldorf a. Inn, 03.02.2015

Bekanntmachung

über den
Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes
„Östlich der Heinrichstraße"
als Satzung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss vom 25.09.2014 Beschluss Nr. 140 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" i.d.F. v. 09.09.2014 als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Im Zuge der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit § 13a BauGB angepasst
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" i.d.F.v. 09.09.2014 in Kraft. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung bei der Kreisstadt Mühldorf a. Inn während der Servicezeiten im Bauamt, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen 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 werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 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 Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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 eingetretene 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, 03.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 06.02.2015
Abgenommen am: 10.03.2015

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf

An Fr. Sax zum Aushang
05.02.15

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

BAUGRENZE

ZU ERHALTENDER

STÄDTEBAULICHER VORSCHLAG
MIT BINDENDER FIRSTRICHTUNG

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

BESTEHENDER WALL

Kindergarten

Bolzpla

399/49 399/67 399/85 399/60 399/84 399/83 399/76 399/66 399/48 399/82 399/78 399/80 399/81 399/111 399/79 399/61 399/47 399/45 390/1 414/40 416/64 416/1 416/61 414/1 414/39 414/6 414/2 414/3 414/5 414/7 414/49 414/8 414/22 414/23 414/24 414/25 414/50 414/15 414/16 414/10 412/19 412/20 412/21 412/12 412/11

Heinrichstraße

Buchnerstraße

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
"Östlich der Heinrichstr."

Kreisstadt Mühldorf am Inn
Landkreis Mühldorf am Inn
Bebauungsplan

M = 1 : 1000

2. Änderung des Bebauungsplanes „ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE“

Die Änderung des Bebauungsplanes „ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE“ i. d. F. v. 08.02.1994 umfasst die Fln 414/1 der Gemarkung Mößling

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 BGBl I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art 65 des Gesetzes vom 24. 07. 2012 diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Entwurf: 11.03.2014
Entwurf: 09.09.2014

Ausgefertigt am: 03. FEB. 2015

Entwurfsverfasser der

Architekturbüro
E. Schmidbauer
Talstraße 33
84453 Mühldorf
architekt-schmidbauer@kabelmail.de

Ernst Schmidbauer

Grünordnung

Köppel Landschaftsarchitekt
B. Grundner-Köppel
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf/Inn
la-koeppel@t-online.de

Barbara Grundner-Köppel

1. Bürgermeisterin

Kreisstadt Mühldorf am Inn

Stadtplatz 21
84453 Mühldorf/Inn

Marianne Zollner

Festsetzungen; Hinweise; Erläuterungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs einen Teil des Bebauungsplans „ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE" in der Fassung vom 08.02.1994. Betroffen ist der Bereich des bisherigen Spielplatzes. Dies ist die FLN 414/1 der Gemarkung Mößling

Mit der Bebauungsplanänderung haben sich Änderungen in der Bebauung der vorgenannten Parzelle sowohl in der Nutzung als auch in der Art der Bebauung ergeben. Mit Ausnahme der hier genannten Festsetzungen bleibt es bei den gültigen Festsetzungen des nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsplangebietes.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Planteil der Bebauungsplanänderung gezeigt. Durch die neue Nutzung als Kinderkrippe fällt der bisherige Spielplatz weg und wird an anderer Stelle (bisheriger Bolzplatz ca. 120m nordöstlich) wieder geschaffen.

B. Festsetzungen durch Text

Örtliche Bauvorschriften

MAXIMALE TRAUFSEITIGE WANDHÖHE DES GEBÄUDES 3,5m; DACHNEIGUNG DES GEBÄUDES 16-20°
FIRSTRICHTUNG WIE IM PLANTEIL GEZEICHNET.
GEBÄUDEGRÖSSEN INNERHALB DER BAUGRENZEN OHNE EINSCHRÄNKUNGEN ZULÄSSIG. GERÄTESCHUPPEN AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN BIS ZU 12m² UND 3,0m HÖHE, BEI DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEPASSTER DACHFORM, ZULÄSSIG

Das Maß der baulichen Nutzung und alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" bleiben unverändert gültig.

Baulicher Schallschutz
Hier sind zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich. Es existiert ein Lärmschutzwall zur südlichen Grundstücksgrenze.

