

**Begründung zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“  
Fassung 18.11.08**

Gemeinde: Stadt Mühldorf a. Inn

Landkreis: Mühldorf a. Inn

Gebiet: „Südlich der Oderstraße“

Geltungsbereich: Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Oderstraße und die Bebauung Oderstraße Nr.2 - 36, im Osten durch den Teufelsgraben und landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch den landwirtschaftlichen Weg zur Lohmühle und im Westen durch die Havelstraße.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:  
Fl.Nrn. 1177, 1178, 1178/2, 1178/3, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, Tf. 1184, 1185, Tf. 1185/2, 1185/3, 1186, Tf. 1187, 1226, Tf. 1414, 1415, 1416, Tf. 1417, 1417/2, 1423/5, 1423, Tf. 1424, 1425, 1426, 1428/3, 1428/4, 1428/5, 1428/8, 1441/2, Tf. 1441/3, Tf. 1441/4, 1443, 1444, 1445 Gemarkung Mühldorf a. Inn

Entwurfsverfasser  
Bebauungsplanung: Christian Bäumler, Reg. Baumeister  
Dorica Zagar, Dipl.Ing.  
Architekten und Planer im PLANKREIS  
Linprunstr. 54, 80335 München  
Mitarbeit:  
Gabriele Gradl-Fey, Reg. Baumeister, Stadtplanerin  
Alexander Bock, Dipl. Ing. Arch., Stadtplaner

Entwurfsverfasser  
Grünordnungsplanung: Lohrer-Hochrein  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Bauerstraße 8, 80796 München  
Mitarbeit:  
Daniela Salzeder

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung mit Umweltbericht, Planteil und Festsetzungen.

## 1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Die Stadt Mühldorf a. Inn beabsichtigt nach den in den letzten Jahren umgesetzten Neubaugebieten im Norden der Stadt nun im Süden zusätzliche Angebote für den privaten Wohnungsbau mit Schwerpunkt Ein- und Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Der Stadtrat hat daher am 24.05.2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Oderstraße“ aufzustellen. Bereits 1991 wurden im Rahmen eines Wettbewerbes Vorentwürfe gefertigt, die Grundlage für die Flächennutzungsplanung waren, jedoch planungsrechtlich nicht weiter konkretisiert wurden.

Das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB wurde durchgeführt und die eingegangenen Bedenken und Anregungen im Stadtrat abgewogen.

Im November 2008 erfolgte die Abwägung und Beschlussfassung durch den Stadtrat nach Durchführung der Verfahren nach § 4.2 - Beteiligung der Behörden- und § 3.2 –Öffentliche Auslegung BauGB.

### Planungsziele

Planungsziele für den Bebauungsplan, die sich auch aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ( 09.05.2006) ableiten:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes, mit Geschößwohnungsbau und Einzelhausbebauung
- Grün- und Wegevernetzung in West-Ost-richtung mittig durch das Wohngebiet, in Nord-Süd-richtung durch zusammenhängende Freihaltung von Bebauung und Gartenbereiche und am östlichen Ortsrand parallel zur vorhandenen naturräumlichen Grünzäsur des Teufelsgrabens
- Versorgung des Wohngebietes mit ausreichenden Grün- und Spielflächen
- planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Gemeinbedarfsflächen für einen Kindergarten
- Verkehrserschließung des Gebietes unter Vermeidung von Durchgangsverkehr und Schleichverkehr zwischen der Altöttinger Straße-B12- und der Trostberger Straße- MÜ 11-.

## 2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

### Planungsrechtliche Situation

#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Wesentlichen als Wohngebiet mit einem mittigen west-östlich verlaufenden Grünzug und einer südlich gelegenen Kindergartenfläche dargestellt. Entlang der Oderstraße ist ein Mischgebietsstreifen ausgewiesen.

Die geplante Festsetzung der Wohngebiete und des Mischgebietes an der Oderstraße im Bebauungsplanentwurf sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Bebauungsplanung

Für die noch rechtskräftigen Bebauungspläne Gebiet IX „An der Altöttinger Straße“ und Teilgebiet A und Teilgebiet B werden parallel zu diesem Verfahren die Teilaufhebungen betrieben.

#### Örtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt südlich des Inns im Südosten der Stadt Mühlendorf a. Inn, wo sich neben größeren Wohngebieten u. a. auch die Sportflächen, der Festplatz und ausgedehnte Gewerbegebiete mit Einkaufsmöglichkeiten befinden.

#### Bestandssituation

Das Gebiet ist derzeit unbebaut bis auf das bestehende kleine Gehöft auf Fl.Nr. 1178/2 und die bereits bestehende Teilwohnbebauung an der Oderstraße auf Fl.Nr. 1423 und zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. An der Oderstraße befindet sich auf Fl.Nr. 1428/4 eine Gärtnerei.

