KREISSTADT MÜHLDORF a. INN LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

„WESTLICH DER LOHMÜHLSTRASSE TEIL I“

M = 1 : 1000

Ausgefertigt am: 24. FEB. 2015

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin der
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner

Planverfasser:

ERNST SCHMIDBAUER
ARCHITEKT Dipl. Ing. (FH)
Talstraße 33 84453 Mühldorf a. Inn
Tel. 08631-5682 Fax 08631-15449
E-Mail: architektur-schmidbauer@kabelmail.de

Ernst Schmidbauer

Grünordnung:

B. Grundner-Köppel,
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH)
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf am Inn
Tel. 08631/988 851, Fax. 08631/988 790
E-Mail: la-koeppel@t-online.de

Barbara Grundner-Köppel

Fassung 02.12.2014

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland zu Schaffung neuen Wohnraumes

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 des Geltungsbereiches:

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

	Messungen CAD	
Straßenverkehrsflächen und Gehwege	5.961 m²	14,51%
öffentliche Grünflächen	4.164 m²	10,14%
Baulandfläche	30.951 m²	75,35%
Fläche des Geltungsbereiches gesamt:	41.076 m²	100,00%

2. Grenzen

Im Norden, Süden und Osten wird das Baugebiet teilweise durch best. Wohnbebauung, zum anderen Teil durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.
Die westliche Grenze bildet eine landwirtschaftliche Restfläche in Richtung Staatsstraße 2092.

3. Entfernungen des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:

3.1	Bahnhof	ca.	2.800 m
3.2	Omnibushaltestelle	ca.	100 m
3.3	Kirche	ca.	1.400 m
3.4	Grundschule	ca.	1.400 m
	Hauptschule	ca.	4.300 m
3.5	Einkaufsmöglichkeiten	ca.	1.000 m

4. Form, Höhenlage, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist eben und annähernd höhengleich mit der bestehenden Siedlung.
Im Gründungsbereich ist Grundwasser in ca. 3-4m Tiefe anzutreffen
Als Untergrund ist nicht bindiger Boden verschiedener Art zu erwarten.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der baulichen Nutzung:

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

Nr.	Wohnform WF	Zahl VG	Zahl Geb.	Zahl WE	Beleg. Ziffer (P/WE)	Pers.	Stell-platz Garage
01.1	Einfamilien- od. Zweifamilienhäuser	II I	17 3	25 5	4 4	100 20	30 Ga 30 St
01.2	Doppelhaus	II	9	18	4	72	18 Ga 18 St
01.4	Geschosswohnungsbau	IV	6	72	3	216	72 Ga 36 St
	gesamt		35	120		408	120 Ga 84 St

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 4 Jahren ab inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 272 Erwachsene mit ca. 136 Kindern in dem Gebiet wohnen. (Je WE 1,5 Kinder)

3. Wohnformen, Belegungsziffern, Stellplätze

		Pers./ ha Netto-Wohnbauland	
	Netto-Wohndichte	408/3,095	NW = 131,82
99	Brutto-Wohndichte	408/ 4,107	BW = 99,34
	Netto-Wohnungsdichte	120/ 3,095	38,77 WE je ha Netto-Wohnbauland

D. WEITERE ERLÄUTERUNG

ALLGEMEINES
Die Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

1. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht in der Gemarkung Mühldorf a. Inn auf der Flur Nr. 1217, 1218, 1219, 1220, 1220/2, 1213/4, 1193/1, 1195/2, 1196/11 ganz und Flur Nr. 1216, 1225, 1197, 1193 und 1194 in Teilen festgelegt.