Grünordnung

Festsetzung zum Bestand
Im Plangelände sind die bestehende Bepflanzung im Süden auf dem Lärmschutzwall sowie die 2 Einzelbäume (Ahorn und Linde) im Nord-Westen bzw. Süd-Westen zu erhalten sowie entsprechend in die Grünplanung zu integrieren.
Bei der Entfernung der restlichen Bestandsgehölze im Plangebiet ist zu beachten, dass diese nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (=außerhalb der Vogelbrutzeit) entfernt werden dürfen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Von den in Pkt 0.7.1 zu pflanzenden Laubbäume pro angefangene 150 m² Grundfläche ist mindestens ein Baum zur Verschönerung des Straßenraums in einem maximalen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen, wenn das Baugrundstück an eine Straße angrenzt.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Der Ausgleichsflächenbedarf für die 2. Änderung beträgt 499 m2.
Dieser wird extern auf der Ausgleichsfläche **AE 01, Fl.Nr. 1015 Gemarkung Mößling**, die sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf befindet, nachgewiesen.

Darauf sind folgende Entwicklungsziele festgelegt:
Staudensaum, Stillgewässer, extensive Wiese, Außernutzungsstellung Waldbestand

Speziell artenschutzrechtliche Prüfung:
Ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Pflege/Unterhalt
Zur dauerhaften Sicherung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und Ausgleichsflächen und zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht und normgerecht auszuführen und in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

Freiflächengestaltungspläne
Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen sowie der Grün- und Ausgleichsflächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind gemäß Art. 7 BayBO in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 BauVorlV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der neu anzulegende Spielplatz auf der bisherigen Bolzplatzfläche ca. 120m nordöstlich ist im Freiflächengestaltungsplan ebenfalls darzustellen und die Anforderungen an die Grüngestaltung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf abzustimmen.
Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

C. Hinweise

Bodendenkmäler welche u. U. aufgefunden werden unterliegen Art. 8 Abs 1 und 2 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundorte sind bis zu einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen wenn die Untere Denkmalschutzbehörde diese nicht früher freigibt oder andere Maßnahmen ergreift.

Ursprünglich aufgezeigte Werte wie Anzahl der Wohneinheiten, Wohnungsdichte usw. ändern sich nicht. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits vollständig bebaut.

Altlasten sind der Kreisstadt Mühldorf am Inn nicht bekannt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kreisstadt Mühldorf am Inn
Landkreis Mühldorf am Inn
Bebauungsplan

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplanes „ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE"

Die Änderung des Bebauungsplanes „ÖSTLICH DER HEINRICHSTRASSE" i. d. F. v. 08.02.1994 umfasst die Fln 414/1 der Gemarkung Mößling

Entwurf: 11.03.2014
Entwurf: 09.09.2014

Ausgefertigt am 03. FEB. 2015

Entwurfsverfasser

Architekturbüro
E. Schmidbauer
Talstraße 33
84453 Mühldorf
architekt-schmidbauer@kabelmail.de

Ernst Schmidbauer

Grünordnung

Köppel Landschaftsarchitekt
B. Grundner-Köppel
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf/Inn
la-koeppel@t-online.de

Barbara Grundner-Köppel

1. Bürgermeisterin

Kreisstadt Mühldorf am Inn

Stadtplatz 21
84453 Mühldorf/Inn

Marianne Zollner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN
181 073

Die Bebauungsplanänderung wurde notwendig da hierdurch der Bau einer Kinderkrippe, welcher gesetzlich vorgeschrieben ist, an idealer Stelle geschaffen werden kann. Der Spielplatz, an dessen Stelle der Krippenbau entstehen soll wird an eine nahegelegene Stelle verlegt (bisheriger Bolzplatz in etwa 120m Entfernung).
Ansonsten werden die ursprünglichen Planungen nicht verändert.

