

## Kreisstadt Mühldorf a. Inn

### **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans** **„Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit den festgesetzten Bereichen** **für sozialen Wohnungsbau** **Westlich der Harthäuser Straße Teil I“**

### **Zusammenfassende Erklärung** gemäß § 10 Abs. 3 und §10a Abs. 1 BauGB

#### Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.01.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	27.02. – 10.04.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	16.07. – 02.10.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	07.03. – 10.04.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.08. – 02.10.2017
Satzungsbeschluss	26.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	
Rechtskraft	

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt im Stadtgebiet der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nördlich des Innkanals. Er wird im Osten begrenzt von der Harthäuser Straße, im Westen, Süden und Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 746 und 749. Alle genannten Flurstücke sind der Gemarkung Mühldorf a. Inn zugehörig. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.824 m<sup>2</sup>.

#### Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist aufgrund seiner Infrastruktur und seiner sehr guten verkehrstechnischen Anbindung an die Landeshauptstadt ein attraktiver Ort. Die Bereitstellung von Wohnraum ist dabei ein wesentlicher Punkt, um die Anziehungskraft der Stadt zu erhalten. Die rasanteste Entwicklung hat dabei in den letzten Jahren der Norden von Mühldorf a. Inn gemacht. Hier ist eine Mittelschule, Kindergarten, Kinderkrippe, sowie Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäusern entstanden. Die Nahversorgung ist in diesem Bereich ebenfalls gewährleistet.

Im weiteren Umgriff des Geltungsbereichs ist in Nachbarschaft des Schulzentrums ein Universitätsstandort vorgesehen. Dadurch entsteht ein Bedarf an Wohnraum für die Studierenden. Noch gravierender ist aber der Bedarf an Flächen für den sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn.

Die Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite wie folgt definieren:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung eines unbebauten Gebietes und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart
- Schaffung von attraktiven Flächen für Wohnnutzung
- Städtebaulich sinnvolle Einbindung und Anordnung der Flächen für Gebäude, Erschließung und Stellplätze

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das vorliegende Plangebiet ist die erste Fläche, neben den bestehenden Höfen und Wohngebäuden entlang der Straße, welche im Zuge der Stadterweiterung westlich der Harthäuser Straße überplant und bebaut wird. Im Dreieck zwischen Harthäuser Straße, Straße MÜ6 und Nordtangente ist noch weitere Wohnbebauung geplant.

Trotz des Eingriffs in den noch offenen Landschaftsraum, schließt das Plangebiet an die bestehende Stadterweiterung an. Wohnungen, speziell im sozialen Wohnungsbau sind in Mühldorf dringend notwendig. Durch den Bau der Wohnungen wird die Fläche zudem für die Allgemeinheit bzw. für die Anwohner nutzbar.

Des Weiteren bleiben die geschotterten Feldwege, welche am Plangebiet entlang führen erhalten und es besteht weiterhin die Möglichkeit sich auf diese Wegen in den offenen Landschaftsraum im Mühldorf Norden zu bewegen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit ist die Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft zu benennen, welche durch einen zusätzlichen Nachweis von Ausgleichsfläche kompensiert wird. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft bzw. Landschaftsbild sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit prognostiziert. Alle weiteren Schutzgüter sind lediglich gering betroffen. Um die Auswirkungen für die Umwelt dennoch so gering als möglich zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan getroffen und im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen, die den Eingriff durch die Nachverdichtung ausgleichen. Gemäß den Freiflächen ist eine Durchgrünung des Geländes vorgesehen. Des Weiteren sind versickerungsfähige Beläge auf den Parkplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt und es wird allgemein auf eine gärtnerische Anlage und Pflege der Außenanlagen Wert gelegt. Dennoch können zusätzliche verkehrstechnische Immissionen nicht ausgeschlossen werden und sind als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Insgesamt kann für dieses Baugebiet festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planung als Wohngebiet und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Gebiets keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger der öffentlichen Belange**

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim merkte an, dass auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken hingewiesen werden sollte. Daher wurde in den Textlichen Hinweisen auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums mit einem entsprechenden Internet-Link hingewiesen.

Von Seiten der Telekom Deutschland GmbH angeregt, bezüglich Baumpflanzungen auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu verweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

In Bezug auf die Stellungnahme des Bayerische Landesamtes für Denkmalpflege wurde unter den Zusätzlichen Festsetzungen aufgenommen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Immissionsschutz des Landratsamtes Mühldorf a. Inn bemängelte das Fehlen einer schalltechnischen Untersuchung. Diese war aber zu diesem Zeitpunkt von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bereits in Auftrag gegeben. Die entsprechenden Festsetzungen wurden nach Vorliegen der Untersuchung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Eigentümer der Ackerfläche westlich des Feldweges (Flurnummer 486) bemängelte die Überplanung des Feldweges, da er diesen für die Bewirtschaftung seiner Felder benötigen

würde. Der Feldweg wurde daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Immissionsschutz des Landratsamtes Mühldorf a. Inn bemängelte, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung unter der Rubrik „Zusätzliche Festsetzungen und Hinweise“ aufgeführt waren und somit den Anschein erwecken würden, dass die Festsetzungen zum Thema Schallschutz nur Hinweise wären und vom Bauheern nicht zwingend zu beachten wären. Daher wurden die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinzugefügt.