Für das Baugebiet bietet sich die Erschließung über die Staatsstraße 2092 an, an der bereits die nördlich und südöstlich gelegene Wohnbebauung ähnlicher Art angebunden ist. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Bebauung in der Dichte und auch in Bezug auf die Gebäudehöhe an die bereits bestehenden Bauflächen angepasst. Das Baugebiet ist als Lückenschluss zwischen bestehenden Bebauungen zu sehen. Zur bestehenden Bebauung in der alten Lohmühlsiedlung wird ein Grüngürtel als Trennung und als harmonsicher Übergang festgesetzt.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Begründung zur Grünordnung

2.1.1 Bestand

Der Bebauungsplanbereich „Westlich der Lohmühlstraße" liegt im süd-östlichen Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn. Im Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan ist das Gebiet derzeit als Grünfläche mit Nutzung Gärtnerei und Dauerkleingärten (gepl.) ausgewiesen. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.
Auf dem Plangelände soll ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, und Geschoßwohnungsbau. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt ca. 41.076 m².
Dieser kann hinsichtlich der derzeitigen Bestandsnutzungen in 4 übergeordnete Bereiche untergliedert werden *(siehe auch Übersicht Bestandsflächen Nutzung und Bestandsvegetation Seite 6+7)*:

1. Lohmühlstraße und Spielplatz im Osten/Süd-Osten des Plangebietes (Bestandserhalt)
2. Intensivgrünland im Osten des Plangebietes
3. Erwerbsgartenbaufläche im Zentrum des Plangebietes
4. Acker- und Intensivgrünland im Westen des Plangebietes

Insgesamt sind diese Bereiche weitgehend eben ohne gravierende Höhenunterschiede. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Acker- und Grünlandflächen frei von Strukturen bzw. Gehölzen.
Auf der Erwerbsgartenbaufläche existieren noch Restbestände an Gehölzen, welche aus dem monokulturartigen Baumschulbetrieb stammen. Ca. 10 Tannen (Abies alba) im östlichen Bereich des Plangebietes bleiben erhalten und werden in die geplante Grünfläche - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderer Bepflanzung - integriert.

Foto 1: Panorama-Übersicht Erwerbsgartenbau

Fotos 2 und 3: Lager- Fahr- und Brachflächen auf dem Gärtnereigelände

Foto 4: Panorama-Übersicht Acker- und Intensivgrünland westlich des Gärtnereigeländes

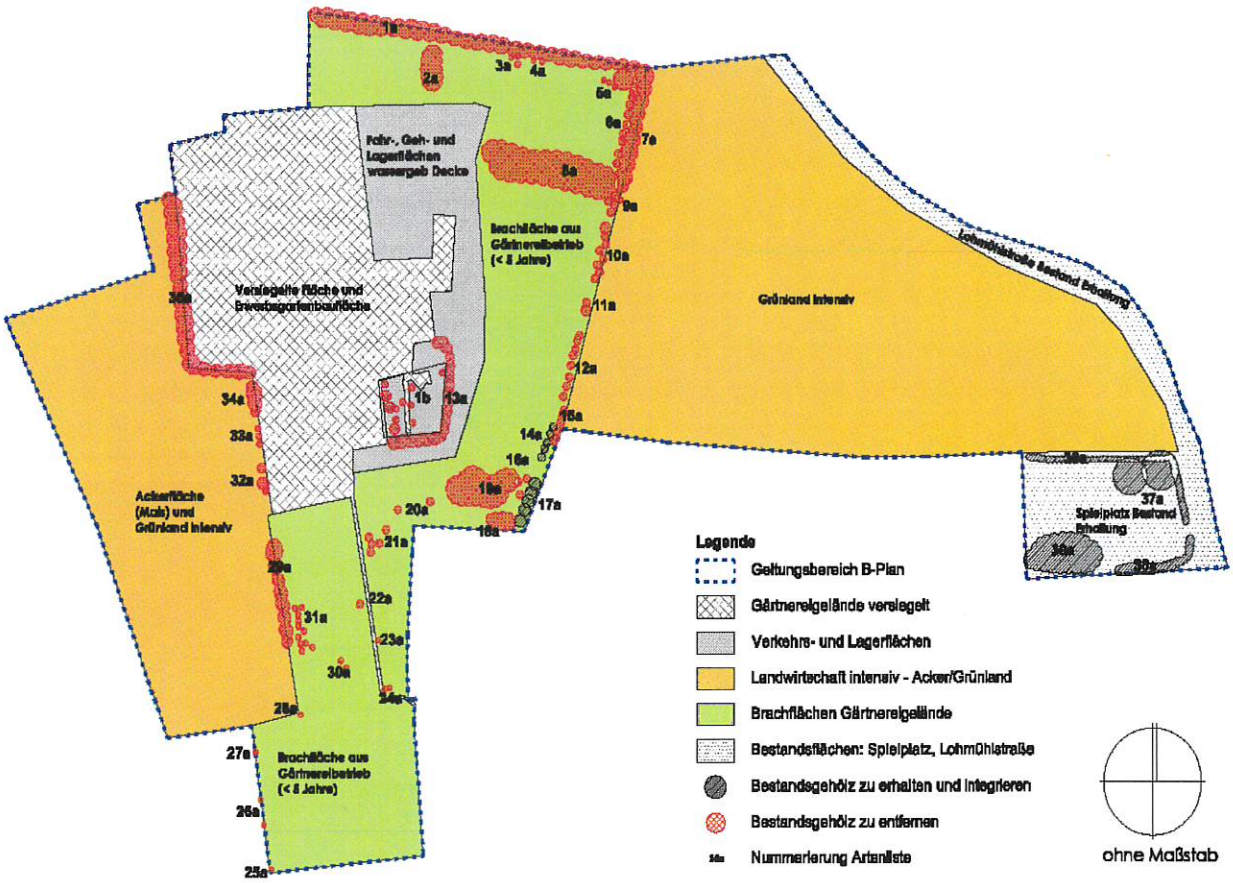
Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz mit einem Baum-Strauch-Bestand aus heimischen Gehölzen, wie Eiche, Weide, Feldahorn, Hartriegel und Hainbuchenhecke etc., welche in das Plangebiet aufgenommen werden und erhalten bleiben.

