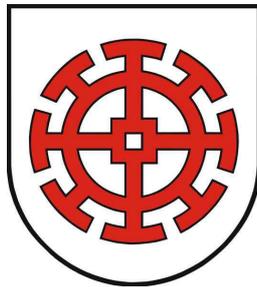


Kreisstadt Mühldorf a.Inn
Landkreis Mühldorf a.Inn



Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Hirsch am Hart Teil 5“
Sondergebiet Einzelhandel

FASSUNG VOM 28.11.2023

Ausgefertigt am:

Mühldorf a.Inn, den

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

.....
1. Bürgermeister
Michael Hetzl

BEARBEITUNG:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196 - 0
F: +49 (0) 851 50 196 - 20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de

■
Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN

1. Planungsvoraussetzungen

Der Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5“ befand sich im Änderungsverfahren. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung sah vor, das „Sonstige Sondergebiet“ in dem unbebauten Teilbereich in ein „Gewerbegebiet“ zu ändern. Im Änderungsbereich sollte eine Brauerei mit angeschlossener Gaststätte, Biergarten und Brauereiladen errichtet werden. Diese Bauleitplanung wurde nicht weiterverfolgt. Das Verfahren ruhte.

Um das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ fortführen zu können, ist es erforderlich den bisher gefassten 1. Änderungsbeschluss und den Billigungsbeschluss aufzuheben. Die Aufhebung des gefassten 1. Änderungsbeschlusses vom 23.05.2019 Nr. 076 und des Billigungsbeschlusses vom 19.12.2019 Nr. 205 wurde in der Sitzung am 24.11.2022 beschlossen.

Für den jetzt vorliegenden Antrag auf die Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ hat der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a.Inn in der öffentlichen Sitzung am 24.11.2022 Beschluss Nr. 151 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ i.d.F.v. 20.09.2007 beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird unter der Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplanes Hirsch am Hart Teil 5“ weitergeführt.

Um eine geordnete Bebauung zu ermöglichen, wird die Grundstücksgrenze bzw. der Geltungsbereich im Westen geändert. Infolgedessen kommt es zu einem Teileingriff in die Kompensationsfläche des Bebauungsplanes „GE an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord“. Für diesen Bereich der Überlappung der Geltungsbereiche gilt nach Inkrafttreten die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“.

Für die flächengleiche Kompensation des Wegfalls der Fläche von ca. 595 m² wird eine Teilfläche im Westen und eine im Süden zur Verfügung gestellt, die in den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen werden.

Die südliche Fläche überdeckt einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 3“. Für diesen Bereich gilt nach Inkrafttreten die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“.