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn schrieb, dass die landschaftsgerechte Einbindung von Gebäuden einen Minimierungsmaßnahme im Sinn des § 1a BauBG in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG darstellt und Grundlage bei der Festsetzung des notwendigen Ausgleichsbedarfs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sei. Sei keine oder nur eine sehr geringe Ortsrandeingrünung vorgesehen, so sei i.d.R. ein erhöhter Ausgleichsbedarf erforderlich. Insbesondere der westliche und nördliche Grünstreifen seien aufgrund seiner geringen Breite nur sehr bedingt für eine Integrierung des Baugebietes in die freie Landschaft geeignet. In diesem Bereich sei aus naturschutzfachlicher Sicht ein mind. 5 m breiter Streifen für die Pflanzung standortheimischer Baum- und Straucharten vorzusehen. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind zudem aufgrund der allgemeinen Klimasituation der Verlust von Kaltluftentstehungsfläche im nördlichen Stadtgebiet die betriebsbedingten Auswirkungen als hoch einzustufen. Da die v.g. Grün- und Umwelanforderungen nicht mehr durch eine bauliche Änderung erfüllt werden können, konnte die Kompensation nur durch Erhöhung des Ausgleichsfaktors erreicht werden. Nach einer Neuberechnung der notwendigen Ausgleichsflächen mit einem Faktor von 0,6 statt 0,4 ergab sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 2.354 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen Flächen werden ebenfalls auf Flurnummer 1569 der Gemarkung Polling erbracht.

Des Weiteren fordert die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn, dass für Baumpflanzungen ein durchwurzelter Raum von mind. 80 cm zur Verfügung steht. Die Gewährleistung des durchwurzelbaren Raums von mind. 80 cm Stärke bezieht sich aber rein auf die Baumpflanzungen, welcher bereits unter Punkt 3.1 mit dem Satz „Durch baumgerechte Bauweisen ist ausreichend durchwurzelbarer Raum für die jeweilige Baumart zu schaffen.“ sichergestellt ist. Zur besseren Verständlichkeit, dass die v.g. Festsetzung nicht nur für Baumpflanzungen im Straßenbegleitgrün gilt, sondern auch für Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen, wurde diese textliche Festsetzung nochmals unter Punkt 3.2 im passenden Kontext eingefügt.

Als dritten Punkt wurde seitens der Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn gefordert, dass das Ausgleichsflächenkonzept um eine abschnittsweise Aufweitung des sich in der Ausgleichsfläche befindlichen Grabens erweitert werden sollte, da hierdurch die Entwicklung ökologisch sehr hochwertiger Standorte erzielt werden kann (Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG). Das Ausgleichsflächenkonzept wurde unter Punkt 3.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen um o.g. Maßnahme erweitert.

Zur Forderung, dass die Monitoringergebnisse und der Nachweis über die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für Feldlerchen der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn vorzulegen seien, ist anzumerken, dass ein Monitoring von der Kreisstadt Mühldorf a. Inn beauftragt ist. Es soll ab Frühjahr 2018 beginnen, die Ergebnisse sind je nach Abschluss der Begehungen in Form eines Kurzberichtes der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den BAebauungsplan aufgenommen.

Von der Ortsgruppe Mühldorf a. Inn des BUND Naturschutz wurden im Wesentlichen folgende Kritikpunkte vorgebracht:

- Bedenken bzgl. des sozialen Wohnungsbaus am Stadtrand und der damit verhinderten Teilnahme am Stadtleben, vor allem für Studenten
- Fehlende Strukturen (Kneipen, Einkaufsmöglichkeiten)
- Außenanlagen nicht geeignet für Aufenthalt im Freien
- Konzentration der Stellplätze, um mehr Platz für Gartenraumgestaltung zu haben

- Überarbeitung der Grünordnung erforderlich
- Fehlende Artenliste für Stauden
- Eingrünung nach Westen nicht möglich, weil zu geringer Abstand zur Grundstücksfläche
- Fläche für Spielplatz zu klein
- Bewertung im Umweltbericht bzgl. Auswirkungen wird nicht geteilt
- Grünstrukturen der Anlage sind nicht als Habitate für Vogelarten geeignet
- Durch Verbauen von Kaltluftentstehungsgebieten seien die Eingriffe erheblicher als dargestellt und daher auch ein höherer Ausgleichsfaktor erforderlich

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich westlich der Harthäuser Straße als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Eine Entwicklung eines Gebietes fängt beim 1. Schritt an. Steigert sich die Bevölkerungszahl, zieht dies auch Investoren für Versorgungsbetriebe und z.B. Gaststätten an. In der näheren Umgebung sind bereits Einzelhandelsgeschäfte vorhanden, es ist ein weiterer Lebensmittelmarkt mit Café geplant und es liegt eine baurechtliche Genehmigung vor.