Foto 5: Panorama-Übersicht Intensivgrünland östlich des Gärtnereigeländes mit Blick auf die bestehende Lohmühlsiedlung

Amtlich kartierte Biotope bzw. schützenswerte Gebiete sowie biotopähnliche Vegetationsstrukturen sind in keinem Bereich des neu geplanten Wohngebietes vorhanden.

Übersicht Bestandsflächen Nutzung und Bestandsvegetation - A3

Bebauungsplan "Westlich der Lohmühlstraße" - Übersicht Bestandsflächen Nutzung und Bestandsvegetation



Artenliste Bestandsvegetation

Bestandsgehölze - allgemein

1a	Thuja - Lebensbaum (Hecke)
2a	Thuja - Lebensbaum (Gruppe)
3a	2x Malus - Apfel i. S.
4a	Malus - Apfel i. S.
	Gingko biloba - Gingko
5a	Juglans regia - Walnuss
	3x Abies alba - Tanne
6a	10x Abies alba - Tanne (Gruppe)
7a	Picea abies - Fichte (Hecke)
8a	Pinus - Kiefer i.S. (Gruppe)
9a	5x Abies alba - Tanne (Gruppe)
10a	8x Abies alba - Tanne (Gruppe)
11a	2x Abies alba - Tanne (Gruppe)
12a	9x Abies alba - Tanne (Gruppe)
13a	Thuja - Lebensbaum (Hecke)
14a	5x Abies alba - Tanne (Gruppe)
15a	Thuja - Lebensbaum (Hecke)
16a	3x Abies alba - Tanne (Gruppe)
17a	5x Abies alba - Tanne (Gruppe)
18a	Picea abies - Fichten (Gruppe)
19a	Mahonia aquifolia - Mahonie (Gruppe)
	Buxus sempervirens - Buchs (Gruppe)
20a	2x Thuja - Lebensbaum
21a	3x Thuja - Lebensbaum
	2x Platanus acerifolia - Platane
22a	Abies alba - Tanne
23a	Prunus jap. - Jap. Zierkirsche
24a	2x Thuja - Lebensbaum
25a	Betula pendula - Birke (Wildwuchs)
26a	2x Fraxinus excelsior - Esche (Wildwuchs)
27a	Prunus padus - Vogelkirsche (Wildwuchs)
28a	Fraxinus excelsior - Esche (Wildwuchs)
29a	Thuja - Lebensbaum (Hecke)
30a	2x Abies alba - Tanne (Gruppe)
31a	10x Abies alba - Tanne (Gruppe)
32a	3x Thuja - Lebensbaum
33a	3x Thuja - Lebensbaum
34a	Thuja - Lebensbaum (Hecke)
35a	Thuja - Lebensbaum (Hecke)
36a	Carpinus betulus - Hainbuche (Hecke)
37a	Quercus robur - Stieleiche
	Salix pendula - Weide
38a	Carpinus betulus - Hainbuche (Hecke)
39a	Baum-Strauch-Hecke aus:
	Acer campestre - Feldahorn
	Cornus mas - Kornellkirsche
	Cornus sanguinea - Hartriegel