Besonders prägend für das Stadt- und Landschaftsbild ist derzeit der unvermittelte Übergang der bis zu achtgeschossigen Bebauung zur weitgehend ebenen landwirtschaftlichen Fläche.

#### Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet ist derzeit verkehrsmäßig erschlossen durch einen Teilabschnitt der Oderstraße, durch den Lohmühlweg und einen Feldweg zu dem bestehenden Gehöft.

#### Umgebende Nutzungen

Nach Norden an der Oderstraße und im Westen grenzt mehrgeschossiger Wohnungsbau an. Im Osten liegt jenseits der Grünzäsur des Teufelsgrabens ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Am südlichen Rand befindet sich noch landwirtschaftliche Fläche.

#### Altlasten

Die Flächen waren bisher landwirtschaftlich genutzt. Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist der Stadt Mühlendorf bislang nicht bekannt.

### 3. Planungskonzept

Das Planungskonzept setzt die wesentlichen anfangs genannten Planungsziele um.

#### Bebauungskonzept

Im westlichen Bereich ist als Übergang zur anschließenden Bebauung mäßig hoher- max. dreigeschossiger Wohnungsbau vorgesehen.

Im Anschluss nach Osten und am südlichen Ortsrand soll keine dichte Bebauung entstehen und es ist daher, wie auch von den Grundstückseigentümern gewünscht, Einzelhausbebauung in Hausgruppen- Einfamilienhäuser und Doppelhäuser- festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Bauten ist auf zwei Geschoße mit ausgebautem Dach begrenzt.

Der Quartiersplatz wird von niedrigem Geschößbau eingefasst. An der Oderstraße bildet in Verlängerung der bereits vorhandenen, bzw. bereits genehmigten hohen Bebauung die vorgesehene nach Osten abgestaffelte Bebauung das Rückgrat des Baugebietes.

Die Bebauung auf Fl. Nr. 1423 ist Bestand, für den Bauteil an der Oderstraße existiert eine Baugenehmigung (verlängert bis 06.02.10 mit Bescheid vom 31.10.07).

Am östlichen und südlichen Ortsrand wurde aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Nachfrage die Bebauung mit größeren aber nur erdgeschossigen Baukörpern ( E+D, Typ 1a) ermöglicht. Aus Gründen des Energiesparens und der Energiegewinnung ist die Stellung der Baukörper vorwiegend süd- bzw. südwestorientiert.

Das Gehöft auf Fl. Nr. 1178/ 2 ist Bestand. Die bestehenden Gebäude und Einrichtungen haben als solche Bestandsschutz. Eine Neubebauung im Rahmen der Festsetzungen ist möglich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des Stadtbildes sind Festsetzungen wie z.B. zur Grünordnung und zur baulichen Gestaltung insbesondere bezüglich Dachform, Dachneigung und Gebäudeform, individuell abgestimmt auf die Lage im Baugebiet, aufgenommen.

Wesentlich für die Attraktivität des Baugebietes „Südlich der Oderstraße“ sind die Grün- und Freiflächen und das Wegenetz.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, die Bebauung entlang der Oderstraße ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 4.3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten wurde zentral am Quartiersplatz, angrenzend an die öffentlichen Grünflächen situiert.

### **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als max. zulässige Grundfläche abgestimmt auf den Haustyp festgesetzt.

- Für zweigeschossige Einfamilienhäuser (1) mit 140qm
- Für eingeschossige Einfamilienhäuser (1a) mit 180qm
- Für zweigeschossige Doppelhäuser (2) mit 160qm

Die zulässige Grundfläche darf gem. §19 Abs.4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. überschritten werden.

Die Bauräume (Baugrenzen) wurden derart festgesetzt, dass eine flexible Baukörperform und -stellung möglich ist, soweit dies die knapp bemessenen Grundstücke zulassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO ist zwingend.

### **Verkehrerschließung**

Das Baugebiet ist über das städtische Straßennetz und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Buslinie in der Oderstraße) gut erreichbar.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt über zwei Straßenspannen mit beidseitigen Gehwegen, die sich in einem kleinen Quartiersplatz treffen. An diesem liegen der Kindergarten und Geschosßbauten, die auch für Ladennutzung geeignet sind. Mehrere verkehrsberuhigt ausgebaute Verkehrsschleifen übernehmen die feinere Verteilung in die Wohnquartiere. Teilweise sind einzelne Wohnhäuser über Eigentümerwege (öffentliche Widmung) erschlossen.