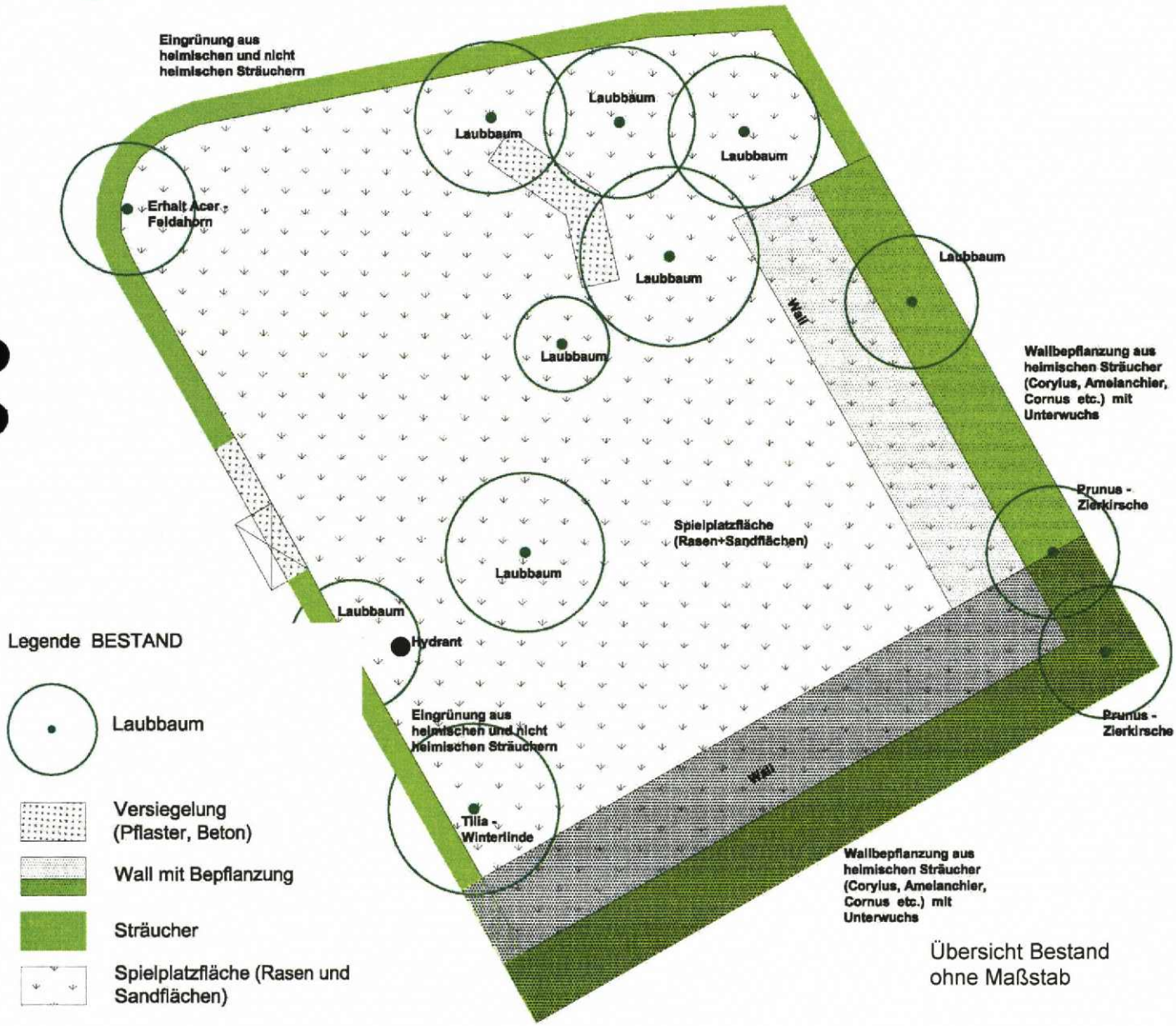
2 GRÜNORDNUNG

2.1 Begründung zur Grünordnung

2.1.1 Bestand

Das Plangelände ist derzeit ein öffentlicher Spielplatz und soll in seiner Nutzung zum Bau einer Kinderkrippe umgewandelt werden. Der derzeitige Spielplatz besteht aus einer ebenen Wiesenfläche mit einem Lärmschutzwall im Süden und Osten, der mit einer heimischen Baum-Strauch-Hecke eingewachsen ist. Es befinden sich auf der Spielplatzfläche weitere Gehölzstrukturen bestehend aus Laubbäumen und einer Eingrünung aus heimischen und nicht heimischen Sträuchern.
Durch das geplante Vorhaben wird eine Teilfläche versiegelt, ein Teilbereich des Lärmschutzwalles im Osten sowie bestehende Gehölzstrukturen werden zu ca. 2/3 entfernt. Ausnahme bildet hier der südliche Bereich, in dem der Lärmschutzwall mit seinen eingewachsenen Gehölzstrukturen erhalten bleibt. Ebenfalls werden 2 Einzelbäum in der Nord-West- (Ahorn) sowie Süd-West-Ecke (Linde) des Plangebiets erhalten. Diese sowie die auf dem Schutzwall bestehenden Gehölzstrukturen werden in den Festsetzungen entsprechend als zu erhalten festgeschrieben.