Bestandsgehölze - Hausgarten

1b	Pinus nigra - Schwarzkiefer
	Gingko biloba - Gingko
	2x Acer jap. - Jap. Fächerahorn
	Buxus sempervirens - Buchs
	Magnolia soulangina - Magnolie
	Buxus sempervirens - Buchs
	Prunus jap. - Jap. Zierkirsche
	Corylus av.'Contorta' - Korkenzieher-Hasel
	2x Chamaecyparis - Scheinzypresse

2.1.2 Bewertung des Bestandes

Naturraum / Boden
Die Topographie ist stark von der Terrassierung durch den Inn geprägt.
Das Planungsgebiet liegt nach Naturräumlicher Gliederung Deutschlands im Alpenvorland und ist Teil des Naturraums „Unteres Inntal (054) der Haupteinheit „Isar-Inn-Schotterplatten".
Geologisch ist das Plangebiet Teil von den eiszeitlichen geprägten Hochterrassen. Die Bereiche der zukünftigen Bebauung sind in sich relativ eben.
Vorherrschende Bodentypen im Plangebiet sind sowohl Talablagerungen (Aue oder Gley) mit z.T. feinsandigem Löß, als auch junge alluviale Bildungen mit z.T. anmoorigen Boden.

Wasser
Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auf dem Gärtnereigelände im Hausgarten existiert ein künstlich geschaffener Schwimmteich mit Goldfisch-Besatz.
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. - 4,00 m ab Geländeoberfläche (lt. Angabe LRA Mühldorf) zu erwarten.

Klima / Luft
Im Plangebiet befindet sich zum einen eine Gärtnerei mit Gewächshäusern, Wohngebäude, versiegelten und Verkehrsflächen. Zum anderen grenzen an das Gärtnereigelände im Osten und im Westen landwirtschaftlich genutzte Fläche an.
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.
Bedingt durch die landwirtschaftliche und gärtnereiliche Nutzung sind in diesem Bereich kaum klimarelevante Strukturen vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen dienen der Kaltluftentstehung.
Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden.

Nutzungen / Biotypen
Heutige potentielle natürliche Vegetation
Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald (pnV lt. LfU Fin Web) darstellen.

Heutige Nutzung / Biotoptypen
Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland sowie als Erwerbsgartenbaufläche genutzt, weshalb diese Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht allgemein nicht als hochwertig zu bewerten sind.
Im Gärtnereigelände wird jedoch zwischen versiegelten Flächen, Verkehrs-/Lagerflächen und Brachflächen, die jünger als 5 Jahre sind, unterschieden und somit in ihrer Wertigkeit unterschiedlich eingestuft.
Zudem können die landwirtschaftlichen Flächen als „ausgeräumter Landschaftsraum" bezeichnet werden.

Gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. sind von der Planung nicht betroffen oder beeinträchtigt.
Das FFH-Schutzgebiet Nr. 7939-301 "Innauen und Leitenwälder" befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m westlich der Planfläche und bleibt vom Vorhaben unbeeinträchtigt.

2.1.3 Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Groß-, Klein- bzw. Obstbäumen sowie Hecken zu bepflanzen, um die Strukturvielfalt im Wohngebiet zu erhöhen. Zugleich tragen diese zur Frischluftproduktion bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

2.1.4 Verkehrsraum und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung

Senkrecht-, Schräg- und Längsparkstände sind mit heimischen kleinkronigen Laubbäumen in regelmäßigen Abständen zu bepflanzen, um den Straßenraum zu gliedern.