Die öffentlichen Straßenräume sind so dimensioniert, dass die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen möglich ist. Die Lage wird mit der Ausbauplanung festgelegt.

### **Wege-Beziehungen**

Um eine Durchlässigkeit des Gebietes zu erreichen und das vorhandene Fuß- und Radwegenetz der Stadt sinnvoll zu ergänzen, sind entsprechend dem Konzept des Flächennutzungsplanes Wegevernetzungen geplant; insbesondere in das Einkaufsgebiet an der Oderstraße, zum Kindergarten, zum Weg zur Lohmühle und nach Westen. Sowohl in West-Ost-richtung als auch in Nord-Süd-richtung wird das Gebiet durch zwei Wegeverbindungen durchquert, die Anschluss finden an bereits vorhandene Straßen und Wege.

### **Technische Infrastruktur**

Die Gebäude im Planungsgebiet sind vor Bezugsfertigkeit, soweit dies nicht bereits bei bestehenden Gebäuden erfolgt ist, an die zentrale Wasserversorgung und das städtische Kanalnetz anzuschließen.

Die Müllversorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt.

Das Gebiet wird im Bereich des Quartiersplatzes vom Hauptsammler durchquert. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co KG und EVIS sichergestellt.

Für das Baugebiet wird an der östlichen Erschließungsstraße eine neue Trafostation eingeplant.

#### Feuerwehr

Das Hydrantennetz ist auszubauen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf 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; z.B. die Parzellen 075, 098 und 103 sollten bei Überschreitung von den südlich bzw. östlich angrenzenden öffentlichen Wege erreichbar sein.

Mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belang sind zu gegebener Zeit Spartengespräche zu führen, z. B. Telekom, E.ON Wasserkraft, etc.

### Grünordnung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist zwischen der Geschoßbebauung an der Oderstraße und der niedrigen Einzelhausbebauung ein west-östlich verlaufender öffentlicher Grünzug vorgesehen, in dem ein Spielplatz angelegt wird. Angrenzend an diese Grünflächen liegt auch der geplante Kindergarten. Die Gestaltung des Grünzuges wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Objektplanung festgelegt.

Die wenigen derzeit vorhandenen Baum- und Gehölzbestände am westlichen Rand eine Baumgruppe und an der Oderstraße eine Baumgruppe bei der Gärtnerei- sollen erhalten werden. Der dargestellte Baumbestand ist aus dem Luftbild übertragen und ist nicht eingemessen.

Die Versiegelung aller Grundstücke ist durch entsprechende Festsetzungen beschränkt und unbebaute Flächen der Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen. (siehe hierzu Umweltbericht)

### Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Oderstraße“ wurde bezüglich der einwirkenden Geräuschemissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner erstellt, Bericht Nr. 3226/B1/hu erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Um der Verkehrsgeräuschbelastung des nördlichen Randbereiches durch die Oderstraße Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Gegenüber dem derzeit für das Planungsgebiet rechtsgültigen Bebauungsplan rücken die Wohngebäude nicht wesentlich näher an das bestehende Gewerbegebiet im Norden heran.

Einschränkende Rückwirkungen auf die gewerbliche Nutzung über das bisher plangegebene Maß hinaus ergeben sich aus der vorliegenden Planung nicht.

#### 4. Umweltbericht, Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht- Stand 18.11.2008-, der auch die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung enthält.  
 Mit diesem Verfahrensschritt gem. § 4.2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

#### 6. Städtebauliche Daten

Nettobauland MI/ WA	ca. 120.000	m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf Kindergarten	ca. 2.800	m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrs-/Grünfläche	ca. 37.500	m <sup>2</sup>
Planungsgebiet insgesamt	ca. 160.300	m <sup>2</sup>

6.1	Allgemeines Wohngebiet WA (18 Teilbereiche) Mit 114 Einzelhäusern 29 Doppelhäusern (=58 DHH) 8 Mehrfamilienhäusern Demgemäß wird die Einwohnerzahl bei ca. 750 bis 850 liegen	101.587 m <sup>2</sup>
6.2	Mischgebiet MI (4 Teilbereiche) Mit 4 Mehrfamilienhäusern Demgemäß wird die Einwohnerzahl bei ca. 220 und 260 liegen	18.447 m <sup>2</sup>
6.3	Gemeinbedarf Kindergarten	2.795 m <sup>2</sup>
6.4	Öffentliche Grünflächen mit Spielplatz	13.290 m <sup>2</sup>
6.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Geh- und Radwegen und Straßenbegleitgrün.	24.246 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		160.365 m <sup>2</sup>

Mühlendorf a. Inn, .....  
 Stadt Mühlendorf a. Inn

.....  
 gez. Günther Knoblauch, Erster Bürgermeister