B



Übersicht Bestand
ohne Maßstab

2.1.2 Bewertung des Bestandes

Naturraum / Boden
Alpenvorland und ist Teil des Naturraums „Unteres Inntal (054) der Haupteinheit „Isar-Inn-Schotterplatten".
Geologisch ist das Plangebiet Teil von den eiszeitlichen geprägten Hochterrassen.
Vorherrschende Bodentypen im Plangebiet sind überwiegend Parabraunerden und Braunerde-Parabraunerden aus carbonatreichem würmzeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung.

Wasser
Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Die durchschnittlichen Niederschlagswerte liegen bei 720 mm - 820 mm/a.
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der Grundwasserstand ist im Plangebiet in einer Tiefe von ca. - 13,00 m/- 14,00 m ab Geländeoberfläche (lt. Angabe LRA Mühldorf) zu erwarten.

Klima / Luft
Im Plangebiet befindet sich eine Spielplatzfläche mit nur wenig versiegelten, jedoch intensiv beanspruchten Flächen sowie Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern.
Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7° bis 8°C (Quelle: Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Boden-Informationssystem Bayern, www.bis.bayern.de).
Großklimatisch liegt das Planungsgebiet im kontinentalen Klimabereich. Das Plangebiet ist aufgrund höherer Kontinentalität und z.T. geringerer Meereshöhe klimatisch bevorzugt. Dies macht sich anhand der früher einsetzenden Vegetationsperiode bemerkbar.
Typisch sind auch hohe Niederschläge in den Sommermonaten und dafür geringe Niederschläge im Monat Februar.
Klimarelevante Strukturen sind in Form Gehölzstrukturen im Spielplatzbereich sowie einer eingewachsenen Baum-Strauch-Hecke im Osten und im Süden auf dem Wall vorhanden. Die Spielplatzfläche dient der Kaltluftentstehung. Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden.

Nutzungen / Biotypen
Heutige potentielle natürliche Vegetation
Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (pnV lt. LfU Fin Web) darstellen.

Heutige Nutzung / Biotoptypen
Das Plangelände ist derzeit eine Spielplatzfläche mit eingewachsenen Grünstrukturen,,v.a. im Süd-Osten auf dem Wall.
Gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. sind von der Planung nicht betroffen oder beeinträchtigt.

2.1.3 Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

2.1.3.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

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

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

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

2.1.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003 ergänzte Fassung angewandt.
Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt *(Leitfaden S. 8)*:

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

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

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

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

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

Das Plangebiet wird in folgende Bereiche eingeteilt:

1. Lärmschutzwall mit Grünstrukturen im Süden und bestehende bereits versiegelte Flächen
→ keine Einbeziehung in die schutzgutbezogene Bewertung, da Lärmschutzwall mit Gehölzbewuchs z.T. erhalten wird bzw. Versiegelung bereits besteht

2. Spielplatzfläche unversiegelt mit intensiver Nutzung

3. Bestandsvegetation in Form von Baum-Strauch-Hecke im Osten, Bäumen und Sträuchern auf Spielplatzfläche

Daraus ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

1. Bestandserhebung: Arten- und Lebensräume

- Spielplatzfläche unversiegelt = wassergebundene Wege = **Kategorie I, unterer Wert**

- Bestandsvegetation Bäume, Sträucher, Hecken = **Kategorie II, oberer Wert**

2. Bestandserhebung: Boden

- Spielplatzfläche unversiegelt = anthropogen überprägter Boden = **Kategorie II, unterer Wert**

- Bestandsvegetation Bäume, Sträucher, Hecken = Böden mit sehr hoher Ertragsfunktion = **Kategorie II, oberer Wert**

3. Bestandserhebung: Wasser

- Spielplatzfläche unversiegelt = intakte und natürliche Grundwasserverhältnisse (mittlerer GW-Stand ca. 13-14 m unter OK Gelände) bleiben von Planvorhaben unverändert

= Kategorie I, unterer Wert

- Bestandsvegetation Bäume, Sträucher, Hecken = intakte und natürliche Grundwasserverhältnisse (mittlerer GW-Stand ca. 13-14 m unter OK Gelände) bleiben von Planvorhaben unverändert