Die Durchgrünung der Stellplätze dient neben städtebaulichen Gründen der stadtklimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte und Senkung der Temperatur.

Der Grünstreifen im Süden ist als extensive Wiese mit heimischen Groß- und Kleinbäumen sowie Sträuchern anzulegen, um eine parkartige Wirkung zu erzielen. Zugleich besitzt dieser eine gliedernde Funktion zwischen der Bestandssiedlung im Süden und dem Plangebiet.

Die Baumpflanzungen wirken sich, neben der Sauerstoffleistung durch die Verschattung, günstig auf das lokale Kleinklima aus. Die extensive Wiese sowie Vegetationsflächen mit einer Unterpflanzung aus schattenverträglichen Stauden bzw. Bodendeckern unter den Bäumen verstärken diesen Effekt. Zugleich wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sowie die Struktur- und Artenvielfalt erhöht.

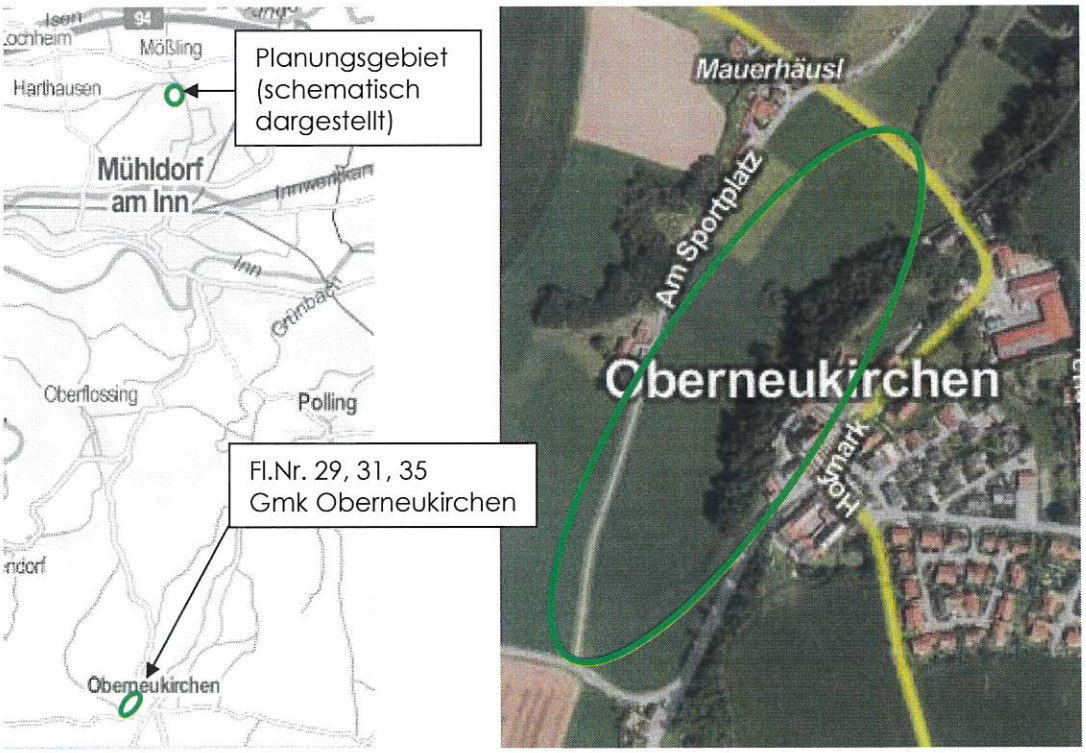
Die Durchführung und Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode.

2.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (extern: AE 01)

Für den Eingriff durch das geplante Wohngebiet sind Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 13.649 m² nachzuweisen.
Hierfür werden außerhalb des Plangebiets Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereit gestellt.