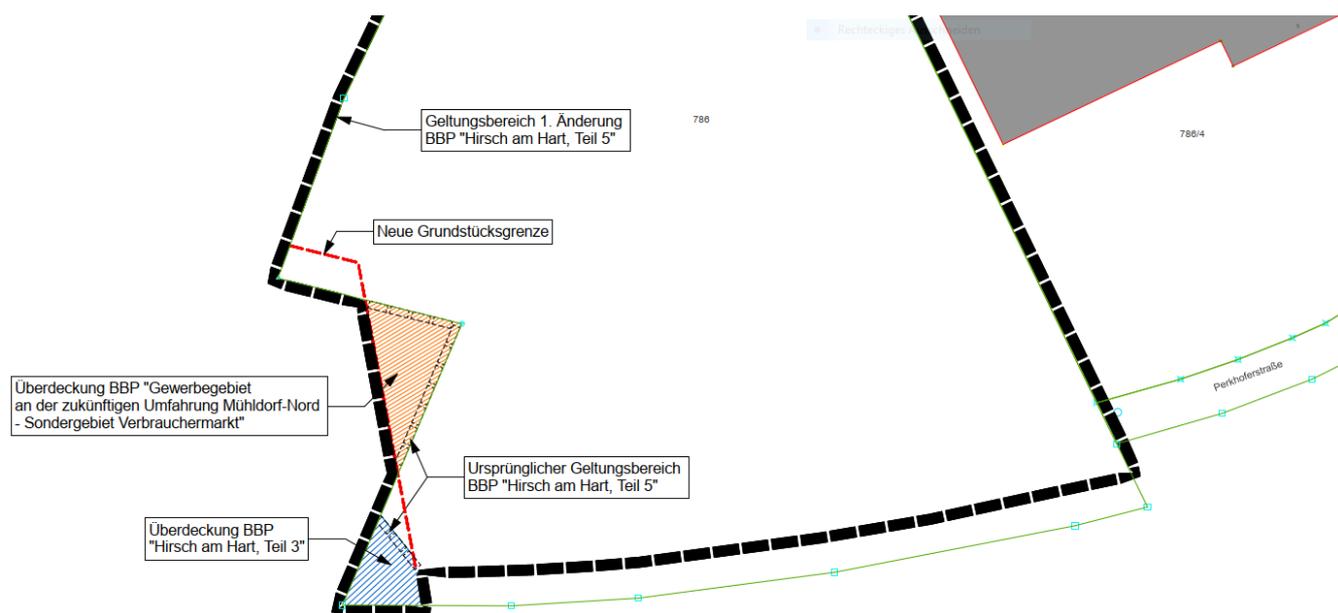


Abbildung: Überdeckung bestehender Bebauungspläne (ohne Maßstab)

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung liegt nördlich des Stadtgebiets von Mühldorf a.Inn, nördlich der Bürgermeister-Hess-Straße und östlich der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting.

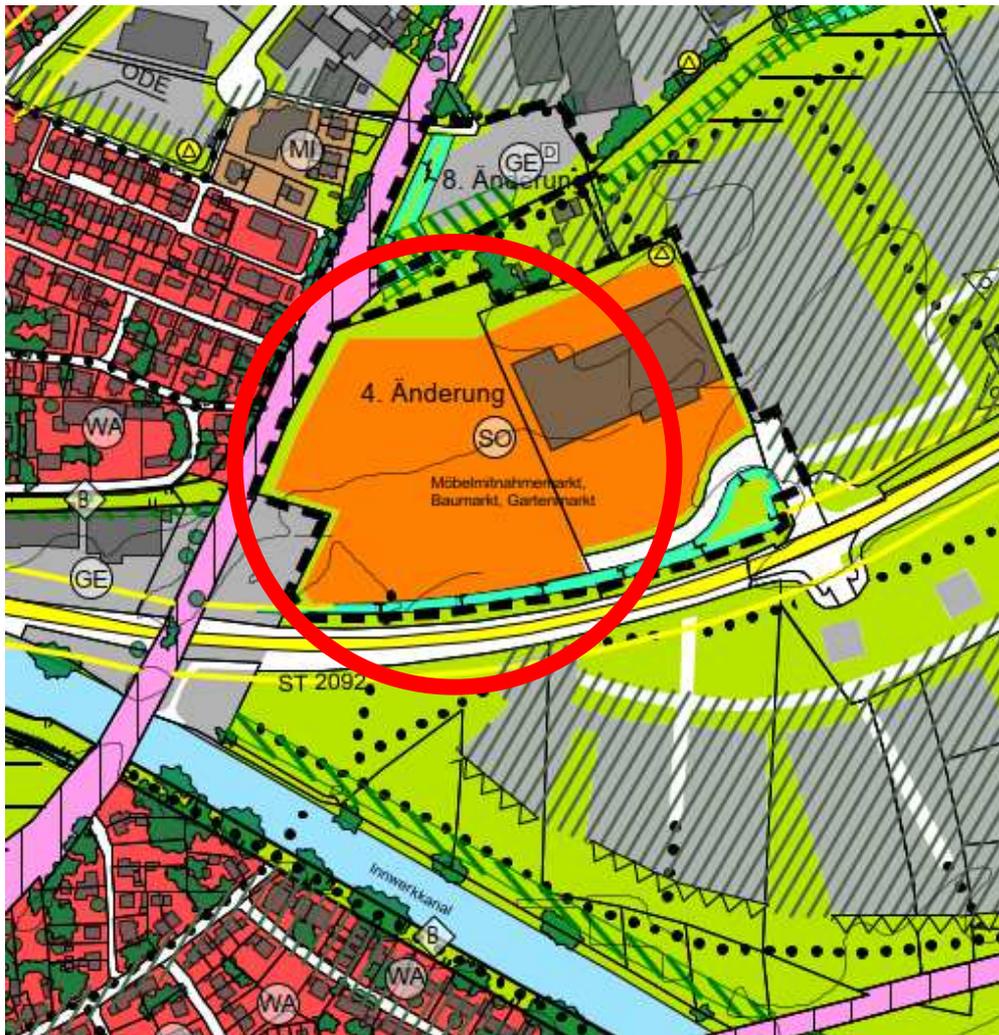
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ umfasst Fl-Nr. 786 (Teilfläche) und Fl.Nr. 786/1 (Teilfläche) der Gemarkung Mühldorf a.Inn mit einer Fläche von ca. 3,31 ha und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grünflächen und anschließendem Gewerbegebiet
- im Süden durch die Bürgermeister-Hess-Straße bzw. den BBP „Hirsch am Hart Teil 3“
- im Westen durch die Bahnlinie Rosenheim-Pilsting bzw. den BBP „GE an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord – Sondergebiet Verbrauchermarkt“
- im Osten durch das das Sondergebiet SO2 Baumarkt/ Gartencenter, Fl.Nr. 786/4