= Kategorie I, unterer Wert

4. Bestandserhebung: Klima und Luft

- Spielplatzfläche unversiegelt = Frisch- und Kaltluftproduktion inselartig durch umgebende Bestandsbebauung; Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld = **Kategorie I, unterer Wert**

- Bestandsvegetation Bäume, Sträucher, Hecken = Frisch- und Kaltluftproduktion inselartig durch umgebende Bestandsbebauung; Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld = **Kategorie I, unterer Wert**

5. Bestandserhebung: Landschaftsbild

- Spielplatzfläche unversiegelt = Schließung Baulücke in verdichtet bebautem Umfeld = **Kategorie I, unterer Wert**

- Bestandsvegetation Bäume, Sträucher, Hecken = Schließung Baulücke in verdichtet bebautem Umfeld = **Kategorie I, unterer Wert**

Ergebnis der Bestandsaufnahme

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

Fläche	***Größe in 1.784 m²***	***Prozent. Anteil von 1.784 m²***	***Gebiet mit unterschiedliche r Bedeutung***
Lärmschutzwall mit Grünstrukturen im Süden und bereits versiegelte Flächen	334	18,72%	**Kein Ausgleich erforderlich, da Erhalt bzw. bereits versiegelt**
Spielplatzfläche unversiegelt	1.269	71,13%	**Kategorie I, unterer Wert**
Bestandsvegetation Bäume, Sträucher, Hecken	182	10,15%	**Kategorie II, mittlerer Wert**
Gesamtsummen	**1.784**	**100%**	

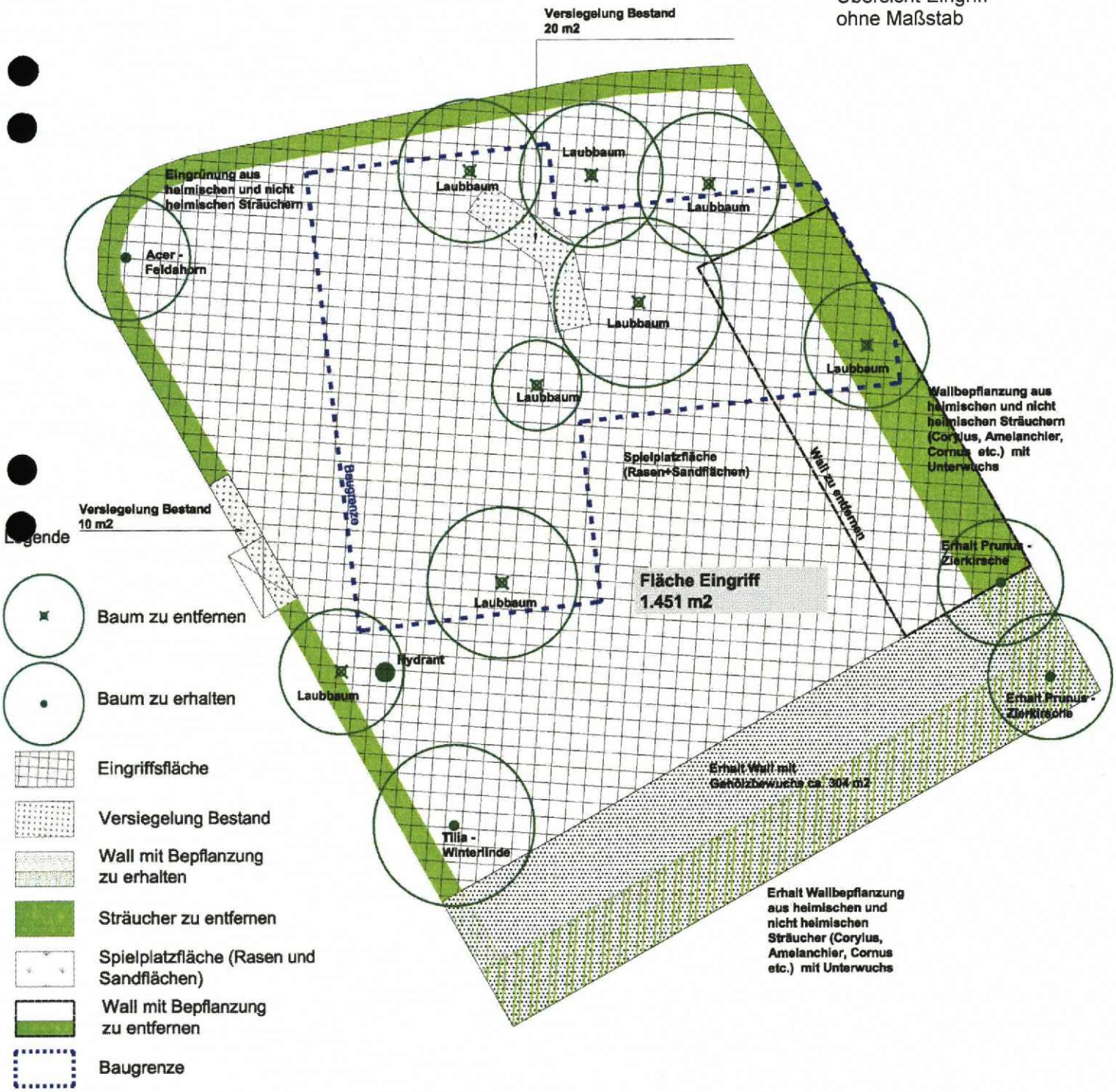
Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