Die für den Eingriff notwendige Ausgleichsfläche wird auf folgenden Flurnummern nachgewiesen:

- Ausgleich extern auf
  Fl.Nr. 29, 31, 35 Gmk Oberneukirchen 13.649 m²



Lage und Übersicht Ausgleichsfläche Oberneukirchen Fl.Nr. 29, 31, 35

Die v.g. Ausgleichsflächen befinden sich im Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn und sind somit bereits rechtlich gesichert. Diese werden entsprechend den Entwicklungszielen angelegt und gepflegt (siehe Pkt 2.1.4 und Umweltbericht).

2.1.6 Maßnahmen speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Zuge der Maßnahmen- und Ausgleichsflächenermittlung wurde parallel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Um eine Schädigung, Tötung oder Störung im Sinne des § 44 BNatschG ausschließen zu können, sind nachfolgende artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen:

Zum Schutz der vorhandenen Vögel, spez. Feldsperling, sind im Planungsgebiet alle baulichen Strukturen sowie Bestandsgehölze, Hochstaudenfluren erst außerhalb der Vogelbrutzeit von Ende September bis Ende Februar zu entfernen, um eine Schädigung oder Tötung zu vermeiden. Dies gilt ebenfalls für die Baufeldfreimachung.
Die öffentliche Grünfläche im Süd-Osten des Plangebietes ist entsprechend durch die Anlage eines Nahrungshabitats mit Vogelnähr- und Nistgehölzen sowie eines besonnten Gras-Krautsaums qualitativ aufzuwerten, um den Verlust an Nahrungshabitaten durch Versiegelungen langfristig auszugleichen.

Große Bäume im Gebiet und im näheren Umfeld sind so weitgehend wie möglich zu erhalten, damit diese auch als Ort für Nistkästen dienen können.

Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen hat mit insektenfreundlichen Lampen zu erfolgen.

CEF-Maßnahmen (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen):

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vorab und für den Bebauungsplan "Westlich der Lohmühlstraße Teil I" spätestens bis Ende März 2015 mit Beginn der Vogelbrutzeit durchzuführen sind, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren.

Dies betrifft v.a. den Feldsperling, für welchen ein Brachstreifen/Ackerrandstreifen in einer Größe von mind. 500 m² und in einem Abstand von max. 500 m zum Siedlungsgebiet im südlichen Offenland als Nahrungshabitat anzulegen ist. Diese Fläche ist mit autochthonem, niedrigen und kräuterreichem, heimischen Saatgut einzusäen sowie punktuell mit heimischen Strauchgruppen zu bepflanzen.

Desweiteren sind mind. 4 Dreier-Sperlingsnistkästen (oder vergleichbar) im Bebauungsplangebiet oder im Umkreis von < 300 m anzubringen.

2.1.7 Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

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.

2.1.8 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).

<u>Das Plangebiet wird in folgende Bereiche eingeteilt:</u>

1. Versiegelte Gärtnereifläche, Spielplatzfläche Bestand und Teilfläche Lohmühlstraße Bestand
   → keine Einbeziehung in die schutzgutbezogene Bewertung, da entweder komplett versiegelt, bzw. Bestand, der unverändert in die Planung aufgenommen wird.

2. Fahr- und Lagerflächen unversiegelt (inkl. Hausgarten)

3. Ackerfläche, Grünland intensiv

4. Brachflächen (< 5 Jahre alt)

Daraus ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

1. Bestandserhebung: Arten- und Lebensräume

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = wassergebundene Wege = **Kategorie I, unterer Wert**
- Ackerfläche, Grünland intensiv = **Kategorie I, oberer Wert**
- Brachflächen < 5 Jahre alt = **Kategorie I, oberer Wert**

2. Bestandserhebung: Boden

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = anthropogen überprägter Boden = **Kategorie II, unterer Wert**
- Ackerfläche, Grünland intensiv = Böden mit sehr hoher Ertragsfunktion = **Kategorie II, oberer Wert**
- Brachflächen = anthropogen überprägter Boden = **Kategorie II, unterer Wert**

3. Bestandserhebung: Wasser

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserstand
= **Kategorie II, unterer Wert**
- Ackerfläche, Grünland intensiv = Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserstand
= Kategorie II, unterer Wert
- Brachflächen = Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserstand = **Kategorie II, unterer Wert**