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2023, Bayernatlas (ohne Maßstab)

3. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich der Änderung ein sonstiges Sondergebiet (SO1) Möbelmitnahmemarkt, Bau-/Gartenmarkt aus.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 41 geändert.

4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5“ ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO1) Möbelmitnahmemarkt, Bau-/Gartenmarkt ausgewiesen.

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung des Sondergebietes SO 1. Da für die ursprünglich zulässige Nutzung (Möbelmitnahmemarkt, Bau-/Gartenmarkt) keine Nachfrage bzw. Bedarf bestand und auch die Änderung in ein Gewerbegebiet nicht weiterverfolgt wurde, ist geplant die Fläche bezüglich ihrer Grenze nach Westen neu zu ordnen und die Zulässigkeit insbesondere für Lebensmitteleinzelhandel und Fahrradgeschäft zu schaffen.

Um eine intensivere Nutzung des Gebiets zu erreichen, ist die Errichtung von Obergeschoßflächen festgesetzt. Die GRZ bleibt mit 0,8, ebenso die GFZ mit 2,4. Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 15,0 m festgesetzt.

Mit dem Neubau der Lebensmittelmärkte sollen u.a. die Verkaufsflächen den Kundenbedürfnissen entsprechend, mittels generationenfreundlicherer Gestaltung durch z.B. größere Gangbreiten und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes, langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Markt entgegengekommen werden.

Durch die zeitgemäße Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte wird der Standort Mühldorf a.Inn langfristig gesichert und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Für den Geltungsbereich der Änderung wird das ausgewiesene Sondergebiet (SO1) als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO 1 Einzelhandel) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf max. 2.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel in einem Lebensmittelvollsortimenter, max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel in einem Lebensmitteldiscounter, max. 2.350 m² Verkaufsfläche für Fahrräder inkl. Zubehör und max. 150 m² Verkaufsfläche für Sportwaren/-bekleidung (inkl. Sportschuhe).

Für die Lebensmittelmärkte sind innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente bis jeweils max. 10% der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zulässig.

Weitere zulässige Nutzungsarten sind die Nutzung für Büro, Verwaltung, Arztpraxen und handelsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Bank etc.), Tagesgastronomie, Tagespflegeeinrichtungen, Motelbetrieb, Sport- und Freizeiteinrichtungen z.B. Fitnessstudio.

Innenstadtrelevante, dauerhaft angebotene Hauptsortimente sind unzulässig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hart am Hirsch Teil 5“ in diesem Bereich.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die zu erwartenden Auswirkungen bzgl. Natur/ Landschaft und Lärmschutz wurden in gesonderten Gutachten dargestellt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind jeweils gesonderte Bestandteile der Begründung.

Zur Darstellung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde durch das Büro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH eine entsprechende Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungen, wie z.B. ein Umbau der bestehenden Märkte, sind im Hinblick auf ein zukunftssicheres Gesamtkonzept mit neuem Energie- und Ladenkonzept nicht zielführend, ebenso wäre die notwendige Erweiterung bei der bestehenden Gebäudestellung aufgrund der beengten Fläche bzw. der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht möglich und scheidet somit, auch aufgrund der Wirtschaftlichkeit, aus.

Das zur Verfügung stehende Grundstück ist insofern geeignet, da bereits eine Sondergebietsausweisung vorliegt. Ebenso ist das Grundstück bereits erschlossen und gut an das vorhandene Straßennetz angebunden. Über die Perkhofenstraße bzw. Bürgermeister-Hess-Straße ist die Autobahn bzw. Innenstadt schnell erreichbar.

6. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Gebiet ist bereits durch die bestehende Einfahrt von der Perkhofersstraße erschlossen. Insbesondere mit Anschluss an die Bürgermeister-Hess-Straße ist der Standort von allen Seiten verkehrstechnisch gut an das innerörtliche Straßennetz angebunden und kann schnell und einfach erreicht werden. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Baugebiet über einen Fußgänger- und Radweg, der südlich der Bürgermeister-Hess-Straße verläuft, zu erreichen. **Zur fußläufigen Anbindung wird entlang der Ostgrenze zum bestehenden Obi-Markt ein Geh- und Radweg erstellt, der mit Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg auf Fl.Nr. 446/23 der Gemarkung Mühldorf a. Inn die Verbindung zum Wohngebiet westlich der Bahnlinie herstellt.**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an geeigneter Stelle eine Bushaltestelle anzulegen **ist. Ein Standortvorschlag ist im Bebauungsplan enthalten.** Möglich wäre hier z.B. eine Erweiterung der Stadtbuslinie 1 mit Haltestelle am Knotenpunkt Bürgermeister-Hess-Straße/ Fröhlichstraße.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf den Verkehr wurde durch das Büro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Auf die Verkehrsuntersuchung in der Anlage zur Begründung wird verwiesen.

7. Grünordnung

Die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in einem eigenständigen Umweltbericht der Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH als gesonderter Teil der Begründung beschrieben. Innerhalb des Umweltberichtes ist auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dargestellt. 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 ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt, da diese Methodik auch bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ angewandt und der damalige Ansatz für die 1. Änderung des Planes fortgeschrieben wurde.

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“. Ziel ist die Weiterentwicklung der vorhandenen Grünflächen im Umfeld der bereits umgesetzten Sondergebietsteilfläche SO1 sowie die Vernetzung der angrenzenden Lebensräume.

Zum Nachweis vorkommender Tierarten wurden im Laufe des Frühjahres/Sommers 2023 faunistische Erhebungen durchgeführt, um das vorkommende Artenspektrum zu erfassen. Die Ergebnisse sind im Abschlussbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 24.11.2023 zusammengefasst (Planungsbüro ONUBE GmbH, Bruckmühl).

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P4 / AE 1)

Im Süden bleibt zwischen der Bürgermeister-Hess-Straße und dem Südrand der Sondergebietsfläche die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P4)“ entsprechend dem ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ festgesetzt.

Durch die festgesetzt dauerhafte Pflege der mit P4 gekennzeichneten Fläche ist die naturnahe Entwicklung langfristig sicherzustellen. In diesem Bereich sind Entwässerungsanlagen in Erdbauweise zulässig.

Die Festsetzung der Fläche P4 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ orientiert sich dabei an den Festsetzungen der benachbarten, rechtskräftigen Bebauungspläne und sichert die Entwicklung des Grünzuges entlang der Bürgermeister-Hess-Straße, der als Planungsziel im geltenden Flächennutzungsplan vorgegeben ist. Da die ökologische Wirksamkeit im gegenständlichen Bebauungsplan nicht im Vordergrund steht ist die Fläche nicht als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche angerechnet worden. Mit der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ soll jedoch die hohe Bedeutung des Grünzuges für das Orts- und Landschaftsbild im Zuge der Gebietsentwicklungen verdeutlicht werden.

Zur Kompensation der Eingriffe nach § 1a BauGB ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ außerhalb des Bebauungsplanumgriffes im Landkreis Rottal / Inn das Grundstück Fl. Nr. 1005 (20.930 m² Gemeinde und Gemarkung Dietersdorf) ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit dieser Kompensationsfläche kann nach § 200a BauGB „Ersatzmaßnahmen“ eine Biotopentwicklung außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens erreicht werden (siehe Planbeilage). Die Ersatzfläche deckt dabei die notwendige Kompensation für die bereits umgesetzte Sondergebietsteilfläche SO2 (Bau- und Gartenmarkt) und die gemäß vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ geänderte Sondergebietsteilfläche SO1 ab.

In Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise Mühldorf am Inn und Rottal / Inn ist die Entwicklung eines Offenlandbiotops vorgesehen **und im Bebauungsplan festgesetzt:**

- Aufweitung und Eintiefung (max. 1,5 m unter GOK) der vorhandenen Mulde mit Abfuhr oder Einbau des anfallenden Bodens auf angrenzendem Acker; Schaffung einer wechselfeuchten Senke (Amphibienlebensraum);
- Pflanzung von Einzelgehölzen (Wildobst und Landschaftsgehölze) in den Randbereichen unter Verwendung von gebietseigener Pflanzware; Mähgut beseitigen;
- Offenhaltung der Fläche durch einmalige Mahd pro Jahr im Spätsommer.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2)

Die Flächen des Sonstigen Sondergebiets werden nach Norden und Westen hin durch eine mindestens sieben Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2) abgegrenzt. Am Nordostrand wird die Grünfläche P2 auf bis zu 30 m Tiefe aufgeweitet, um eine ausreichende Begrünung des Sondergebietes gegenüber der nach Norden angrenzenden Bebauung zu erreichen. In diesem Bereich sind Entwässerungsanlagen in Erdbauweise zulässig. Nach Osten bindet die Grünfläche P2 des Änderungsbereiches wieder nahtlos an die Grünfläche P2 des ursprünglichen Bebauungsplanes an. Entlang der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting wird die Fläche P2 mit einer Tiefe von 7,0 m festgesetzt um die negativen Auswirkungen der Gebietsausweisung (Beschattung, Nähe der Bebauung) auf den dortigen, **potenziellen Reptilienlebensraum (Zauneidechse, Schlingnatter vgl. saP S. 25/26)** zu minimieren. **Entsprechend der Ausgleichsmaßnahme CEF3 der saP soll innerhalb der Fläche P2 an freien Stellen ein reptilientaugliches Ersatzhabitat erstellt werden.** Nach Westen hin wird die Grünfläche P2 an die dort begradigte Baugrenze des Baufeldes SO1 angepasst.

Zusammen mit der innerhalb der Baugrenzen zu erbringende Begrünung wird eine netzartige Verbindung zwischen den großen zusammenhängenden Grünzügen im Norden und Süden erreicht.

7.3 Begrünung innerhalb der Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Diese Grünflächen ergänzen die netzartige Verbindung zwischen den großen zusammenhängenden Grünzügen im Norden, Westen und Süden, die durch die Straßenbäume entlang der Bürgermeister-Hess-Straße und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P2 und P5) angestoßen wird. (z. B. durch eine Begrünung zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2).

Durch die festgesetzte schwerpunktmäßige Begrünung mit gebietsheimischen, standortgerechten Gras-Kraut-Mischungen und vorzugsweise gebietseigenen Gehölzen wird im Vergleich zum Bestand (inselartig verbliebene, intensiv genutzte Ackerfläche) der Anteil an Grünflächen extensiver Nutzung erhöht. Es wird innerhalb der Baugrenzen bewusst auf eine prozentuale Regelung bezüglich des Anteils von offenen Wiesenflächen und bepflanzten Flächen verzichtet.

Mit den Festsetzungen, repräsentative Bereiche auch anderweitig zu begrünen (z.B. Staudenbeet am Hauptzugang), wird gleichzeitig die Möglichkeit offengelassen, diese für die Außenwirkung wichtigen Bereiche entsprechend zu gestalten. Die getroffenen Einschränkungen bei der Pflanzenauswahl für diese repräsentativen Bereiche verhindert eine standortfremde Gestaltung.

Durch die verbindliche Erarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes als Teil der Baugenehmigung wird die Gestaltung und die Begrünungsart der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen geregelt.

7.4 Baumpflanzungen

Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte der Straßenbäume dienen der Gliederung des Straßenraumes der südlich angrenzenden Bürgermeister-Hess-Straße.

Die Baumpflanzungen wirken neben der Sauerstoffleistung durch die Verschattung günstig auf das lokale Kleinklima.

7.5 Begrünung von Stellplätzen

Die Festsetzungen für die Stellplätze tragen dazu bei, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Überstellung mit Bäumen dient neben städtebaulichen Gründen der stadtklimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte und Senkung der Temperatur.

7.6 Begrünung von überdachten Stellplätzen

Ebenfalls aus stadtklimatischen Gründen werden Garagen und Carports, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, extensiv mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern begrünt. **Diese Dachflächen können alternativ oder gleichzeitig mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung belegt werden.**

7.7 Begrünung von Wandflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung von Wandflächen trägt zur Gliederung der Gebäudefassaden bei und bewirkt kleinklimatische Verbesserungen innerhalb der Bebauung.