Die Bauleitplanung sieht zwei Erschließungsstraßen vor. Durch die Erschließungsstraße zwischen den Gebäuden mit der Bezeichnung A und B ist sichergestellt, dass nicht noch mehr Fläche versiegelt werden muss. Die Gebäude im Planbereich A werden in einem Abschnitt errichtet. Bei den Gebäuden im Planbereich B ist noch nicht klar, welcher Investor sie umsetzen wird. Aus diesem Grund muss eine ausreichende Erschließung für die Gebäude gesichert werden. Die bereits vorliegende Planung der Gebäude im Planbereich A zeigt auf, dass die Tiefgaragenzufahrt zur Einhaltung der zulässigen Rampenneigung eine entsprechende Länge aufweisen muss.

Die unter Pkt. 3.1 textlichen Festsetzungen bezüglich der Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Vegetationsfläche unter Bäumen stellt eine ausreichende fachgerechte Ausgestaltung von Grünflächen auf Bebauungsplanebene dar. Die detaillierte Gestaltung ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Eine Artenliste für Stauden wurde ergänzt.

Öffentliche Grünflächen bestehen in der vorliegenden Planung nicht, so dass auch keine Abgrenzung dargestellt werden kann.

Wie oben beschrieben, wurde der Ausgleichsfaktor erhöht.

Eine Spielplatzfläche gemäß BayBO ist in der Planung berücksichtigt. Hinsichtlich der Integration einer Begegnungsstätte bzw. eines Mehrgenerationenplatzes innerhalb von Wohngebieten ist wünschenswert und wird als Anregung aufgenommen. Eine rechtliche Grundlage zur Forderung existiert nicht. Es ist jedoch anzumerken, dass im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus (Planbereich A) alle Grünflächen als Gemeinschaftsflächen anzusehen sind, da den Wohnungen keine privaten Eigentumsflächen zugeordnet sind. Erfahrungsgemäß entwickeln sich diese Grünflächen zu Begegnungsstätten mit Aufenthalts- und Freizeitcharakter.

In Rücksprache mit Biologen bieten Hausgärten in den überwiegenden Fällen vielfältige und strukturreiche Habitatmöglichkeiten für Vögel. Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Hausgärten stellt somit prinzipiell keine Verschlechterung dar. Hinsichtlich Feldvögel wurden Geländebegehungen durchgeführt, welche im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt wurden. Diese kam zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit der Feldlerche durch das Planvorhaben nicht ausgeschlossen werden kann. Um Verbotstatbestände gemäß Art. 44 BNatSchG zu vermeiden, wurden daher CEF-Maßnahmen in Form von Ausweisung von 15-20 Lerchenfenstern pro Jahr sowie Anlage von 3-4 Blühstreifen in einer Gesamtgröße von 1.000 m<sup>2</sup> einschließlich Monitoring festgesetzt.

Da sich das Plangebiet sowie angrenzende Flächen im Norden, Westen und Osten gemäß des Flächennutzungsplans in einem Entwicklungsgebiet mit Ziel Allgemeines Wohngebiet befinden, ist mittelfristig zu erwarten, dass aufgrund der Stadtentwicklung sowie mit Abschluss des vorliegenden Bebauungsplans weitere entsprechende Bauleitplanungsverfahren aufgestellt werden. Im Umweltbericht wurden daher bzgl. Klima/ Luft die anlagebedingten Auswirkungen als hoch und die betriebsbedingten Auswirkungen als mittel eingestuft, worin die Erhöhung des Verkehrsaufkommens bereits berücksichtigt wurde.

Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet stellt in dieser Lage einen Verlust an Kaltluftentstehungsflächen dar. Zur Verdeutlichung wird dieser Aspekt im Umweltbericht unter Punkt 2.1.5 b) ergänzt und in Rücksprache mit der Unteren

Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn wurde ein zusätzlicher Ausgleich nachgewiesen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### Angaben über die Abwägung der Alternativen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurden Untersuchungen angestellt mit dem Ergebnis, dass aus regionalplanerischer und städtebaulicher Sicht die Erschließung eines ausreichenden Angebots an attraktiven Wohnbaufläche unter dem Aspekt fehlender Alternativen dringend notwendig ist.

Im Zuge des geplanten Hochschulstandorts in der Nachbarschaft, sowie der Unterbringung von Immigranten sind v.a. Wohnungen im sozialen Wohnungsbau notwendig. Eine Verknappung von Wohnbauflächen in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn würde zu Abwanderungen in Nachbarkreise führen und könnte eine Schwächung des Mittelzentrums zur Folge haben. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnraum im Norden der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend gesichert und an die vorhandene bzw. geplante Bebauung sinnvoll angebunden.

#### Inkrafttreten

Der „Vorhabensbezogene Bebauungsplan mit den festgesetzten Bereichen für sozialen Wohnungsbau Westlich der Harthäuser Straße Teil I“ wurde am 26.10.2017 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung seit dem 08. DEZ 2017 rechtsverbindlich.

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 08. DEZ 2017



1. Bürgermeisterin  
Marianne Zollner