4. Bestandserhebung: Klima und Luft

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
= Kategorie I, oberer Wert
- Ackerfläche, Grünland intensiv = Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
= **Kategorie I, oberer Wert**
- Brachflächen = Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
= **Kategorie I, oberer Wert**

5. Bestandserhebung: Landschaftsbild

- Fahr- und Lagerflächen unversiegelt = Siedlungsbereich = **Kategorie I, unterer Wert**
- Ackerfläche, Grünland intensiv = ausgeräumte strukturarme Agrarflächen = **Kategorie I, oberer Wert**
- Brachflächen = ausgeräumt, keine natürlichen Gehölzstrukturen = **Kategorie I, oberer 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 m²*	*Prozent. Anteil von 40.743 m²*	*Gebiet mit unterschiedlicher Bedeutung*
Versiegelte Gärtnereifläche, Spielplatzfläche Bestand und Teilfläche Lohmühlstraße Bestand	8.893	22%	**Keine Einstufung, da Versiegelung bzw. Bestand**
Fahr- und Lagerflächen unversiegelt	2.527	6%	**Kategorie I, unterer - mittlerer Wert**
Ackerfläche, Grünland intensiv	19.249	47%	**Kategorie I, unterer - mittlerer Wert**
Brachflächen	10.407	25%	**Kategorie I, oberer Wert**
Gesamtsummen	**41.076**	**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 ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

- Flächen innerhalb der Baugrenzen und für Erschließungsstraßen = Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

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 Baugebiet 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 Einzelgehölzen und Sträuchern bei Spielplatz Bestand und südlichem Grünzug
- Erhalt bzw. Anlage eines Grünzuges im südlichen Bebauungsplangebiet
- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel

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 von Einzelgehölzen

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Festsetzung von Bepflanzung in nicht überbaubare Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen

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.

Darstellung Eingriffsfläche (vgl. Pkt B1.):

Straßenverkehrsflächen und Gehwege gesamt	**5.961 m²**
-> davon auf Acker-, Fahr- und Lagerflächenflächen	2.452 m²
-> davon auf Brachfläche	1.343 m²
(-> davon auf versiegelter Gärtnereifläche bzw. Bestand	961 m² → **kein Ausgleich erforderlich!)**
(-> davon Lohmühlstraße Bestand	1.205 m² → **kein Ausgleich erforderlich!)**

Baulandfläche gesamt	**30.951 m²**
-> davon auf Acker-, Fahr- und Lagerflächenflächen	17.367 m²
-> davon auf Brachfläche	8.192 m²
(-> davon auf versiegelter Gärtnereifläche	5.392 m² → **kein Ausgleich erforderlich!)**

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	*Beschreibung des Standortes*	*Fläche in m²*	*Faktor*	*Kompensations bedarf in m²*
A I	Bestand: Acker- und Fahrflächen Planung: Allgemeines Wohngebiet und Erschließungsstraßen mit GRZ > 0,35 innerhalb der Baugrenzen	19.819	0,4	7.928
A I	Bestand: Brachfläche Planung: Allgemeines Wohngebiet und Erschließungsstraßen mit GRZ > 0,35 innerhalb der Baugrenzen	9.535	0,6	5.721
	Summe			**13.649**

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 13.649 m² wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf folgenden Flächen erbracht:

AE 01:
Fl.Nr. 29, 31, 35 Gmk Oberneukirchen mit einer nutzbaren Ausgleichsfläche von insgesamt 38.953 m2 (Ökokonto Stadt Mühldorf), wovon bereits 18.034 m² für anderweitige Eingriffe aus Bauleitplanung verwendet wurden und somit noch 20.919 m² zur Verfügung stehen.
Davon werden nun **13.649 m²** für den Bebauungsplan "Westlich der Lohmühlstraße" nachgewiesen.

Diese Flächen werden entsprechend dem Maßnahmen und Pflegekonzept (November 2010) in 2013/2014 angelegt.

Entwicklungsziele sind:

1. Schaffung einer extensiven Feuchtwiese
2. Anlage von Baumgruppen
3. Schaffung einer „Abgrenzung" zur intensiv genutzten Fläche
4. Aufweitung des Grabens
5. Verbesserung des Waldsaums und Waldmantel
6. Schaffung einer Streuobstwiese
7. Schaffung eines Magerstandortes
8. Aufwertung Laubwald Bestand und Umstrukturierung Nadelwald in Laub-Mischwald

Folgende Maßnahmen zur Anlage und Pflege, die in 2013/2014 durchgeführt werden, werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt, um die Entwicklungsziele zu erreichen:

- Pflanzung von feuchtigkeitsverträglichen, autochthonen Laubgehölzen in Gruppen
- Punktuelle Pflanzung von Sträuchern
- Einbringen punktuell von Steinhaufen mit Wurzelstöcken
- Oberbodenabtrag von ca. 15 – 20 m Breite (mind. in 30 cm Stärke)
- flache Böschungsmodellierung
- Initialpflanzung von Binsen, Seggen und Röhricht

- Schaffung von wechselfeuchten Mulden durch punktuellen Lehmlinseneinbau und Bodenverdichtung
- Schaffung von zwei Naturteichen durch Lehmlinsen und Bodenverdichtung.
- Pflanzung von feuchtigkeitsverträglichen Einzellaubgehölzen der pot. natürlichen Vegetation

- Entfernung des Fichtenbestandes und Jungwuchs sowie Durchforstung
- Aufforstung Laub-Mischwald
- Pflanzung eines gestuften Waldrandes mit einer Breite von ca. 8-10 m
- Pflanzung von heimischen Obstgehölzen
- Ansaat Magerwiese
- Extensivierung durch max. 2-malige Mahd pro Jahr und Entfernen des Mahdguts
- Sträucher in regelmäßigen Abständen auf Stock setzen

2.1.9 Umweltbericht, Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht Fassung vom 02.04.2014 (ergänzt 18.08.2014), der die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie Maßnahmen und Ausgleichsflächenbeschreibung enthält.

2.1.10 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

3. VERKEHR

Das Wohngebiet wird über die bestehende Staatsstraße 2092 von Westen her erschlossen. Das Baugebiet selbst wird mit einer Ringstraße und Stichen erschlossen, was einen Durchgangsverkehr ausschließt und ruhige Wohnlagen schafft

Für den ruhenden Verkehr werden Garagen und Stellplätze vor den Garagen angeboten. Zusätzliche Stellplätze werden für Besucher im Straßenbereich geschaffen.
Die Stellplätze für den Bereich des Geschoßwohnbaues sind im Zuge der Freiflächengestalltung im Rahmen der sonstigen Festsetzungen festzulegen

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Lohmühlstraße Teil I der Stadt Mühldorf am Inn wurde bezüglich der Geräuschemissionen und –immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4496/B1/mec vom 26.05.2014 erstellt.
Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Geräuschimmissionen der Trostberger Straße (St 2092), der Pollinger Straße (MÜ 11), der Mangfallstraße sowie der Lohmühlstraße ein. Diese waren auf Basis der für das Prognosejahr 2025 zu erwartenden Verkehrsmengen im Plangebiet zu prognostizieren und zu beurteilen.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts an allen geplanten Baufeldern im Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts sicher eingehalten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden ebenfalls zumeist eingehalten. Nur im westlichen Plangebiet treten lediglich an drei Baufeldern nachts Überschreitungen von maximal etwa 2 dB(A) auf.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Trostberger Straße können aufgrund der Lage der Straße außerhalb des Geltungsbereiches nicht realisiert werden.
Aus diesem Grund wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst zurückgegriffen.

Im gesamten Planungsgebiet treten geringere maßgebliche Außenlärmpegel (ermittelt nach DIN 4109) als 60 dB(A) auf. Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln bis zu 60 dB(A) ergeben sich nach Tabelle 8 der DIN 4109 maximal die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II.

Auf eine Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich I und II nach DIN 4109 im Bebauungsplan konnte verzichtet werden, da diese Anforderungen an den baulichen Schallschutz in der Regel von allen herkömmlichen Massivbauweisen erfüllt werden.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit wurde jedoch an den betroffenen Fassaden bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen, festgesetzt.