

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofplatz"

Der Bebauungsplan wird auf Antrag des Grundstückseigentümers von Fl.Nr. 713/8 geändert.

1. Planungsziel

Der Kopfbau wird deutlich schmaler als bei der vorgesehenen Hotelplanung, da die Nutzung für Büros und Wohnungen unter Berücksichtigung der Schallschutzes einen schmalen Grundriss mit der Orientierung der Aufenthaltsräume ausschließlich zum ruhigen Innenhof erfordert.

Der Kopfbau ist aber nach wie vor eine städtebauliche Dominante.

Der Laubengang entfällt - der Schallschutz der nord- und ostseitigen Bereiche wird durch bauliche Maßnahmen sichergestellt.

2. Planungserfordernis

Für den Nordteil des Baugebietes (Kopfbau) war ursprünglich eine Nutzung als Hotel vorgesehen. Dieses Vorhaben konnte nicht realisiert werden, auch eine Nutzung als Ärztehaus scheiterte an den fehlenden Stellplätzen.

Es ist jetzt vorgesehen Läden, Büros und Wohnungen unterzubringen.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Langbau maximal 5 Geschosse mit einer Wandhöhe von 16.50 m fest, der Kopfbau ist auf maximal 6 Geschosse mit einer Wandhöhe von 20.00 m festgelegt.

Für die Nutzung als Hotel wurden Geschosshöhen zu Grunde gelegt, die für die jetzt vorgesehene Nutzung nicht erforderlich sind.

Deshalb kann jetzt ein Geschoss mehr untergebracht werden.

Die Maximalhöhe von 20 m wird beibehalten die Wandhöhe von 16.50 m wird auf 18.00 m erhöht um die Aufzugsüberfahrten durch die höhere Attika kaschieren zu können.

Auf eine Festsetzung der Geschosshöhen wird verzichtet.

Die zulässige Geschossfläche wird mit 5425 m² festgesetzt - entsprechend der GFZ Berechnung zum 1. Bauabschnitt ergibt sich diese Restfläche.

ausgefertigt am 31. Jan. 2014

Entwurfsverfasser:

14.1.2014

Stadt Mühldorf am Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf am Inn

architekt namberger

dipl.-ing. fh hermann namberger - bergweg 4 - 83376 truchtlaching/ chiemsee
fon 08667/80 91 84 - info@architekt-namberger.de - www.architekt-namberger.de



Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin

BP 010 02

Verfahrensvermerke
nach § 13 BauGB
für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

„Am Bahnhofsplatz“

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 26.09.2013 Beschluss Nr. 175 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhofsplatz“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 31.01.2014



Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin



2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhofsplatz“ wurde i.d.F.v. 10.09.2013 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2013 bis einschließlich 02.12.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 31.01.2014



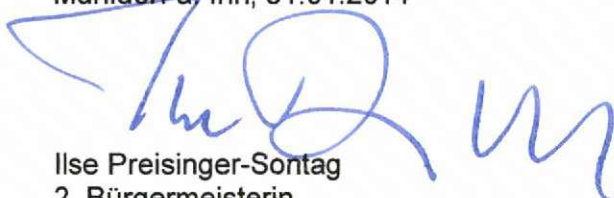
Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin



3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2013 bis einschließlich 02.12.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 31.01.2014



Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin



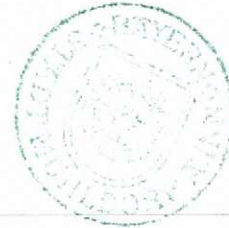
4. Satzungsbeschluss

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.01.2014 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhofplatz“ i.d.F.v. 14.01.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 31.01.2014



Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin



5. Bekanntmachung

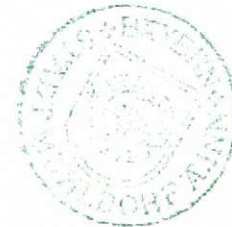
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 31.01.2014. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhofplatz“ i.d.F.v. 14.01.2014 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103 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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhofplatz“ i.d.F.v. 14.01.2014 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Mühldorf a. Inn, 03.02.2014



Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin



Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Vermessungsamt
Mühldorf a. Inn
84453 Mühldorf a. Inn

● **Bauleitplanung;**
● **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofplatz";**
Stadt Mühldorf a. Inn

Anlagen

- 1 **Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 14.01.2014**
- 1 **Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

● Mit freundlichen Grüßen

●
gez.
Heimerl

in Abdruck an:

Fachbereich 41
im Hause

mit Anlagen zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
04.02.2014

Aktenzeichen:
41-Blp098/13

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
08631/699699 o.
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 0.18

E-Mail:klaus.heimerl
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699
Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr
Oder nach
Terminvereinbarung
Bankverbindung:
Sparkasse Altötting-
Mühldorf
IBAN DE4671151020000
0000224
BIC BYLADEM1MDF

poststelle@lra-mue.de
www.lra-mue.de

Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss der

2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

„Am Bahnhofplatz“

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 30.01.2014 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhofplatz“ i.d.F.v. 14.01.2014 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhofplatz“ i.d.F.v. 14.01.2014 in Kraft. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhofplatz“ i.d.F.v. 14.01.2014 und seine Begründung während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Gebäude B; Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

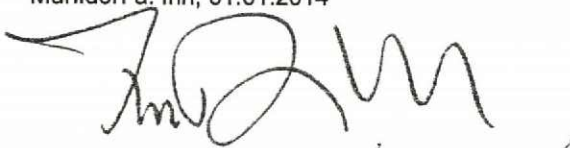
Unbeachtlich sind demnach:

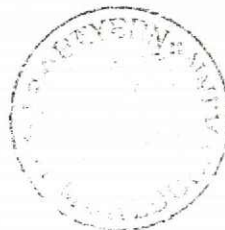
1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes 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, 31.01.2014


Ilse Preisinger-Sontag
2. Bürgermeisterin *sb / Böt.*



Angeschlagen an den Amtstafeln am
abgenommen

31.01.2014
05.03.2014

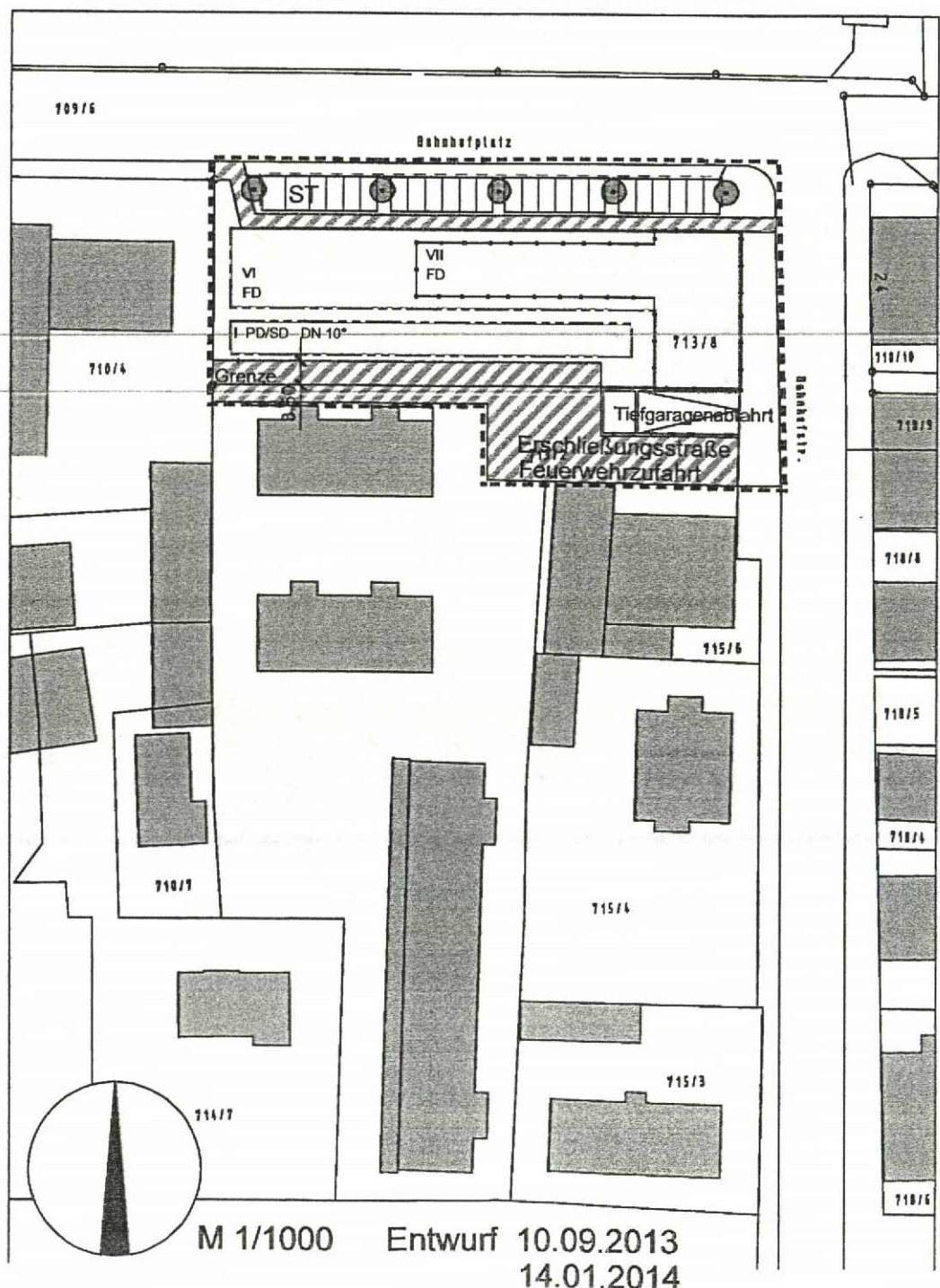
Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf

31.01.14

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofplatz"

Präambel:

Die Stadt Mühldorf am Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 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 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.



Bekanntmachung der Stadt Mühldorf a. Inn



über den Beschluss der 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes
Am Bahnhofsplatz 2. A
„Schillerstraße Teilgebiet V“

als Satzung

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 25.10.2012 Beschluss Nr. 159 die 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes „Schillerstraße Teilgebiet V“ i.d.F.v. 09.10.2012 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes „Schillerstraße Teilgebiet V“ i.d.F.v. 09.10.2012“ in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes „Schillerstraße Teilgebiet V“ i.d.F.v. 09.10.2012 und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB während der Servicezeiten im Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 101N, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

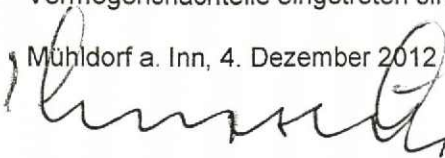
Unbeachtlich sind demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

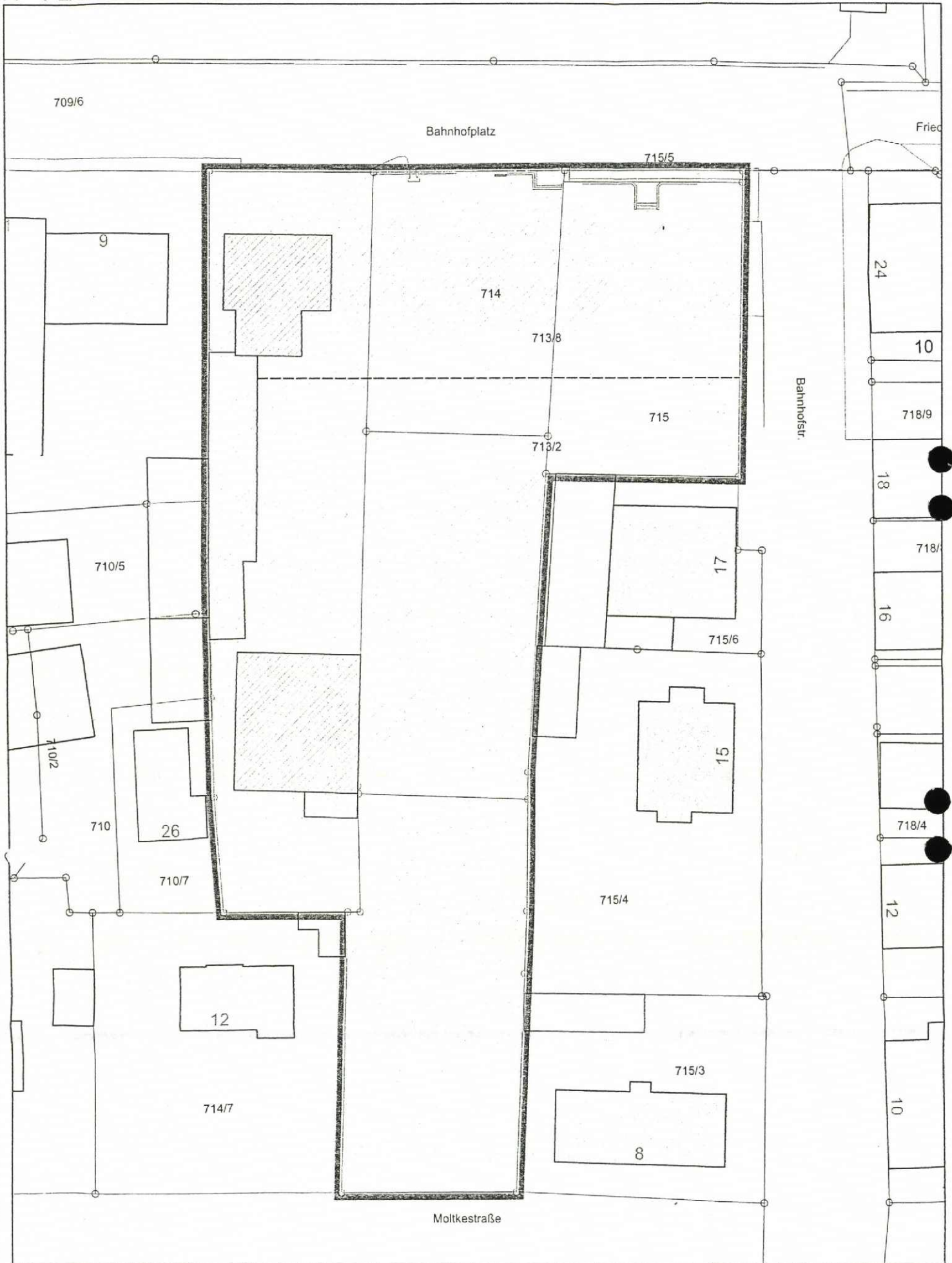
Mühldorf a. Inn, 4. Dezember 2012


Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am 10.12.2012
Abgenommen 14.01.2013

A PLANZEICHNUNG



2. Teilaufhebung des Bebauungs- und Baulinienplans Teilbereich 5, Schillerstraße (i.d.F. vom 04.03.1959)

Am Bahnhofplatz, Mühldorf

Flurnummern 713/8, 714/8, 715/7, 713/2, 714, 715, 714/5, 714/6

Maßstab 1:500

9. Oktober 2012

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 10. Dez. 2012
Nr.

Textliche Festsetzungen

2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes

„Schillerstraße Teilgebiet V“

Stadt Mühldorf am Inn

Fertigstellung 9. Oktober 2012

2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplnes „Schillerstraße Teilgebiet V“

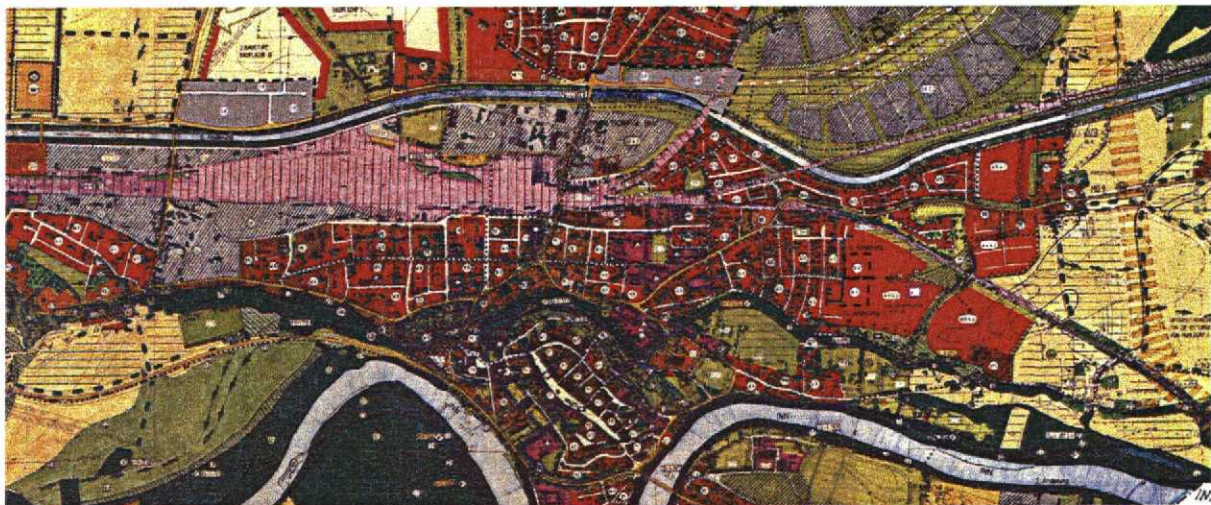
Präambel:

Die Stadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diese 2. Teilaufhebung des Bebauungs- und Baulinienplans Teilbereich 5, „Schillerstraße“ als

Satzung.

Die zweite Änderung „Teilaufhebung des Baulinienplanes Schillerstraße Teilgebiet V“ umfasst den gekennzeichneten Geltungsbereich (siehe A Planzeichnung).

ausgefertigt am 04. Dez. 2012



1. Bürgermeister der Stadt Mühldorf a. Inn

Planverfasser

H2R Architekten, München
Hüther, Prof. Hebensperger-Hüther, Röttig
Aberlestraße 16 Rgb
81371 München

Grünordnung / Umweltbericht

Büro für Landschaftsarchitektur
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Günther Knoblauch

.....
Günther Knoblauch

Hans-Peter Hebensperger-Hüther

.....
Hans-Peter Hebensperger-Hüther

Barbara Franz


.....
Barbara Franz

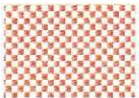
A Planzeichnung

B Festsetzungen durch Planzeichen und Text

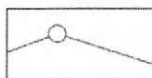
zur 2. Änderung „Teilaufhebung des Baulinienplanes Schillerstraße Teilgebiet V“

Geltungsbereich

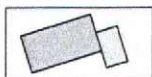
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
„Am Bahnhofsplatz“

 Aufhebungsbereich

C Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

 bestehende Grundstücksgrenze

 bestehende Flurnummer, z.B. 710/7

 Haupt- und Nebengebäude

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte; Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit

Textliche Festsetzungen

2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes

„Schillerstraße Teilgebiet V“

Stadt Mühldorf am Inn

Fertigstellung 9. Oktober 2012

A PLANZEICHNUNG



2. Teilaufhebung des Bebauungs- und Baulinienplans Teilbereich 5, Schillerstraße (i.d.F. vom 04.03.1959) Am Bahnhofplatz, Mühldorf

Flurnummern 713/8, 714/8, 715/7, 713/2, 714, 715, 714/5, 714/6
Maßstab 1:500

9. Oktober 2012

Stadt Mühldorf am Inn
2. Teilaufhebung des Bebauungs- und Baulinienplanes
Teilbereich 5, Schillerstraße (i.d. F. vom 04.03.1959)

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Anlage 1

9. Oktober 2012

Höllgasse 12
94032 Passau
Fon: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959
info@barbara-franz.de

LIGA Bank Passau
BLZ: 75090300
Kto.: 4391977

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Aufgabenstellung und Zielsetzung**
- 2. Ziel und Beschreibung des Planvorhabens**
- 3. Ziele und Vorgaben aus übergeordneten Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- 4. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter**
 - 4.1 Boden
 - 4.2 Wasser
 - 4.3 Klima/Luft
 - 4.4 Tiere und Pflanzen, Lebensräume
 - 4.5 Stadtbild/Ortsbild
 - 4.6 Mensch
 - 4.7 Kultur- und Sachgüter
- 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**
 - 5.1 Art und Maß der Beeinträchtigung
 - 5.2 Vermeidungs- Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen
- 6. Ausgleichsflächen und -maßnahmen**
- 7. Zusammenfassung**

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959
e-mail: info@barbara-franz.de

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

In der Sitzung am 16.02.2011 hat der Stadtrat der Stadt Mühldorf die 2. Teil-Aufhebung des Bebauungs- und Baulinienplanes Mühldorf, Teilbereich 5 Schillerstraße beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

Ziel des Umweltberichtes ist es einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

2. Ziel und Beschreibung des Planvorhabens

Die Stadt Mühldorf am Inn hebt den Bebauungs- und Baulinienplan für den Teilbereich 5, Schillerstraße aus dem Jahr 1959 auf, um stattdessen einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses Bahnhofplatz von 2001 und den daraus resultierenden Folgeplanungen aufzustellen.

Das Baugebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Bahnhofplatz. Es wird im Süden von der Moltkestraße begrenzt.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan wird das Baugebiet als Mischgebiet (MI) geplant, mit Hotelanlage, Büros und Wohnungen. Garagenstellplätze werden in einer Tiefgarage angeboten, Besucherstellplätze oberirdisch innerhalb des Quartiers und entlang des Bahnhofplatzes. Mit der Grünordnungsplanung werden die privaten Grünflächen, die Einfriedungen mit Hecken und die raum- und strukturprägenden Baumpflanzungen festgesetzt. Im Folgenden werden die Auswirkungen sowohl für die Aufhebung des Baulinienplanes als auch für die Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Quartier am Bahnhofplatz“ betrachtet.

3. Ziele und Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan vom 09.05.2006 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Ziele des Landschaftsplanes beinhalten

- die Anlage von Straßenbegleitgrün
- die Vernetzung von Grünzügen, Fuß- und Radwegen
- die Anreicherung mit Biotopstrukturen
- den Erhalt schützenswerter Gebiete von Flora und Fauna

4. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

4.1 Boden

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrassen der Würmeiszeit. Das Gebiet ist derzeit zu ca. 65 % versiegelt:

- Gebäude
- Asphaltflächen
- Schotterflächen (Stellplätze)
- Schotterflächen teilweise bewachsen

Bodendenkmäler und Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die Funktion der offenen Bodenfläche als Lebensraum sowie Puffer- und Filtermedium ist durch die hohe Versiegelung bereits eingeschränkt

Umweltauswirkungen

baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung und eventuell auch Schadstoffeintrag durch Baumaschinen
- Änderung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen

anlagebedingte Auswirkungen:

- dauerhafte Verdichtung und Versiegelung der Flächen durch Bebauung und Erschließung

geringe nachteilige Umweltauswirkungen durch die Versiegelung des Bodens, aufgrund der bestehenden Vorbelastungen

4.2 Wasser

Bestand

Im Untersuchungsraum gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer, keine besonderen Grundwasservorkommen und keine Trinkwasserschutzgebiete. Durch die Versiegelung von 65 % des Grundstücks ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

Umweltauswirkungen

baubedingte Auswirkungen:

- eventuell Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen
- Störung der Wasserrückhaltung durch Verdichtung des Bodens, Reduktion der Grundwasserneubildung

anlagebedingte Auswirkungen:

- keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser durch die Bebauung
- Verlust von Versickerungsfläche durch die hohe Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

geringe nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der bestehenden Vorbelastung

4.3 Klima/Luft

Bestand

- durchschnittliche Jahrestemperatur: 7,5 ° C
- hohe Luftfeuchtigkeit mit 50 – 100 Nebeltagen
- durchschnittlicher Jahresniederschlag mit 720 – 870 mm
allgemein feuchtes Klima

Kleinklima:

Einen Ausgleich zur Aufheizung der vollversiegelten Flächen bilden bislang die stellenweise begrünten Schotterflächen, die Gehölzgruppen im Randbereich des Grundstücks und die Kastanien am Bahnplatz. Sie dienen der Staubfilterung und tragen zur Sauerstoffproduktion bei.

Umweltauswirkungen

baubedingte Auswirkungen:

- kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen

anlagebedingte Auswirkungen:

- Erwärmung des Baugebietes durch Aufheizung der versiegelten Flächen
- höhere Schadstoffkonzentration in der Luft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und Heizungsanlagen
- Verlust kleinklimatisch bedeutsamer Bäume

Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, die durch die Aufhebung des Baulinienplanes und die Umsetzung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung einer Dachbegrünung teilweise kompensiert werden können.

4.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand

Reale Vegetation

- Kastaniengruppe entlang des Bahnplatzes bestehend aus 7 Kastanien, davon 5 Stück erhaltenswert, ökologisch und kleinklimatisch bedeutsam und 2 Stück nur bedingt erhaltenswert

- Hecke mit jungen Birken und Pappeln als Eingrünung der östlichen Parkierungsanlage
Gehölzjungwuchs und durchgewachsene Hainbuchenhecke im Süd-Westen
- Strauchreihe aus vorwiegend heimischen Gehölzen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze
- stellenweise Bewuchs der Schotterflächen mit Ruderalstauden und Gräser
- keine seltenen oder artenschutzrechtlich bedeutsamen Vegetationsvorkommen
- keine Schutzgebiete vorhanden

In einer Vorprüfung zur saP wurde festgestellt, dass die Durchführung einer vollständigen saP im Planungsgebiet nicht erforderlich ist. Es wird eine artenschutzrechtliche Abschätzung hinsichtlich der Fledermausarten, die natürliche Gehölzstrukturen nutzen, der Höhlenbrüter und der Zauneidechse durchgeführt.

Umweltauswirkungen

baubedingte Auswirkungen:

- zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm

anlagebedingte Auswirkungen:

- Rodung der vorhandenen Gehölze-
- Verlust von Lebensräumen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten

nachteilige Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, die durch die Aufhebung des Baulinienplanes und die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes über die grünordnerischen Festsetzungen teilweise kompensiert werden können.

4.5 Stadtbild/Ortsbild

Bestand

Das Plangebiet tritt derzeit als brachliegende Gewerbefläche mit leerstehenden Gebäuden entlang der östlichen Grundstücksgrenze und großen, weitgehend befestigten Freiflächen, die als Lagerflächen genutzt wurden, in Erscheinung. Städtebaulich und räumlich bedeutsam sind derzeit vornehmlich die Kastanien am Bahnhofsplatz.

Umweltauswirkungen

Mit der Aufhebung des Baulinienplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gebäude einer geordneten Entwicklung gemäß den Zielen der Stadtplanung zugeführt. Damit entstehen keine negativen Umweltauswirkungen für das Stadtbild.

4.6 Mensch

Bestand

Das Untersuchungsgebiet umfasst leerstehende, ehemals gewerblich genutzte Gebäude. Für den Menschen hat es derzeit keine besondere Bedeutung. Lediglich der Kastanienhain entlang des Bahnhofsplatzes wird zum Aufenthalt genutzt. Entlang der Bahnhofstraße gibt es eine kleine Stellplatzanlage.

Umweltauswirkungen

baubedingte Auswirkungen:

- zeitweilige Lärmbelastung durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr sowie verkehrsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner

anlagebedingte Auswirkungen:

- Nutzung des Untersuchungsgebietes als Mischgebiet mit Wohnbebauung, Büros und sonstigen gewerblichen Anlagen

keine nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Aufhebung des Baulinienplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan bringen für das Schutzgut Mensch keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird über die Regelung der Gestaltungsqualität des Quartiers und über die Festsetzung der Grünflächen und Bepflanzung eine qualitätvolle Nutzung des Quartiers für den Menschen sicher gestellt.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit gewerbliche Gebäude, die nicht mehr genutzt werden. Darunter befinden sich keine Baudenkmäler und keine Gebäude mit besonderer kultureller Bedeutung.

Umweltauswirkungen

Mit der Aufhebung des Baulinienplanes und der Umsetzung des Bebauungsplanes „Quartier am Bahnhofsplatz“ werden die bestehenden Gebäude abgerissen.

keine nachteiligen Umweltauswirkungen

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

5.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Die Umsetzung des bestehenden Baulinienplanes führt zu geringfügigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser und zu mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima bezogen auf die derzeitige Bestandssituation. Diese Auswirkungen werden sich auch mit der Aufhebung des Baulinienplanes und der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Quartier am Bahnhofplatz“ nicht verändern, d. h. auch nicht verschlechtern. Die kleinklimatische Situation wird mit der Umsetzung des neuen Bebauungsplanes durch die festgesetzte Dachbegrünung sogar verbessert.

Für die Schutzgüter Mensch und Kulturgüter ergeben sich keine relevanten Umweltauswirkungen.

Auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen Lebensräume können sich Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit bei der Umsetzung des Baulinienplanes ergeben, weil in diesem Plan weder Aussagen über den Umgang mit der vorhandenen Vegetation noch zur Planung der künftigen Grünstrukturen getroffen sind. Damit bringt die Aufhebung und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier am Bahnhofplatz“ für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume insgesamt eine Verbesserung, weil über die Grünordnung die Ersatzpflanzung für die bestehenden Kastanien, die Anlage neuer Grünflächen, die Anpflanzung von Bäumen und Hecken und damit die Entwicklung neuer Lebensräume für viele Tier- und Pflanzenarten sicher gestellt ist. Die Aufhebung des Baulinienplanes führt für dieses Schutzgut zu keiner weiteren Beeinträchtigung.

Für das Schutzgut Ortsbild stellt sich die Aufhebung des Baulinienplanes ebenfalls positiv dar, da im Bebauungsplan „Quartier am Bahnhofplatz“ die Stadtbildqualität über bauliche und grünordnerische Vorgaben eindeutig geregelt ist.

5.2. Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

Im parallel laufenden Bebauungs- und Grünordnungsplan werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Bepflanzung
 - Baumreihe entlang des Bahnhofplatzes
 - Baumreihe entlang der internen Erschließungsfläche
 - Hecken zur Grundstückseinfriedung
 - Bäume in den Stellplatzanlagen
 - private Gärten und Grünflächen

Grundwasser- und Bodenschutz

- versickerungsfähige Beläge für Stellplatzanlagen

Klimaschutz

- Dachbegrünung für alle Flachdächer mit Ausnahme der Dachterrassen

Ortsbild

- Baumreihe entlang des Bahnhofplatzes
- Baumreihe entlang der internen Erschließungsfläche
- Hecken zur Grundstückseinfriedung

Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

- Abriss von Gebäuden nur zwischen November und Ende Februar zulässig
- Rodung der Rosskastanien Ende März/Anfang April (potentielles Winterquartier von in Baumhöhlen überwinternden Fledermäusen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

- Anbringen von 12 Nistkästen für Fledermäuse und Vögel vor Rodung der Bäume im Umkreis von 1.000 m um den Geltungsbereich

6. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Quartier am Bahnhofplatz“ werden die Vorgaben aus dem Baulinienplan und aus dem Flächennutzungsplan nicht überschritten. Zudem sind durch grünordnerische Maßnahmen eine qualitätvolle Entwicklung der Freiflächen und ein Ersatz für die zu rodenden Kastanien sichergestellt. Ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist demzufolge nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung

Bei der Teilaufhebung des Baulinienplanes Teilbereich 5, Schillerstraße und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier am Bahnhofplatz“ sind mit Ausnahme der Kastaniengruppe am Bahnhofplatz keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen. Für diese Kastanien wird innerhalb des Untersuchungsgebietes über die grünordnerischen Maßnahmen Ersatz geschaffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden als gering auf die Schutzgüter Klima und Lebensräume als mittel beurteilt. Für die Schutzgüter Stadtbild, Mensch und Kulturgüter ergeben sich keine Auswirkungen.

Durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan „Quartier am Bahnhofplatz“ festgesetzt sind, werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Lebensräume und Klima reduziert.

Verfahrensvermerke

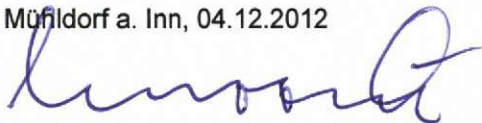
2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes

„Schillerstraße Teilgebiet V“

1. Änderungs- und Teilaufhebungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 16.02.2011 Beschluss Nr. 015 die 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes „Schillerstraße Teilgebiet V“ beschlossen. Der Änderungs- und Teilaufhebungsbeschluss wurde am 08.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 04.12.2012

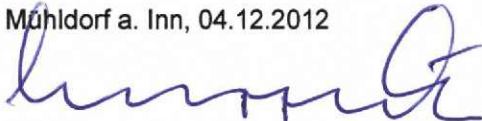


Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 16.03.2012 bis einschließlich 17.04.2012 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 04.12.2012

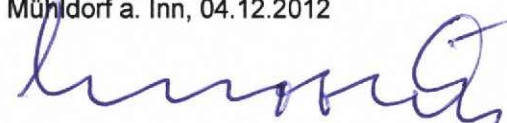


Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.03.2012 bis einschließlich 17.04.2012 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Mühldorf a. Inn, 04.12.2012

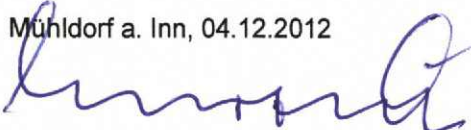


Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes „Schillerstraße Teilgebiet V“ i.d.F.v. 08.05.2012 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 08.08.2012 bis einschließlich 11.09.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 04.12.2012

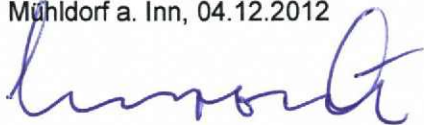


Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2012 bis einschließlich 11.09.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühlendorf a. Inn, 04.12.2012



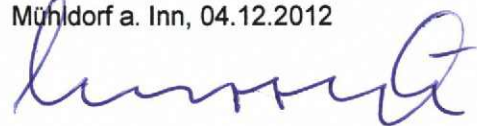
Günther Knoblauch
1. Bürgermeister



6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Mühlendorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2012 Beschluss Nr. 159 die 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes „Schillerstraße Teilgebiet V“ i.d.F.v. 09.10.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühlendorf a. Inn, 04.12.2012



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

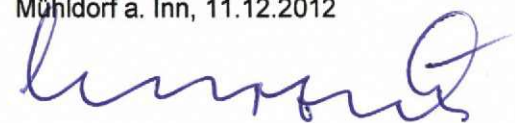


7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 10.12.2012. Die 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes „Schillerstraße Teilgebiet V“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 09.10.2012 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten in Stadtbauamt, Huterergasse 2, 1. Stock, Zinner 101N zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 2. Änderung Teilaufhebung des Baulinienplanes „Schillerstraße Teilgebiet V“ i.d.F.v. 09.10.2012 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühlendorf a. Inn, 11.12.2012



Günther Knoblauch
1. Bürgermeister