7.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Durch die Begradigung der Baugrenze der Sondergebietsteilfläche SO1 im Westen des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung werden 595 m² der Gehölzfläche am Absetz- und Sickerbecken 1 der Bürgermeister-Hess-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und gehen als anrechenbare Ökokatasterfläche (ÖFK-ID-187324) für den Bau der Bürgermeister-Hess-Straße verloren. Davon gehen 304 m² verloren, die innerhalb der Baugrenze liegen, während 291 m² der Gehölzfläche innerhalb der Grünfläche P2 verbleiben und als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

7.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (P5)

Für den verloren gehenden Anteil der Ökokatasterfläche (ÖFK-ID-187324) für den Bau der Bürgermeister-Hess-Straße (595 m²) wird ein flächengleicher Ersatz innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Direkt nördlich (Tauschfläche 205 m²) und südöstlich (Tauschfläche 391 m²) des verbleibenden Gehölzbestandes auf Flurnummer 786/1 werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und somit der Gehölzbestand direkt am Eingriffsort flächengleich kompensiert.

Diese neu zu pflanzenden Gehölzflächen (P5) sind auch als artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF2 gemäß saP) für den Verlust von Haselmaus-Habitatflächen anrechenbar.

7.10 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gibt Maßnahmen zur Vermeidung (V1 bis V6) sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF1 bis CEF3) vor, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern sowie die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Im Ergebnis der saP wird festgestellt, dass bei Einhaltung der Eingriffsregelung, CEF-Maßnahmen und der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbote zu erwarten sind.

8. Klimaschutz

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Dachflächen Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung oder wahlweise Gründächer festgesetzt.

Es ist geplant, Stellplätze mit Ladestationen für E-Autos zu errichten. Im Falle einer Überdachung der Stellplätze sind diese zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu belegen.

Weitere Festsetzungen bzgl. Naturschutz/Klimaschutz werden getroffen, z.B. sind für Gebäudebrüter Nistkästen anzubringen, die Außenbeleuchtung ist mit insektenunschädlichen Leuchtmittel auszuführen und nur während der Betriebszeiten zulässig.

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken sind die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Weitere empfohlene Maßnahmen:

- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien.
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs.
- Energiesparlampen (LED) und Energiesparhaushaltsgeräte.
- Die Beleuchtung ist unter anderem durch die Nutzung moderner Techniken (z.B. Bewegungsmelder) auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.
- Wasserspararmaturen, Spartaste für WC- Spülung usw.
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
 - geringem Energieaufwand bei der Herstellung,
 - schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit,
 - Wiederverwendbarkeit,
 - natürlicher heimischer Art.

9. Schallschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft wurde für das Sondergebiet Einzelhandel von Hoock & Partner Sachverständigen PartG mbB ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

10. Ver- und Entsorgung

Allgemein gilt:

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Wasserversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Mühldorf a.Inn und kann an dessen Leitungsnetz angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist somit sichergestellt.

Schmutzwasser/ Oberflächenwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Kanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück möglichst breitflächig zu versickern. Abweichungen von der flächenhaften Versickerung sind im Bauantrag zu begründen, ein Entwässerungsplan ist beizulegen. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung sind zu beachten. Sollte im Einzelfall mehr als 1.000 qm Flächen an eine Sickeranlage angeschlossen werden (z.B. groß angelegte Rasenmulden etc.), so ist dafür beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz der Kommunalen Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co.KG. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Stromtrassen der Kommunalen Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co.KG.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Energieversorger rechtzeitig zu melden.

Telekommunikation

Die Versorgung im Plangebiet ist gesichert.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Ausbau ist mit dem Telekommunikationsanbieter rechtzeitig abzustimmen.

11. Denkmalschutz

Für den Planbereich findet sich im Bayernatlas kein Hinweis auf Denkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden sind.

12. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Mühldorf a.Inn sowie das WWA Rosenheim zu verständigen. In Absprache mit den Behörden sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

13. Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Abfallbehälter sind am mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straßenabschnitt bereitzustellen.

14. Abwehrender Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Auf Art. 5 BayBO wird verwiesen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

15. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Aufgrund von Starkregenereignissen ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) zu tragen, dass die Gebäude vor Wassereintrüben und wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden, z.B. durch angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder entsprechende Geländeneigungen.

Zum Rückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser wird empfohlen, zwischen den Parkplatzreihen jeweils Mulden anzulegen.

Die Gebäude sind wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA-Themen-Faltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zu wassersensibler Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser ist zu beachten.

Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de).

Mühldorf a. Inn, den

.....
1. Bürgermeister