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

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan mit einer GRZ 0,25 ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

- Flächen innerhalb der Baugrenzen und für Erschließungsstraßen = Flächen mit niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35) = Typ B

Übersicht Eingriff
ohne Maßstab



Schritt 3:
Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

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

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen

- Erhalt von 2 Einzelbäume (Acer+Tilia) im Nord-Westen und Süd-Westen

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

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

Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild

- Erhaltung und Einbindung der Einzelbäume (Acer+Tilia) im Nord-Westen und Süd-Westen

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Festsetzung von Bepflanzung in nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Erhalt Teilbereich des bewachsenen Lärmschutzwalles

Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

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

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	*Beschreibung des Standortes*	*Fläche in m²*	*Faktor*	*Kompensations bedarf in m²*
B I	Bestand: Spielplatzfläche unversiegelt Planung: Allgemeines Wohngebiet (Bau einer Kinderkrippe) mit GRZ ≤ 0,35 innerhalb der Baugrenzen	1.269	0,3	381
B II	Bestand: Bestandsvegetation Bäume, Sträucher, Hecken Planung: Allgemeines Wohngebiet (Bau einer Kinderkrippe) mit GRZ ≤ 0,35 innerhalb der Baugrenzen	182	0,65	118
	Summe			**499**

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 499 m² wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf folgender Fläche erbracht:

AE 01: Fl.Nr. 1015 Gemarkung Mößling, derzeitige Nutzung Grünland
Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 18.330 m², wovon bereits 11.000 m² für ein anderweitiges Bauvorhaben belegt sind.
Somit ergibt sich eine Restgrundstücksfläche von 7.330 m², auf der eine anrechenbare und somit nutzbare Ausgleichsfläche von insgesamt 5.157 m2, welche sich bereits im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf befindet, zur Verfügung stehen.

Davon werden nun **499 m²** für die 2. Änderung des Bebauungsplan "Östlich der Heinrichstraße " nachgewiesen.

Diese Fläche wird entsprechend dem nachfolgenden Entwicklungsziel und Maßnahmen ab dem Frühjahr 2014 angelegt.

Entwicklungsziel:
Staudensaum, Stillgewässer, extensive Wiese, Außernutzungsstellung Waldbestand

Entwicklungsmaßnahmen:
Anpflanzung Strauchsaum, Geländemulde und Stillgewässer anlegen, Belassung von Totholz und Altbäumen, Staudensaum 2-3 jährige Herbstmahd, 1-2 schürige Mahd der Wiesenfläche

2.1.5 Quellenverzeichnis

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft;
Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), 2.erweiterte Auflage Januar 2003

Stadt Mühldorf a. Inn
Az.: 6102.2303.2 Sb

Mühldorf a. Inn, 03.02.2015

Verfahrensvermerke

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
2. Änderung des Bebauungsplanes

„Östlich der Heinrichstraße"

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 19.12.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 03.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" wurde i.d.F.v. 11.03.2014 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 27.05.2014 bis einschließlich 01.07.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 03.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

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 20.05.2014 bis einschließlich 01.07.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 03.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.09.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" i.d.F.v. 09.09.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 03.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 06.02.2015. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" mit der Begründung i.d.F.v. 09.09.2014wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Bauamt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103 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).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Heinrichstraße" i.d.F.v. 09.09.2014 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 09.02.2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin