
**Kreisstadt Mühldorf am Inn
Landkreis Mühldorf am Inn**



41. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hirsch am Hart, Teil 5“

im Parallelverfahren mit der

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

**Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB**

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.06.2023
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.11.2023

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	4
1.2.2	Regionalplan Südostoberbayern (Region 18).....	5
1.2.3	Schutzgebiete und Objekte.....	5
1.2.4	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK).....	6
1.2.5	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).....	6
1.2.6	Artenschutzkartierung Bayern (ASK).....	6
1.2.7	Waldfunktionsplan, Flächen nach BayWaldG.....	6
1.2.8	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
1.2.9	Denkmalpflege.....	7
1.2.10	Wasserwirtschaft (WHG).....	7
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB.....	7
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands..	7
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	8
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	9
2.1.3	Schutzgut Fläche.....	10
2.1.4	Schutzgut Boden.....	11
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	12
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft.....	12
2.1.7	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.....	12
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	13
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	13
2.1.10	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	13
2.2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	14
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	16
2.2.3	Schutzgut Fläche.....	17
2.2.4	Schutzgut Boden.....	17
2.2.5	Schutzgut Wasser.....	17
2.2.6	Schutzgut Klima und Luft.....	18
2.2.7	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.....	18
2.2.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	18
2.2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	18
2.2.10	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	19
2.2.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	19
2.2.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	19
2.2.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	20
2.2.14	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	20
2.2.15	eingesetzte Techniken und Stoffe.....	20

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen,	21
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	21
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	23
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
2.5	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind....	27
3.	Zusätzliche Angaben.....	27
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	27
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	31

Abbildungen

Abb. 1.	Flächennutzungsplan Mühldorf am Inn, Quelle: Homepage Kreisstadt Mühldorf, Zugriff 29.03.2023	7
Abb. 2.	Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord“ Quelle: Homepage Kreisstadt Mühldorf, Zugriff 06.04.2023	9
Abb. 3.	1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“, Quelle Mitschelen & Gerstl 02.03.2023.....	11
Abb. 4.	Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK} – Quelle: Hock & Partner Sachverständige PartG mbB 13.06.2023	15

Anlagen

Lageplan Eingriffsermittlung, M 1 : 1.000
Beiplan Maßnahmenplan Ausgleichsfläche AE1, M 1 : 1.000
Beiplan Darstellung der Ausgleichsflächenanteile, M 1 : 1.000

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Kreisstadt Mühldorf am Inn hat mit Beschluss-Nr. 148/007 vom 20.09.2007 die 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.09.2007 festgestellt. Mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf am Inn vom 04.12.2007, Az. 41-Blp039/07 wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.09.2007 genehmigt und am 14.01.2008 bekannt gemacht.

Ebenso hat die Kreisstadt Mühldorf am Inn mit Beschluss-Nr. 2007149 vom 20.09.2007 den Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ in der Fassung vom 20.09.2007 als Satzung beschlossen und am 05.03.2008 öffentlich bekannt gemacht. Damit wurden im Nordosten der Kernstadt am Westrand des großflächigen Gewerbegebietes „Hirsch am Hart“ zwischen der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting und der Bürgermeister Hess-Straße, auf der Grundlage der 4. Flächennutzungsplanänderung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung von Sondergebietsflächen gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmitnahmemarkt, Baumarkt, Gartenmarkt“ mit jeweils festgesetzten Verkaufsflächen geschaffen.

Im Nachgang des Bauleitplanverfahrens wurde in der östlichen Hälfte des Gebietes (Teilfläche SO 2) die Erschließung bis an den Ostrand der Flurnummer 786 hergestellt (Planstraße B = Perkhofstraße) und ein Bau-/Gartenmarkt angesiedelt. Die östliche Hälfte des Gebietes (= Flurnummer 786) wird bis heute landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

In der weiteren Entwicklung der noch unbebauten Teilfläche sollen dort nun einige Fachmärkte mit großflächigem Einzelhandel (Fahrradgeschäft, Lebensmittel-Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter) angesiedelt werden, so dass der Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ hinsichtlich der bisher festgesetzten Zweckbestimmung (bisher Möbelmitnahmemarkt, Bau-/Gartenmarkt) geändert werden muss. Dabei werden für die zugelassenen Einzelhandelsbetriebe innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen und das zulässige Randsortiment im Verhältnis zum Hauptsortiment (max. 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes) beschränkt. Die beiden Lebensmittelgeschäfte sind dabei mit Standorten an der Bürgermeister-Hess-Straße westlich der Bahnlinie bereits existent und verlagern ihre bisherigen Standorte in das neue Sondergebiet.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben hat der Stadtrat von Mühldorf am Inn in der Sitzung vom 24.11.2022 den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ gefasst. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft den Teilbereich des Sondergebiets SO1 in der westlichen Hälfte des bestehenden Bebauungsplanes und umfasst mit den Korrekturen der Geltungsbereichsgrenze am Westrand eine Fläche von 3,31 ha. Ebenfalls in der Sitzung des Stadtrates von Mühldorf am Inn vom 24.11.2022 wurde der Änderungsbeschluss für die 41. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ gefasst.

Ebenso soll in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden:

- Anpassung des Geltungsbereiches am Westrand mit Änderung des Umgriffes eines dort situierten Absetz- und Sickerbeckens zur Verkehrsanlage der Bürgermeister Hess-Straße mit direktem Flächenausgleich der am Sickerbecken in Anspruch zu nehmenden Gehölzflächen (595 m²)
- Änderung der überbaubaren Fläche durch Verschiebung der Baugrenze am Nord- und Westrand (von bisher ca. 2,69 ha zu nunmehr ca. 2,80 ha m² überbaubare Fläche)

- Anpassung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P2“ am Nord- und Westrand des Geltungsbereiches
- Festsetzung von „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern P5“ am Westrand des Geltungsbereiches
- Festsetzungen **zur verpflichtenden Errichtung von Obergeschossen (prozentual zur Erdgeschossgrundfläche)**, zur Außenbeleuchtung, zu Gebäudebrütern, zur Zulässigkeit von Tiefgaragen und von Gründächern und **PV-Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**
- Anhebung der zulässigen Wandhöhe von 12,50m auf 15,00m für SO 1
- **Das Schalltechnische Gutachten vom 13.06.2023 der Hook & Partner Sachverständigen PartGmbH wird zum gesonderten Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.**

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Naturschutzrecht (BNatSchG)

Gemäß § 14 Abs 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Entsprechend § 18 des BNatSchG wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und damit verbunden auch die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffes über das Baugesetzbuch § 1a Abs. 2 und 3 geregelt. Die detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Eingriffsregelung erfolgte bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ in der Fassung vom 20.09.2007. Der damals ermittelte Kompensationsbedarf (2,04 ha) ist auf Flurnummer 1005 der Gemeinde und Gemarkung Dietersdorf, Landkreis Rottal/Inn festgelegt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der geänderten überbaubaren Fläche für die Teilfläche SO1 überarbeitet und der demnach zu erbringende Ausgleichsbedarf angepasst.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel wurde zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ auf der Grundlage eines entsprechenden Raumordnungsverfahrens gemäß den Zielen des damals geltenden Landesentwicklungsprogramms LEP 2003, aktualisiert 2006, entwickelt. Im Rahmen der damaligen

landesplanerischen Überprüfung wurde vom Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie als oberste Landesplanungsbehörde in Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern dem gegenständlichen Vorhaben (fehlende Baumärkte und Möbelhäuser innerhalb des definierten Potenzialgebietes) auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zugestimmt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird an dieser Zielentwicklung zur Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel festgehalten.

Mühldorf am Inn ist zusammen mit Waldkraiburg laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) als Oberzentrum bestimmt. Das LEP 2020 formuliert als Ziel:

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.*

Der Standort kann daher für die vorgesehenen Betriebe des Einzelhandels entwickelt werden.

1.2.2 Regionalplan Südostoberbayern (Region 18)

Mühldorf am Inn liegt im Norden der Region 18 Südostoberbayern und ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum eingestuft; hierbei zusammen mit Waldkraiburg als Doppelzentrum.

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes 18 sehen unter Ziffer 5 eine ausreichende, flächendeckende Warenversorgung vor. Hierunter fällt insbesondere die Förderung des Einzelhandels.

Im Regionalplan festgelegte Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

1.2.3 Schutzgebiete und Objekte

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotop vorzufinden. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich die Biotop Nr.:

- 7741-1055-001: *Hecken und Trockene Initialvegetation an der Bahnlinie Mühldorf - St. Veit, ... (hier westseitig der Bahnlinie)*
- 7741-1055-002: *Hecken und Trockene Initialvegetation an der Bahnlinie Mühldorf - St. Veit, ... (hier ostseitig der Bahnlinie)*
- 7741-1056-001: *Basenreicher Halbtrockenrasen und magere Altgrasfluren an einer Geländekante beim Gewerbegebiet im Nordosten von Mühldorf*

Die Biotopflächen sind von der Bauleitplanung nicht unmittelbar betroffen. Durch die Beibehaltung und flächenbezogene Anpassung der festgesetzten Grünfläche P2 wird weiterhin eine grünordnerische Pufferzone zu den angrenzenden Biotopflächen entwickelt.

Der Gehölzbestand am Absetz- und Versickerungsbecken der Bürgermeister-Hess-Straße, der als „Fläche zur Kompensation von Eingriffen nach § 1a BauGB“ (= naturschutzfachliche Ausgleichsfläche) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ festgesetzt ist, ist als Ökokatasterfläche (ÖFK-ID-187324) beim LfU erfasst. Der Gehölzbestand ist von der Anpassung der westlichen Baugrenze direkt betroffen, so dass ein Verlust

von 595 m² Ökokatasterfläche entsteht, der durch Angliederung direkt benachbarter Teilflächen (205 m² nördlich und 391 m² südöstlich) jedoch flächengleich kompensiert wird.

1.2.4 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Die regionalen Landschaftsentwicklungskonzepte (LEK) in Bayern waren ein landesweites Projekt. Ziel war, für alle 18 bayerischen Planungsregionen aktuelle und moderne Landschaftsrahmenplanungen in Form eigenständiger Fachkonzepte zu erstellen. Das LEK hat keine Rechtsverbindlichkeit.

Mit der Bearbeitung des LEK München (Region 14) wurde die Erstellung von Landschaftsentwicklungskonzepten aufgrund der langen Planungszeiträume und hohen Kosten eingestellt. Für die Region 18 liegt kein LEK vor.

1.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Mühldorf am Inn liegt im Bearbeitungsstand 1994 vor. Die gesamte, erst später erfolgte bauliche Entwicklung im Nordosten von Mühldorf am Inn (Bürgermeister-Hess-Straße und Sonder- und Gewerbegebiete „Hirsch am Hart“) ist demnach im ABSP nicht berücksichtigt. Für die inzwischen baulich entwickelten Flächen enthält das ABSP keine Aussagen.

In der Ziel- und Maßnahmenkarte „Mager- und Trockenstandorte“ ist die, den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan tangierende, Bahnlinie Rosenheim-Pilsting für den „*Aufbau regionaler Verbundachsen für Arten der Mager- und Trockenstandorte durch Vernetzung der Bestände entlang der Bahndämme und dem Innwerkkanal (ökologisch optimierte Böschungspflege)*“ dargestellt.

Die trockenen Böschungsbereiche der Bahnlinie und der nördlich angrenzenden Geländekante sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Durch die Beibehaltung und flächenbezogene Anpassung der festgesetzten Grünfläche P2 wird, dem ABSP-Ziel entsprechend, weiterhin eine grünordnerische Pufferzone zu den Magerstandorten entwickelt.

1.2.6 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Daten werden mit der noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Prüfung erhoben und im weiteren Verfahren eingefügt.

1.2.7 Waldfunktionsplan, Flächen nach BayWaldG

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Waldflächen betroffen.

1.2.8 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Mühldorf am Inn ist der Geltungsbereich von „Hirsch am Hart, Teil 5“ als Sondergebiet (SO) mit Grünfläche zur Offenhaltung der Landschaft entlang der Bahnlinie Rosenheim – Pilsting und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – ökologische Ausgleichsfläche im Süden dargestellt. Im Norden der Sondergebietsfläche sind Gehölzbestände und Grünflächen mit der Funktion *Biotopvernetzung / Pufferzone für Biotope entwickeln* und einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt.

Die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmitnahmemarkt, Baumarkt, Gartenmarkt“ wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ mit der 4. Änderung in den gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Mühldorf am Inn aufgenommen.

Mit der 41. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls geändert. Dabei bleibt das „Sonstige Sondergebiet SO1“ erhalten und in der Zweckbestimmung für die Ansiedlung folgender Betriebe geändert:

- Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente sind bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente sind bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Fahrradgeschäft mit max. ~~2.500~~ 2.350 m² Verkaufsfläche ~~incl. 150 m² für Randsortimente für Fahrräder incl. Zubehör~~ und max. 150 m² Verkaufsfläche für Sportwaren/ -bekleidung (incl. Sportschuhe).



Abb. 1. Flächennutzungsplan Mühldorf am Inn, Quelle: Homepage Kreisstadt Mühldorf, Zugriff 29.03.2023

1.2.9 Denkmalpflege

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ sind keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

1.2.10 Wasserwirtschaft (WHG)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ liegt in keinem Risikogebiet nach § 78 b WHG (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}).
Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Zum ursprünglichen Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ wurde ein Umweltbericht in der Fassung vom 20.09.2007 erstellt in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG ausführlich dargestellt und bewertet sind. Weil mit der 1. Änderung des Planes im Schwerpunkt die westliche Grenze des Geltungsbereiches sowie innerhalb der Teilfläche SO1 die Grenze der überbaubaren Fläche korrigiert wird und darüber hinaus nur geringfügige Anpassungen (Anpassung Grünfläche P2 an geänderte Baugrenze, Änderung der Zweckbestimmung,

Anhebung der zulässigen Wandhöhe von 12,5 auf 15 m) vorgenommen werden, sind die Grundzüge des Umweltberichtes in der Fassung vom 20.09.2007 weiterhin gültig. Nachfolgend werden daher die ursprünglichen Aussagen, soweit noch zutreffend, übernommen, bezüglich der seither erfolgten Entwicklung aktualisiert und die Auswirkungen der Änderungen des Planes auf die Schutzgüter beschrieben.

2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ betroffene Teilfläche (Flurnummer 786) ist derzeit noch vollständig unbebaut und ackerbaulich genutzt. Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die Bahnlinie Rosenheim - Pilsting.

Westlich der Bahnlinie liegen das „Gewerbegebiet an der Umfahrung Mühldorf Nord“ sowie nördlich davon die allgemeinen Wohngebiete zwischen der Pleiskirchenstraße und der Maxingstraße. Direkt nordöstlich des Änderungsbereiches liegt das Einfamilienhaus im Außenbereich Flurnummer 780 („Am Hirschfeld 1“) dessen Erschließung von Süden her über den Anschluss an die Bürgermeister-Hess-Straße und von Norden her über einen nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Flurweg mit höhengleicher Bahnquerung in Anbindung an das Gewerbegebiet „Egglkofen“ westlich der Bahnlinie erfolgt. Im Süden stößt der Änderungsbereich an straßenbegleitenden Grünflächen der Bürgermeister-Hess-Straße mit dem östlich der Bahnlinie liegenden Absetz- und Sickerbecken der Straßenanlage auf Flurnummer 786/1. Von Flurnummer 786/1 werden mit der 1. Änderung 595m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ eingezogen. Im Osten grenzt die mit einem Bau- und Gartenmarkt bereits bebaute Sondergebietsteilfläche SO2 mit der im Süden des zugehörigen Kundenparkplatzes verlaufenden Perkhofenerstraße (ehemals Planstraße B des ursprünglichen Bebauungsplanes) an, während östlich dazu die mit rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete „Hirsch am Hart Teil 1, 2 und 4“ folgen. Dabei sind die direkt östlich des Bau- und Gartenmarktes liegenden Grundstücke um das Gehöft „Hirsch“ ebenfalls noch unbebaut und als Ackerflächen genutzt.

Mit Ausnahme der randlich angrenzenden Strukturen bietet das Planungsgebiet somit nur geringe Aufenthaltsqualität. Der Landschaftsraum im Nordosten der Kreisstadt Mühldorf am Inn ist insgesamt für die Erholung wenig bedeutsam. Die vorhandenen Flurwege werden jedoch als Spazierwege von der im näheren Umfeld wohnenden Bevölkerung genutzt da über den höhengleichen Bahnübergang eine gut nutzbare Anbindung der Wohngebiete im Norden der Kreisstadt Mühldorf am Inn besteht. Bei klarer Sicht ist ein nahezu freier Blick auf die Alpen möglich.

Mit der „Umfahrung Mühldorf Nord“ (= Bürgermeister-Hess-Straße) wurde südlich der Straße ein neuer Rad- und Gehweg geschaffen, der den nordöstlichen Bereich der Kreisstadt Mühldorf mit der Brücke über den Innwerkkanal verbindet. Des Weiteren wurde mit dem Bau der Leisederstraße eine zusätzliche Radwegeverbindung geschaffen. Die Bürgermeister-Hess-Straße ermöglichte weiterhin eine Verlagerung eines Großteils des Kfz-Verkehrs aus der Äußeren Neumarkter Straße und deren Abstufung zur Ortsstraße. Somit hat auch diese Straße für den Radfahrverkehr an Attraktivität gewonnen.

In der für das Vorhaben erarbeiteten Verkehrsuntersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr PSLV GmbH, München vom 13.06.2023) wird der Standort über den Knotenpunkt Bürgermeister-Hess-Straße/Fröhlichstraße als gut erschlossen für den PKW- und LKW-Verkehr (Mitarbeiter, Kunden, Anlieferung) eingestuft. Die ÖPNV-Anbindung hingegen ist aufgrund der weiten fußläufigen Entfernung zur nächsten Haltestelle der bestehenden Stadtbuslinie („Grünwald/Mößlinger Straße der Stadtbuslinie 1 in 1,3 km Entfernung) als unzureichend zu bewerten. Ebenso wird die Erschließung des Standortes für Fußgänger und Radfahrer als verbesserungsfähig eingestuft. Hierzu werden Verbesserungsmaßnahmen außerhalb der Bauleitplanung vorgeschlagen.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet die Südbayern-Rasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet zwischen dem Inntal im Süden (Grauerlen-Auwald) und der Isen-Niederung im Norden (Schwarzerlenbruch und Niedermoor bzw. Erlen-Eschen-Auwald mit Fichten-Erlen-Auwald).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weicht die reale Vegetation stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. So nimmt eine intensiv genutzte Ackerfläche den größten Teil des Änderungsbereiches ein. Am Westrand ist zudem ein Gehölzbestand am Absetz- und Sickerbecken der Bürgermeister-Hess-Straße von der Bebauungsplanänderung betroffen. Diese Gehölzpflanzung ist als „Fläche zur Kompensation von Eingriffen nach § 1a BauGB“ (= naturschutzfachliche Ausgleichsfläche) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ festgesetzt und mit Nummer ÖFK-ID-187324 im Ökoflächenkataster bei LfU erfasst.

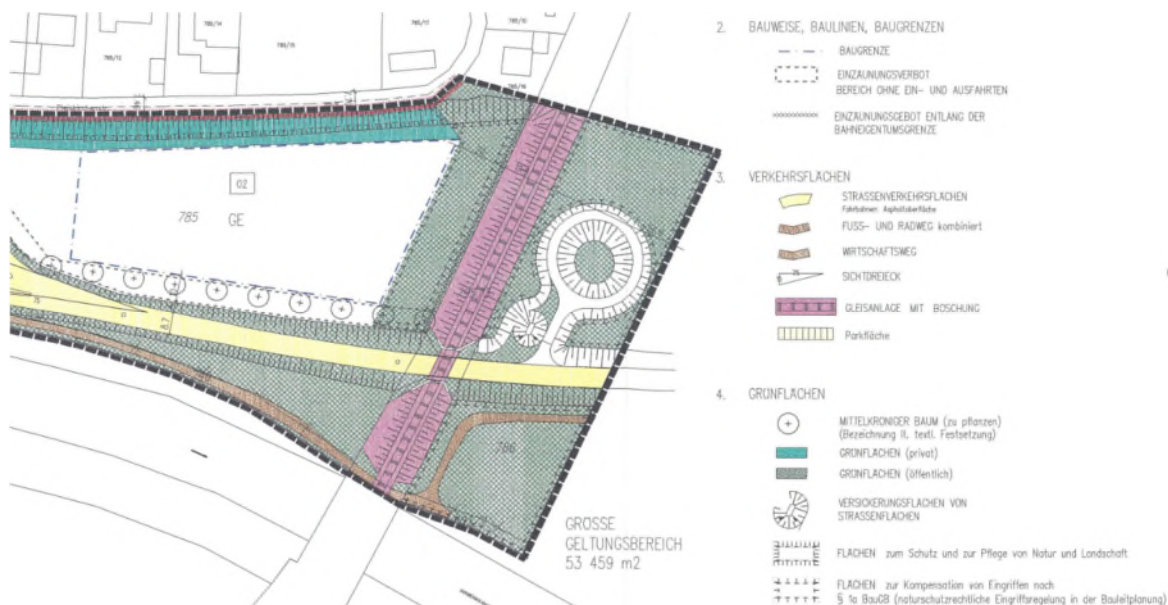


Abb. 2. Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der zukünftigen Umfahrung Mühldorf-Nord“ Quelle: Homepage Kreisstadt Mühldorf, Zugriff 06.04.2023

Innerhalb des Geltungsbereiches „Hirsch am Hart, Teil 5“ liegen neben diesem Gehölzbestand keinerlei naturnahe Strukturen. Direkt nördlich angrenzend sind als Flächen der amtlichen Biotopkartierung (Flachland) jedoch zu berücksichtigen:

- Biotop-Nr. 7741-1055-001: *Hecken und Trockene Initialvegetation an der Bahnlinie Mühldorf - St. Veit, ... (hier westseitig der Bahnlinie)*
- Biotop-Nr. 7741-1055-002: *Hecken und Trockene Initialvegetation an der Bahnlinie Mühldorf - St. Veit, ... (hier ostseitig der Bahnlinie)*
- Biotop-Nr. 7741-1056-001: *Basenreicher Halbtrockenrasen und magere Altgrasfluren an einer Geländekante beim Gewerbegebiet im Nordosten von Mühldorf*

Zum Nachweis vorkommender Tierarten **werden 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). Durchgeführt wurden:

- Dämmerungs- und Nachtkartierungen mit Batdetector zur Erfassung von Fledermäusen
- Reptilienuntersuchung

- Erfassung der Brutvögel
- Horst- und Baumhöhlenkartierung
- Suche nach Freinestern und Fraßspuren der Haselmaus

Im Ergebnis der saP sind nachgewiesen:

- **Fledermäuse:** *Im Untersuchungsgebiet konnten die Rufe von fünf bis sechs Arten aufgenommen werden. Dabei trat die Nord- und Zwergfledermaus am häufigsten auf. Des Weiteren konnten Rufe der Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus und Breitflügelfledermaus ausgewertet werden. ... Die nachgewiesenen Arten traten vor allem als Nahrungsgäste auf. Große Quartiere oder Wanderkorridore wurden keine im Untersuchungsgebiet festgestellt.*
- **Haselmaus:** *Bei der zweiten Vogelbegehung wurde ein altes Laubkugelnest entlang der Bürgermeister-Hess-Straße gefunden, sowie Fraßspuren an Haselnussschalen am nördlichen Ende des kleinen Gehölzes am Sickerbecken.*
- **Reptilien:** *Weder auf der Eingriffsfläche noch im weiteren Umgriff konnten Reptilien gefunden werden. Als potenzielles Habitat eignet sich vor allem die Fläche mit dem Sickerbecken und die umliegenden Hängen. Der Bahndamm im UG ist zu stark eutrophiert und es fehlt grabbares Material. In der ASK-Datenbank konnten Einträge zur Schlingnatter aus der Umgebung (2010 und 2017) gefunden werden. Aufgrund von Nachweisen der Schlingnatter aus dem Jahr 2017 unweit des UGs, wird davon ausgegangen, dass eine Zauneidechsen(teil-)population vorhanden ist. Die Schlingnattern im Planungsgebiet und seinem weiteren Umgriff sind als lokale Population zu betrachten.*
- **Vogelarten:** *Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 22 Vogelarten erfasst. Darunter waren 9 (potenzielle) brütende Arten. Von den saP-relevanten Vogelarten traten sieben im Untersuchungsgebiet auf, wobei vier nur Durchzügler waren (Mauersegler, Star, Stieglitz, Turmfalke). Die Goldammer konnte nur einmal singend beobachtet werden und die Feldsperlinge waren mehrmals als Nahrungsgäste anzutreffen und brüten wahrscheinlich in der Nähe des UGs. Einzig wahrscheinlich brütende saP-relevante Art war die Dorngrasmücke. Horste und geeignete Quartiere für saP-relevante Höhlenbrüter konnten nicht auf der Eingriffsfläche festgestellt werden.*

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet auch keine nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) formell ausgewiesenen Schutzgebiete und -objekte.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst annähernd die gesamte Flurnummer 786 (34.937 m²). Lediglich im Nordosten liegt eine Teilfläche der Flurnummer nicht im Änderungsbereich. Zudem verbleibt ein Geländesteifen zwischen Bürgermeister-Hess-Straße und dem Südrand des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches. Zur Arrondierung der Westgrenze des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 595 m² aus Flurnummer 786/1 (= Absetz- und Sickerbecken der Verkehrsanlage der Bürgermeister-Hess-Straße) in den Geltungsbereich einbezogen. Zum Flächenausgleich werden zwei Tauschflächen im Norden (205 m²) und Südosten (391 m²) der Fläche um die Beckenanlage wieder zugeschlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dazu auch im Südwesten an die erforderliche Tauschfläche angepasst.

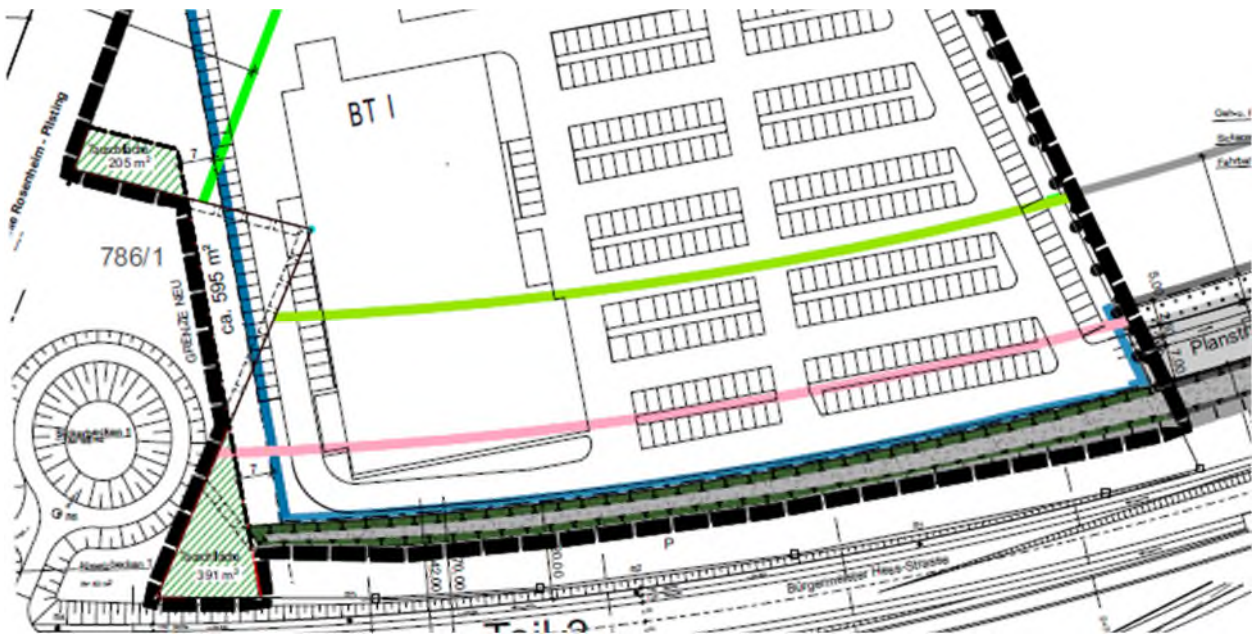


Abb. 3. 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“, Quelle Mitschelen & Gerstl 02.03.2023

Gemäß Mitteilung der Kreisstadt Mühldorf am Inn wird die Flächenkorrektur um Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführt. Eine gleichzeitige Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet an der künftigen Umfahrung Mühldorf Nord“ wird nicht veranlasst.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Terrassenkante, die das weitere Planungsgebiet im Norden quert, stellt die Grenzlinie zwischen den geologischen Einheiten der glacialen Terrassenschotter (Inn-Terrassen der Spätwürmeiszeit grenzen an die Niederterrasse der Würmeiszeit) dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit insgesamt auf den Schmelzwasserschottern des Inns der Spätwürmeiszeit (Spätglazialterrasse). Die Gesteinsbeschreibung ist in der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 mit Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig angegeben.

Im gesamten Bereich zwischen der Inn-Niederung im Süden und der Isen-Niederung im Norden sind gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandskies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet. Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 liegen als Baugrundtyp mitteldicht bis dicht gelagerte, nichtbindige Lockergesteine mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit vor, lokal z. T. mäßig frostempfindlich.

Die Schotterterrassen waren in früheren Zeiten als Weideland genutzt worden. Durch die Anlage des Innwerkkanales wurden sie als landwirtschaftliche Standorte mit Ackerbaueignung verbessert.

Entsprechend dem Agrarleitplan ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Untersuchungsgebietes als 'Ackerstandort mittlerer Ertragsklasse' eingestuft. In der Bodenschätzungs-karte ist der gesamte Landschaftsraum östlich der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting als Ackerstandort mit Bodenwertzahlen von 50 bis 60 eingestuft.

Altlasten sind nicht bekannt; Bombenfunde aus den Weltkriegen sind jedoch nicht auszuschließen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Innwerkkanal ca. 200 m südlich reguliert den natürlichen Wasserabfluss des Inns. Für den Geltungsbereich sind keine Hochwassergefahrenflächen (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) erfasst.

Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden; ebenso wenig Heilquellenschutzgebiete.

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 8 – 10 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstrom verläuft in Richtung Ost-Südost.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Bau der Bürgermeister-Hess-Straße wurde östlich der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting ein Absetz- und Sickerbecken (Flurnummer 786/1) errichtet, welches das anfallende Oberflächenwasser aus dem Trassenbereich aufnimmt.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Bei relativ hohen Niederschlägen von 720 bis 870 mm/Jahr macht sich die Alpennähe bemerkbar; das Klima ist insgesamt als feucht einzustufen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C.

Geländeklimatisch ist im Umfeld des Planungsgebietes entsprechend der Hauptwindrichtung aus Südwest bis West ein west-ost-gerichteter Kaltluftstrom zu berücksichtigen. Die zwischenzeitlich gewerblich bebauten Flächen nördlich des Innwerkkans bis zur Hangkante können jedoch nur noch eingeschränkt die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes wahrnehmen. Der verbliebenen Ackerfläche des Änderungsbereiches zwischen Bahnlinie, Bürgermeister-Hess-Straße und dem großflächig versiegelten Bereich des Sondergebietes SO1 (Bau- und Gartenmarkt mit Kundenparkplatz) sind demnach keine klimatisch wirksamen Funktionen mehr zuzurechnen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Stadtgebiet von Mühldorf a. Inn im Alpenvorland; das Planungsgebiet ist dabei der naturräumlichen Haupteinheit 'Isar-Inn-Schotterplatten' im Naturraum 'Unteres Inntal' zuzurechnen.

Der Landschaftsraum ist geprägt von den gewerblich bebauten Grundstücken und den dazwischen verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der bis zu 4 m hohen Hangkante am Nordrand des Geltungsbereiches. Diese ist als morphologisch dominantes Element im Landschaftsbild anzusprechen. Sie wird jedoch nach Norden hin bereits von Industrie- und Gewerbesiedlungen überhöht und ist im östlichen Teil bereits von gewerblicher Bebauung umschlossen.

Das Einzelgehöft 'Hirsch' östlich des Planungsgebietes ist mit seinem dominanten Baumbestand und der neugotischen Hofkapelle derzeit das Landschaftsbild prägendste Element innerhalb der noch unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen unterhalb der Terrassenkante, an die sich direkt nördlich des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes noch das Einfamilienhaus im Außenbereich Flurnummer 780 anlehnt. Die Bahnlinie Rosenheim-Pilsting mit den Brückenbauwerken über die Bürgermeister-Hess-Straße und den Innwerkkanal begrenzen den erlebbaren Landschaftsraum im Westen; dahinter ist der Rand der oberhalb der Terrassenkante liegenden Wohnbebauung nördlich der Pleiskirchenstraße sichtbar. Am Süd- und Südwestrand bilden die inzwischen gut entwickelten Gehölzbestände entlang der Bürgermeister-Hess-Straße und Perkhofstraße sowie um das Absetz- und Sickerbecken grünordnerisch gliedernde Elemente im Landschaftsbild.

Der Wald funktionsplan beinhaltet keinerlei Aussagen zum Untersuchungsgebiet.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“, jedoch nicht im gegenständlichen Änderungsbereich, liegt als in der Denkmalliste erfasstes Baudenkmal der Grenzstein Nr. 17 des früheren Burgfriedens der Kreisstadt Mühldorf a. Inn. Der Grenzstein wurde im Zuge des Baus der Bürgermeister-Hess-Straße in seiner Lage geringfügig versetzt und steht nun zwischen den neu gepflanzten Bäumen der Grünfläche westlich des bereits hergestellten Straßenanschlusses für das gegenständliche Baugebiet. Unmittelbar östlich des Planungsgebietes steht beim Anwesen „Hirsch“ auf Fl.Nr. 82 die als Baudenkmal ausgewiesene neugotische Hofkapelle mit Ausstattung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Gerahmt wird die Kapelle von zwei großkronigen, weithin sichtbaren Bäumen.

Bodendenkmäler sind nach dem Kartenwerk des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht bekannt.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen treten insbesondere im Bereich der Terrassenkante auf. Diese geologisch bedingte Geländekante prägt die Schutzgüter Mensch (Erholung), Tiere und Pflanzen (Lebensraum) sowie Klima und Luft (Luftströmungen). Durch die bereits fortgeschrittene Bebauung der gewerblich nutzbaren Flächen entlang der Bürgermeister-Hess-Straße werden diese Funktionen jedoch immer weiter eingeschränkt. Ebenso verlieren das Gehöft „Hirsch“ mit Kapelle (Schutzgut Mensch) und Baumbestand (Schutzgut Pflanzen) sowie die Einzelhausbebauung im Außenbereich auf Flurnummer 780, ebenfalls mit Gehölzbestand, durch die zunehmend dominante gewerbliche Bebauung an ihrer Geltung im Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft).

2.1.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplanes bliebe die mögliche Nutzung der Änderungsfläche entsprechend den derzeit geltenden Festsetzungen (Westgrenze des Geltungsbereiches, überbaubare Fläche gemäß Baugrenze, zulässige Wandhöhe 12,5 m, Zweckbestimmung „Möbelmitnahmemarkt, Gau-/Gartenmarkt“) erhalten. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts über den gültigen Bebauungsplan würde sich der Umweltzustand jedoch in weitestgehend gleicher Weise entwickeln wie bei Durchführung der Änderung. Die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Gehölzbestandes am Absetz- und Sickerbecken der Bürgermeister-Hess-Straße würde jedoch entfallen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bezogen auf alle Schutzgüter sind als wesentliche Vorbelastung im Status quo die bereits begonnene Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung sowie die „Umfahrung Mühldorf Nord“ (= Bürgermeister-Hess-Straße) zu nennen. Entsprechend der bauleitplanerischen Absichten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn soll jedoch der gesamte Landschaftsraum beidseits der Bürgermeister-Hess-Straße als großflächiges Gewerbegebiet entwickelt werden; die landwirtschaftliche Nutzung ist im Endstadium völlig aus dem Untersuchungsgebiet verdrängt. Die Belastung des Raumes ist dann in erster Linie durch großflächige Versiegelung und Überbauung sowie das erhöhte Verkehrs- und Besucheraufkommen durch Kunden der Einzelhandelsmärkte innerhalb des Sondergebietes gegeben.

Dies steht im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen des Landesentwicklungsprogramms. Die nur auf die Sondergebietsteilfläche SO1 des gegenständlichen Bebauungsplans bezogene Änderung wird hier keine wesentlichen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Vergleich mit dem derzeit geltenden Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ nach sich ziehen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung ist entlang der Bürgermeister-Hess-Straße ein breiter Grünstreifen beidseits der Straße ausgewiesen. Der Grünzug hat einen positiven Einfluss auf Natur und Landschaft in der zukünftig von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben geprägten Landschaft.

2.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die bestehende Bedeutung als Erholungsraum wird durch die 1. Änderung des bestehenden Planes nicht weiter eingeschränkt. Die freie Begehrbarkeit der Landschaft ist durch die bestehende Bauleitplanung bereits eingeschränkt und wird durch die vorgesehenen Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Fläche, zulässige Wandhöhe etc.) nicht weiter verändert.

Durch die vorgesehene Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel mit geänderter Zweckbestimmung (Fahrradgeschäft, Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter statt Möbelmitnahmemarkt, Bau-/Gartenmarkt) entstehen Auswirkungen auf den Menschen vor allem durch Lärmemissionen. Dabei sind Gewerbegeräusche aus den neu zu errichtenden Betrieben und Anlagen sowie Verkehrsgeräusche aus dem Bestand der Bürgermeister-Hess-Straße und der Bahnlinie Rosenheim-Pilsting und der Entwicklung der geplanten Sondergebiete (Kunden- und Lieferverkehr) zu berücksichtigen, können aber auch mit der bereits bestehenden Bauleitplanung wirksam werden.

Mit anderweitigen Emissionen (Staub, Schadstoffe, etc.) ist aufgrund der Gebietsfestsetzung mit Verzicht auf produzierendes Gewerbe im Nahbereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht zu rechnen. Die zulässigen Höchstgrenzen der Immissionsbelastungen (maximal zulässige Geräuschemissionen) und die im Gebiet zugelassenen Betriebe sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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.

Auswirkungen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ bedingt keine nachhaltigen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Mit dem Neubau der im SO1 vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe sowie der notwendigen Park- und Verkehrsflächen sind baubedingte Staub- und Lärmbelastungen des näheren Umfeldes sowie des regulären Betriebes des östlich benachbarten Bau- und Gartenmarktes zu erwarten. Bau- und anlagebedingt geht die derzeitige Ackerfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche verloren und ist bereits während der Bauzeit nicht mehr verfügbar.

Zur Baufeldfreimachung ist zusätzlich auch die Beseitigung der betroffenen Teilfläche des Gehölzbestandes am Absetz- und Sickerbecken der Bürgermeister-Hess-Straße erforderlich. Dabei kann die Neubepflanzung der vorgesehenen Tauschflächen zeitgleich oder bereits vorgezogen erfolgen.

Aufgrund der Flächenanpassung der Sondergebietsfläche SO1 innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Schalltechnische Untersuchung angepasst (Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH vom 13.06.2023) und kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für drei verschiedene Richtungssektoren* angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m ²]						
Richtungssektor	1		2		3	
Winkel	90° - 219°		219° - 360°		0° - 90°	
Emissionsbezugsfläche S _{EK}	LEK,Tag	LEK,Nacht	LEK,Tag	LEK,Nacht	LEK,Tag	LEK,Nacht
BT I: S _{EK} ~ 7.435 m ²	65	54	58	43	65	48
BT II: S _{EK} ~ 7.460 m ²	65	40	55	40	65	44
BT III: S _{EK} ~ 2.930 m ²	70	40	61	46	65	55

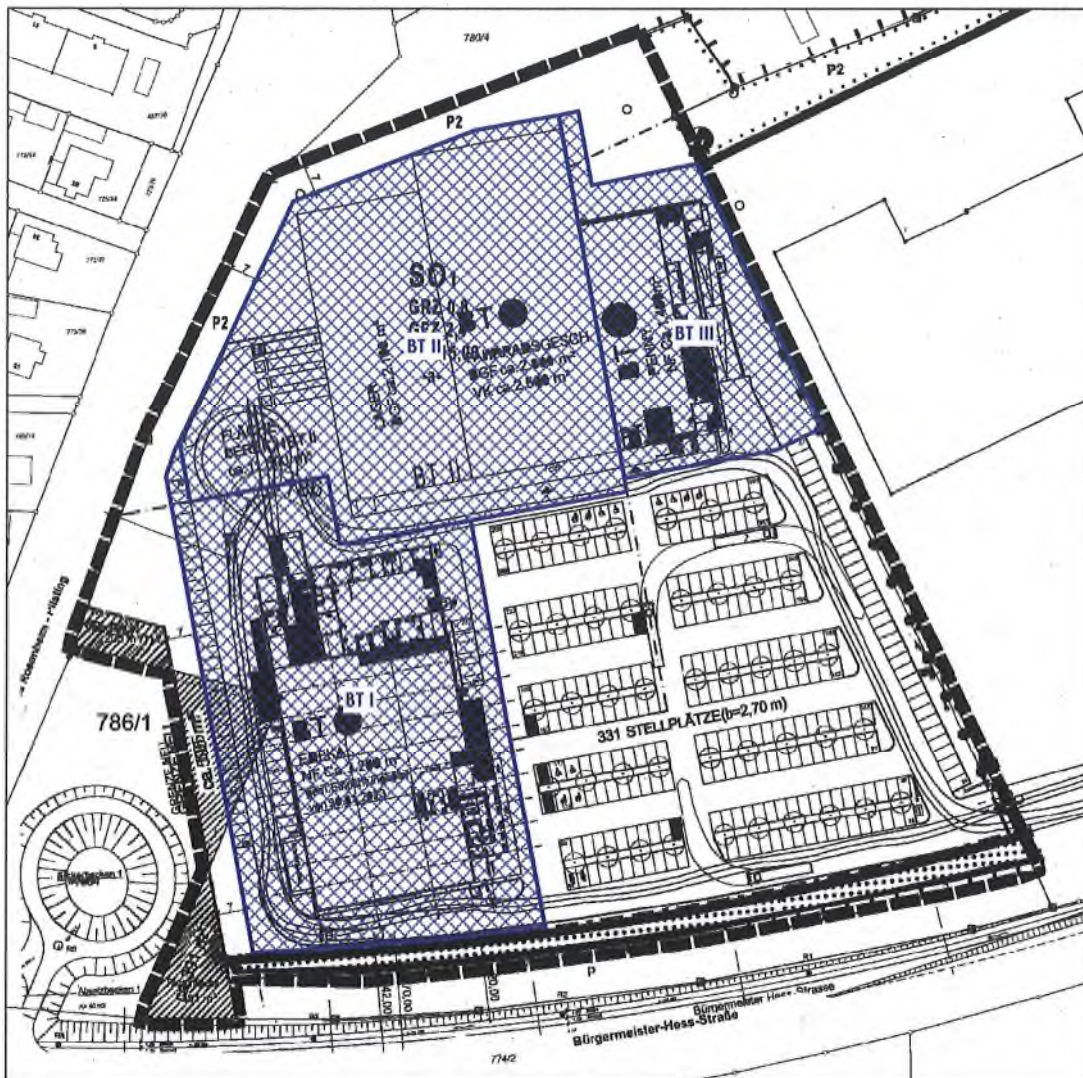


Abb. 4. Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK} – Quelle: Hock & Partner Sachverständige PartG mbB 13.06.2023

*Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung ist lagegenau in UTM 32-Koordinaten angegeben. Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

Gemäß der zur vorliegenden Bebauungsplanänderung erstellten Verkehrsuntersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr PSLV GmbH, München vom 13.06.2023) werden für das gesamte Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Discounter und Fahrradgeschäft) ca. 3.370 Fahrten/24 Stunden (Werktag), davon ca., 40 Lkw-Fahrten prognostiziert. Für den Knotenpunkt Bürgermeister-Hess-Straße/Fröhlichstraße wird dabei nachweislich eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch zu den verkehrlichen Spitzenstunden am Werktag (Qualitätsstufen „B“ und „C“) ermittelt, so dass die Anbindung für den Kfz-Verkehr über die Bürgermeister-Hess-Straße somit ausreichend leistungsfähig ist und keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit entstehen. **Durch ergänzende Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Bereitstellung einer weiteren ÖPNV-Haltestelle wird zudem eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Standortes ohne Kfz-Nutzung ermöglicht.**

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind mit der 1. Änderung sowohl bau- und anlagenbedingt als auch betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Die v.a. in Bezug auf die Biotopvernetzung wichtigen Lebensräume entlang der Bahnlinie und der Hangkante (amtlich kartierte Biotope Nr. 7741-1055-002 und 7741-1056-001) werden durch die 1. Änderung der Planung nicht weiter unterbrochen da keine Biotopflächen direkt in Anspruch genommen werden und die im Flächennutzungsplan zur Biotopvernetzung vorgesehene Fläche westlich des Einfamilienhauses im Außenbereich Flurnummer 780 ebenfalls unverändert erhalten bleibt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ~~wird wurde~~ im Erhebungsjahr 2023 erarbeitet ~~und im weiteren Verfahren den Unterlagen beigegeben.~~ **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. Die erforderlichen konfliktvermeidenden Maßnahmen (V1 bis V6) sowie die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF 1, CEF 2 und CEF 3) sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen (P2) entlang der Bahnlinie im Westen sowie der Geländekante im Norden und textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Grünordnung werden innerhalb des Sondergebietes neue Sekundärlebensräume auf ehemaligem Ackerland geschaffen. **Für diesen Bereich gibt die saP auch die Erstellung eines Reptilien-Ersatzhabitates vor, welches im Zuge der Maßnahmen zur Umsetzung der Grünflächen P2 herzustellen ist.**

Mit den im Bebauungsplan sowie den dazugehörigen textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Angaben zur Begrünung (Gehölze und Ansaaten) entstehen gebietsheimische Vegetationsbestände innerhalb und am Rand des Sondergebietes auf ehemaligem artenarmem Ackerland.

Festsetzungen zum zulässigen Zeitpunkt der Gehölzrodung, der zulässigen Außenbeleuchtung sowie zum Anbringen von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter tragen zudem aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Eingriffsminderung bei.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sind mit der 1. Änderung ~~ohne unter~~ Berücksichtigung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung **(artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen)** bau- und anlagenbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Durch die Änderung des Geltungsbereiches am Westrand, kann die überbaubare Fläche für eine bauliche Entwicklung arrondiert werden. Daraus ergibt sich eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche um 0,11 ha auf 2,80 ha auf denen die bau- und anlagebedingten Auswirkungen der möglichen Überbauung und Versiegelung der Fläche wirksam werden können.

Ebenso wird durch die Änderung des Geltungsbereiches am Westrand eine 595 m² große Teilfläche des Gehölzbestandes am Absetz- und Sickerbecken der Bürgermeister-Hess-Straße in den Geltungsbereich einbezogen und verliert damit durch bau- und anlagebedingte Wirkungen (Rodung und Überbauung) die Ausgleichflächenfunktion als Ökokatasterfläche (ÖFK-ID-187324). Durch wieder bepflanzbare Tauschflächen im Norden (205 m²) und Südosten (391 m²) der Becken wird jedoch ein flächen- und funktionsgleicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermöglicht. **Mit den Neupflanzungen P5 wird auch der artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF2) von 150 m² neuer Heckenpflanzungen erreicht.**

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche sind mit der 1. Änderung aufgrund der nur geringfügigen Flächenänderungen sowohl bau- und anlagenbedingt als auch betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die Bodenstruktur wird durch den Baubetrieb und die anlagenbedingte Nutzung als Sondergebiet dauerhaft zerstört. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche von 2,69 ha auf 2,80 innerhalb der Baugrenzen wird in Folge der 1. Änderung eine geringfügig größere Fläche bau- und anlagebedingt beeinträchtigt. Gleichzeitig rückt die überbaubare Bodenfläche teilweise näher an die Grünflächen entlang der Bahnlinie im Westen und der Geländekante im Norden heran.

Als offen zu haltende Grünflächen bleiben festgesetzt:

- die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P4 am Südrand des Änderungsbereiches und
- die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 am West- und Nordrand des Änderungsbereiches.
- die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern P5 am Westrand des Änderungsbereiches (= Gehölzbestand am Absetz- und Sickerbecken der Bürgermeister-Hess-Straße).

Insgesamt werden durch P2 (3.143 m²), P4 (1.604 m²) und P5 (595 m²) 5.342 m² Boden unversiegelt bleiben (= ca. 16 % der Fläche des Änderungsbereichs)

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind mit der 1. Änderung aufgrund der nur geringfügigen Flächenänderungen sowohl bau- und anlagenbedingt als auch betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die flächige Versickerungsmöglichkeit auf dem jetzt offenen Ackerboden geht durch die mit der 1. Änderung flächig vergrößerte überbaubare Fläche in größerem Umfang verloren. Aufgrund der kiesigen Bodenverhältnisse kann aber nicht verunreinigtes Regenwasser auf den Grundstücken entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Versickerung von Niederschlagswasser versickert werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind mit der 1. Änderung unter Berücksichtigung der ~~Errichtung eines weiteren Sickerbeckens~~ **möglichst breitflächigen Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers** innerhalb des Änderungsbereiches sowohl bau- und anlagenbedingt als auch betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Der ost-west-gerichtete Kaltluftstrom wird durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ über die mit den Bebauungsplänen „Hirsch am Hart, Teil 1 und 4“ bereits festgesetzte bzw. umgesetzte Bebauung, sowie der bereits entwickelten Sondergebiets-teilfläche SO2 hinaus, weiter eingeschränkt. Die Grundfläche des Änderungsbereiches geht in geringfügig größerem Umfang als Kaltluftentstehungsgebiet über Ackerflächen durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche verloren. **Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wirken diesen klimatischen Beeinträchtigungen entgegen.**

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der 1. Änderung sowohl bau- und anlagenbedingt als auch betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die landschaftsbildprägenden Elemente (Bahndamm, Einzelanwesen mit Gehölzbestand, Geländekante) werden durch die, aufgrund des bereits gültigen Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“, zulässige Bebauung künftig teilweise verdeckt und verlieren somit ihre derzeitige Bedeutung im Ort- und Landschaftsbild. Die gegenständliche 1. Änderung verstärkt diesen Effekt für den Änderungsbereich, da hier eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe der künftigen Bebauung von derzeit 12,5 m auf künftig 15,0 m zugelassen wird.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind mit der 1. Änderung sowohl bau- und betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Anlagebedingt ist aufgrund der höheren Bauweise mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

2.2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Mit der 1. Änderung entstehen keine zusätzlichen Betroffenheiten der denkmalpflegerischen Belange.

Auf die Hinweispflicht gemäß Art. 8 DSchG ist in den textlichen Festsetzungen bereits hingewiesen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind mit der 1. Änderung sowohl bau- und anlagenbedingt als auch betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen. Durch die großflächige Versiegelung für Gebäude und Verkehrsflächen wird in erster Linie der Wirkungspfad Boden-Wasser beeinträchtigt, da die Versickerungsfunktion des Bodens und die damit einhergehende Anreicherung des Grundwassers beeinträchtigt wird. Zur Minimierung der Beeinträchtigung ist das anfallende

Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Die zulässige Bebauung wird sich zudem auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken und damit durch die veränderte Wahrnehmbarkeit des Landschaftsraumes auch auf das Schutzgut Mensch und Erholung wirken. Ebenso entsteht durch die zulässigen Baukörper eine Beeinträchtigung der im Westen und Norden des Geltungsbereiches angrenzenden Biotope durch Verschattung. Dies wird durch Festsetzung der Grünflächen P2 im Randbereich der zulässigen Bebauung minimiert.

2.2.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine veränderte Immissionsbelastung angrenzender Gebiete durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Wärme und Strahlung entsteht durch die 1. Änderung des gültigen Planes nicht. Die Schalltechnische Untersuchung liegt in angepasster Form den Unterlagen bei.

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

Durch die notwendige Beleuchtung (Gebäude- und Parkplatzbeleuchtungen) entsteht eine weitergehende Veränderung der Umgebungshelligkeit die auch auf den Ostrand der im Westen angrenzenden Wohnbebauung zwischen der Pleiskirchenstrasse und der Maxingstrasse wirkt. Durch Vorgaben zur zulässigen Außenbeleuchtung wird diese Wirkung soweit als möglich minimiert.

2.2.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge der Gebietsentwicklung sowie beim späteren Betrieb der ansiedelnden Unternehmen anfallende Abfälle werden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Gemäß Art. 3 des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetz (BayAbfG) ist der Landkreis für die reibungslose und ordnungsgemäße Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung zuständig (entsorgungspflichtige Körperschaft). Der Fachbereich „Kommunale Abfallwirtschaft“ im Landratsamt Mühldorf a. Inn nimmt dabei die Aufgaben des Landkreises als entsorgungspflichtige Körperschaft wahr.

Häusliche Abfälle (Restabfall, Bioabfall, Altpapier) werden dabei von den vom Landkreis Mühldorf am Inn beauftragten Unternehmen am Betriebsstandort abgeholt und getrennt entsorgt. Für die Sammlung und fachgerechte Entsorgung von gewerblichen Abfällen (Metalle, Kunststoffe, Problemabfälle etc.) aus den ansiedelnden Unternehmen zeichnen die Betriebe selbst verantwortlich. Aussagen zur Quantität und Qualität der anfallenden Abfälle sind derzeit nicht möglich. Da im Sondergebiet SO 1 nur der Zweckbestimmung entsprechende Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können sind schädliche Abfälle oder abfallrechtlich zu behandelnde Gefahrgüter nicht zu erwarten.

2.2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hirsch am Hart, Teil 5“ sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen verbunden, da keine Störfallbetriebe zugelassen werden bzw. in der näheren Umgebung liegen und für den Vorhabenstandort keine Gefahrensituationen (Georisiken, Erdbebengefahr, Strahlungsgefahren etc.) erkennbar sind. Da mit der Änderung des Planes im Wesentlichen nur die Zweckbestimmung für das Sondergebiet und das Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Fläche, zulässige Gebäudehöhen) angepasst wird entsteht daraus kein neues Gefährdungspotenzial.

2.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ kumulieren mit den Auswirkungen des bereits umgesetzten Vorhabens der Sondergebiets-
teilfläche SO2 (Bau- und Gartenmarkt mit Kundenparkplatz und Erschließung). Da die 1. Änderung nur geringfügige Anpassungen vorsieht (Vergrößerung der überbaubaren Fläche, Erhöhung der zulässigen Wandhöhe, Änderung der Zweckbestimmung) sind keine besonders nachhaltigen Kumulationswirkungen zu erwarten.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder Gebiete für die Nutzung von natürlichen Ressourcen sind vom Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ und der vorliegenden 1. Änderung grundsätzlich nicht betroffen.

2.2.14 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Als Folgen des Klimawandels sind mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse oder Trockenperioden durch den Temperaturanstieg zu nennen. Eine Überflutung des Vorhabensbereiches ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten; ebenso wenig ist ein massiver Anstieg des Pegels im südlich angrenzenden Innwerkanal zu erwarten, so dass bezüglich der Hochwassergefahr in Folge des Klimawandels von einer geringen Anfälligkeit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ auszugehen ist.

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. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Durch großflächige Versiegelung entsteht eine zunehmende Wärmeentwicklung über den befestigten und überbauten Flächen, die einen lokal begrenzten Anstieg der Umgebungstemperatur bewirken kann, der durch den globalen Temperaturanstieg gefördert wird. Die festgesetzte Ein- und Durchgrünung der Sondergebietsfläche hat hier eine positive Wirkung durch Luftfilterung und Beschattung.

Durch Flächenversiegelung, Überbauung und den Emissionen aus Verkehr und Betrieb der ansiedelnden Unternehmen sind geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft (siehe Ziffer 2.2.6) zu erwarten. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens auf das globale Klima und die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ sowie die Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

2.2.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt. Für die herzustellenden Gebäude ist für die Erdgeschosse eine Massivbauweise (Beton, Mauerwerk) vorgesehen. Um das Tragwerk des Erdgeschosses und erforderliche Fundamente möglichst sparsam auszubilden, ist für zulässige Obergeschosse eine leichtere Holzbauweise der Aufbauten denkbar. Bei der Dachgestaltung kommt Art. 44a BayBO mit der erforderlichen Bestückung der Dachflächen mit ~~PV-Anlagen~~ **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie** zum Tragen. Alternativ oder **bestenfalls in Kombination** ist Dachbegrünung zulässig.

Im Freiraum ist für die Erstellung der Verkehrsanlagen die Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt und der PKW-Stellplätze als sickerfähige Pflasterflächen vorgesehen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen,

Nachfolgend sind die Maßnahmen beschrieben mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP):

- **V1:** Gehölzrodungen (hier Baumfällungen) dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen; die **Wurzelstockrodung darf wegen dem potenziellen Vorkommen von Haselmäusen nur von Anfang Mai bis Ende Oktober durchgeführt werden.**
- **V2:** Baumschutzmaßnahmen und Einrichtung von Baubetriebsflächen auf naturschutzfachlich geringwertigen Flächen außerhalb höherwertiger Vegetationsbestände; Schutzzäune während der Bauarbeiten entlang der verbleibenden Gehölzbestände am Sickerbecken sowie als Abgrenzung der Fläche P2.
- **V3:** Verhinderung der Ausbreitung von Neophyten nach § 40a BNatSchG (hier: Japanischer Staudenknöterich 2023 nachgewiesen)
- **V4:** Vermeidung großer Glasflächen oder Verwendung von Vogelschutzglas
- **V5:** Insektenfreundliche Beleuchtung; Festsetzung der zulässigen Lichtfarbe von max. 2.700 K.
- **V6:** Reptilienschutzzaun: *Vor Beginn der Baufeldräumung muss im Westen, entlang der Bahnlinie, ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden. Ebenso in der nördlichen Grenze, da hier eine Ausgleichsfläche aus der 8. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich "Gewerbe- und Industriegebiet Teil I" angrenzt, die in ihrer Ausstattung ebenfalls für Reptilien geeignet ist und ein Einwandern durch Individuen auf das Baufeld zu erwarten ist. Der Reptilienschutzzaun muss während der gesamten Bauzeit funktionstüchtig stehen bleiben, um ein Einwandern von Schlingnatter und Zauneidechse, als auch weiterer Kriechtiere, zu verhindern (Zitat saP, S. 16).*
- **CEF1:** Aufhängung von 5 Vogelnistkästen als Ersatz für potenziell verlorengelungene Brutplätze an Bäumen: für Kohlmeise (3 Kästen) und Blaumeise (2). Die Vogelnistkästen sind an Bäumen der Umgebung am Sickerbecken, am Baumbestand an der Bürgermeister-Hess-Straße oder am Nordrand des Geltungsbereiches aufzuhängen.
- **CEF2:** Aufhängung von 3 Haselmauskästen und 150 m² neue Heckenstruktur: Um den Haselmaus-Bestand zu sichern, sind drei Haselmauskästen an geeigneten Bäumen, im süd- bis südwestlichen Abschnitt am Sickerbecken, aufzuhängen. Als neue Heckenstrukturen sind die Flächen P5 innerhalb des Geltungsbereiches anrechenbar.
- **CEF3:** Habitatstrukturen für Reptilien schaffen: *Entlang der Bahnlinie zwischen dem Baumbestand des Sickerbeckens und dem Gehölz im Norden, soll an den freien Stellen (wo kein Strauch oder Baum wächst, vgl. Abb. 7 der saP) die Hochstaudenvegetation entfernt und reptilientaugliche Habitate geschaffen werden. Dies gelingt durch Einbringen von Steinriegeln und anlegen von Magerrasen. Die angrenzenden Flächen sind mit einem Balkenmäher, mit einer Schnitthöhe von mindestens 5 cm (vom Boden aus), jährlich zu mähen (Zitat saP S. 17/18).*

Der Standort für das Reptilienersatzhabitat wird im Bebauungsplan in der Fläche P2 zeichnerisch dargestellt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Zur Minimierung der zunehmenden Umgebungshelligkeit sind bei der Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Parkplatzbeleuchtung insektenunschädliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Blinkende und grelle Werbeanlagen sind unzulässig. **Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.**
- Zur Bereitstellung von Nistmöglichkeiten für Vögel und Gebäudebrüter sind spezielle Nisthilfen im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. **Dafür sind bei Gebäuden ab 4 m Wandhöhe je lfm Fassadenlänge 0,2 Nistkästen für Vögel und Gebäudebrüter anzubringen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen, Fledermauskästen nach Bedarf.**

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte aus Gewerbe- und Verkehrsgläuschen wurden in den textlichen Festsetzungen (Ziffer 4) Maßnahmen zur Luftschalldämmung und zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen getroffen.
- Zur Vermeidung von Blendwirkungen durch PKW-Scheinwerfer in den Abendstunden sind in Grünfläche P4 Hecken und Strauchpflanzungen zwischen der Bürgermeister-Hess-Straße und dem Südrand der bebaubaren Fläche festgesetzt.

Schutzgüter Fläche und Boden

- Teilweise zweigeschossige Bauweise (mindestens **50 75 % des Erdgeschosses der Erdgeschossgrundflächen** auch als Obergeschoss ~~bei Bauteil~~ **aller Bauteile** für Büros, Verwaltung) zur Minimierung des Flächenverbrauchs. **Notwendige Lichthöfe und Terrassen etc. können Bestandteil dieser 75 % sein. Abweichungen von der flächenhaften Versickerung sind im Bauantrag zu begründen, ein Entwässerungsplan ist beizulegen.**
- **Belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden ist getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.**
- **Festsetzung zum Bodenschutz nach DIN 18915 und 19731 sowie Hinweise in DIN 19639.**

Schutzgut Wasser

- **Möglichst breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ~~in Sickerbecken~~ innerhalb des Geltungsbereiches. Zum Rückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser wird empfohlen, zwischen den Parkplatzreihen jeweils Mulden anzulegen.**
- **Gebäude sind wasserdicht zu errichten.**

Schutzgut Klima und Luft

- **Ausbildung von Gründächern als bioklimatischer Ausgleich (Dachbegrünung bestenfalls in Kombination mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie s. u.)**
- **Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen bei fensterlosen und ungegliederten Fassaden mit einer Breite von 7 m.**
- **Alternativ: Bestückung der Flachdächer der Gebäude sowie der Garagen und Carports, die mit Flachdächern ausgeführt werden, mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik-Modulen und Warmwasserkollektoren) zur regenerativen Energiegewinnung unter Berücksichtigung von Art. 44a BayBO**

Schutzgut Landschaft

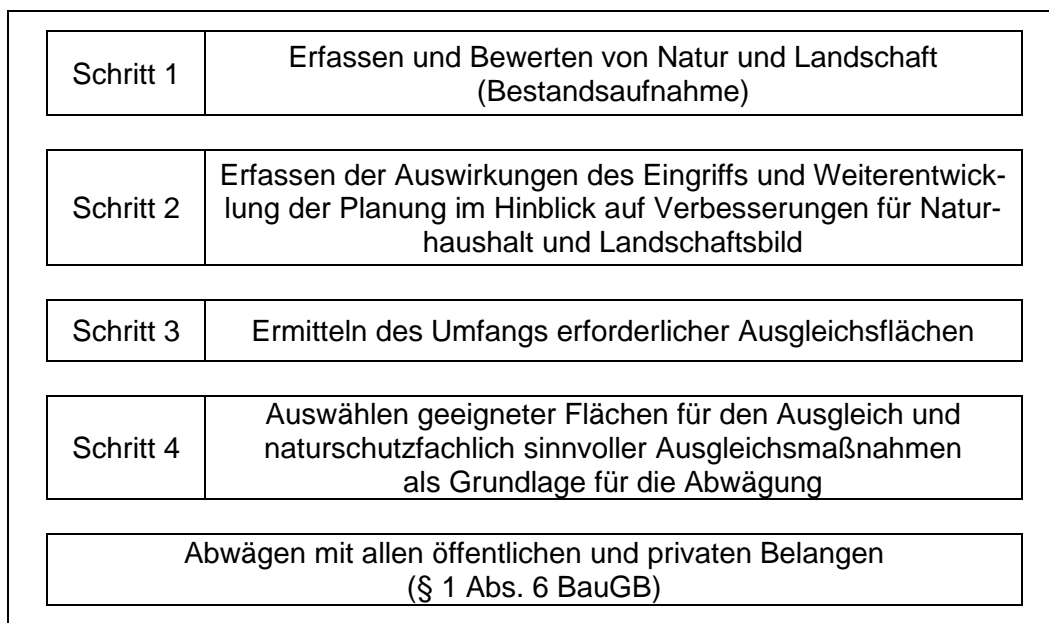
- Regelungen zur Minimierung der zunehmenden Umgebungshelligkeit siehe Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt
- Fassadenbegrünung siehe Schutzgut Klima und Luft

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 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. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003 angewandt. Die Eingriffsbilanzierung baut somit auf den Ergebnissen des Umweltberichtes zum ursprünglichen Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ in der Fassung vom 20.09.2007 auf. Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in vier Arbeitsschritten durchgeführt.¹



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)

¹ vgl. BayStMLU (2003), S. 8

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann.²

Aus der Bestandserhebung ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung:

	Landwirtschaftliche Nutzung	Gehölzbestand (Ökokatasterfläche)
Arten und Lebensräume	Ackerfläche = Kategorie I, oberer Wert	feldgehölzartige Anpflanzung an Versickerungsbecken (Ökokatasterfläche) = Kategorie II, oberer Wert
Boden	landwirtschaftlich genutzter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung = Kategorie II, unterer Wert	Boden unter Dauerbewuchs (Gehölzbestand) ohne kulturhistorische Bedeutung = Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand; keine Oberflächengewässer vorhanden = Kategorie I, unterer Wert	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand; keine Oberflächengewässer vorhanden = Kategorie I, unterer Wert
Klima und Luft	Gebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie I, oberer Wert	Gebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Ackerfläche zwischen Verkehrsanlagen und bebauten Flächen mit randlichen Eingrünungsstrukturen = Kategorie I, unterer Wert	Gehölzbestand mit landschaftsbildprägender Kulissenwirkung = Kategorie II, unterer Wert

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 die vorliegende Bebauungsplanänderung ergibt sich entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan für das geplante Sondergebiet folgende Zuordnung:

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Aus der Überlagerung der 'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' mit 'Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere' ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt:

² vgl. a.a.O. S. 28ff.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ³		
	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 0 Gebiete unerheblicher Bedeutung	Feld A 0 0,0	Feld B 0 0,0
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 Vorhaben sind auf Grundlage des Bebauungsplanes die unter Ziffer 2.3.1 genannten anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen geplant, die zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen:⁴

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.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf (vgl. Plananlage Eingriffsermittlung):

³ vgl. a.a.O. S. 13

⁴ vgl. a.a.O. S. 31f

Flächen- beschreibung	Flächen- größe	Kategorie	Eingriffs- schwere	Kompen- sations- faktor	Errechneter Ausgleichs- bedarf
Baufläche auf Ackerfläche für SO 1	27.989 m ²	Kategorie I unterer Wert	A I	0,4	11.196 m ²
Baufläche auf Gehölzbestand	304 m ²	Kategorie II oberer Wert	A II	1,0	304 m ²
Grünfläche P2 auf Gehölzbe- stand	291 m ²	Kategorie II oberer Wert	A II	1,0	291 m ²
Summe	28.493 m²	-	-	-	11.791 m²

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt sind 11.791 m² naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Dabei kann die verlorengelassene Gehölzfläche (595 m²) am Absetz- und Versickerungsbecken durch Tauschflächen direkt nördlich (205 m²) und südöstlich (391 m²) des Bestandes wieder kompensiert werden.

Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf von 11.196 m² wird entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan „Hirsch am Hart, Teil 5“ außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1005/0 (20.930 m²) der Gemeinde und Gemarkung Dietersburg, Landkreis Rottal-Inn südlich des Weilers Plankenbach erbracht (**Ausgleichsfläche AE 1**). Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans leicht erhöhte Ausgleichsflächenbedarf (11.196 m² statt bisher 10.741 m²) kann weiterhin auf dem vorgesehenen Grundstück erbracht werden.

Auf dem Grundstück wird entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Offenlandbiotop entwickelt, das die Biotopfunktionen der vorhandenen Waldbestände nach Westen hin ergänzt. Die Entwicklung erfolgt durch punktuelle Gehölzpflanzungen und dauerhafte Sicherung der extensiven Nutzung der Wiesenfläche. Zusätzlich wird durch Abtragen des Oberbodens die am Westrand vorhandene Geländemulde aufgeweitet und eingetieft um eine wechselfeuchte Senke **als Amphibienlebensraum** zu schaffen.

Als Maßnahmen zur Umsetzung der Ausgleichsfläche AE 1 werden festgesetzt:

- Abgrenzung der Fläche mit Steinen/Holzplanken/Totholz
- Ansaat mit Regio-Saatgut, Ursprungsgebiet Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
- Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden
- Mahd in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Für die örtliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zeichnet der Grundeigentümer verantwortlich. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch dingliche Sicherung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch. Dazu werden Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in Bezug auf Umsetzung der Maßnahmen und dauerhafte Unterhaltung/Pflege der Fläche in das Grundbuch eingetragen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des Sondergebietes „Hirsch am Hart Teil 5“ beruht auf dem positiven Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens für die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter und eines Möbelmitnahmemarktes vom Juni 2005 (landesplanerischer Beurteilung vom 27.10.2005 – Aktenzeichen: 24.1-8217-MÜ-3-05). Die Gebietsausweisung erfolgte in erster Linie um die

vorgesehene Ansiedlung des Heimwerkermarktes OBI zu ermöglichen. Der Markt wurde auf der Sondergebietsteilfläche SO2 mittlerweile umgesetzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren nicht Gegenstand des Raumordnungsverfahrens und wurden daher bei der Abwägung nicht berücksichtigt. Die ausgewiesene Sondergebietsfläche SO1 soll nun für folgende Ansiedlungen genutzt werden:

- Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente sind bis max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente sind bis max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- **Fachmärkte mit max. 2.350 m² Verkaufsfläche für Fahrräder incl. Zubehör und max. 150 m² Verkaufsfläche für Sportwaren/ -bekleidung (incl. Sportschuhe) Fahrradgeschäft mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche**

2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Innerhalb des Sondergebietes sind nur Betriebe des Einzelhandels zulässig, so dass keine Störfallbetriebe mit Gefahrenpotenzial angesiedelt werden können. Es tritt daher in der betrieblichen Abwicklung nur der erforderliche Liefer- und Kundenverkehr auf; Gefahrguttransporte sind nicht zu erwarten. Die Vorgaben des Bebauungsplanes führen daher nicht zu einer besonderen Unfall- oder Katastrophengefahr.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' ergänzte Fassung vom Januar 2003 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (2003) angewandt. Die Bilanzierungsmethodik folgt damit dem Ansatz der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ zum Satzungsbeschluss vom 20.09.2007 und schreibt diesen Ansatz unter Berücksichtigung der geänderten Planinhalte fort.

Zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes ~~wird~~ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das ~~Büro~~ Planungsbüro ONUBE GmbH, Bruckmühl in der Fassung vom 24.11.2023 erarbeitet und den Bauleitplanunterlagen beigelegt. ~~im weiteren Verfahren eingebracht.~~

Zur Beurteilung des Schallauswirkungen des Vorhabens wurde die vom Ingenieurbüro Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH erarbeiteten Musterformulierungen zum Schallschutz im Bebauungsplan, 13.06.2023 herangezogen.

Zur Beurteilung der mit den geplanten Betriebsansiedlungen entstehenden verkehrlichen Belastungen, sowie der Leistungsfähigkeit des betroffenen Verkehrsknotenpunktes Bürgermeister-Hess-Straße/Fröhlichstraße wurde die von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr PSLV GmbH, München vom 13.06.2023 erarbeitete Verkehrsuntersuchung herangezogen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Kreisstadt Mühldorf am Inn überwacht die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P4) und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P2) sowie der zusätzlich zu erbringenden Grünflächen von mindestens 10 % Flächenanteil innerhalb der Baugrenzen.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichfläche (AE1) werden von den Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise Mühldorf am Inn und Rottal-Inn überwacht. Nach Erstellung der Ausgleichsflächen erfolgt eine gemeinsame Abnahme mit den Unteren Naturschutzbehörden. Zusätzlich wird vom Grundeigentümer eine jährliche Fotodokumentation über die Entwicklung der Ausgleichsfläche durchgeführt und den Unteren Naturschutzbehörden vorgelegt.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn meldet die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umwelt – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster. Ebenso wird dort die flächige Korrektur der Ökokatasterfläche ÖFK-ID-187324 (Gehölzbestand am Absetz- und Versickerungsbecken der Bürgermeister-Hess-Straße) angezeigt.

Bezüglich erforderlicher Aushubarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die abfallrechtlichen Belange hinsichtlich der Verwertung und Entsorgung des Aushubs einzuhalten sind.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und die Unterlagen beim Landratsamt Mühldorf am Inn einzureichen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (ZO-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Mühldorf am Inn zu stellen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Mühldorf am Inn zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente (in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt) wird beim Bau oder bei immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft. Die zulässigen Kontingente können umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass auch im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 3,31 ha und behandelt die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Davon werden 28.293 m² als Bauflächen für zulässigen Einzelhandelsbetriebe (incl. zulässigem Sortiment) und 5.342 m² als Grünflächen festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ wurde der derzeitige Umweltzustand bezogen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft und kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter erfasst und die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Zur Eingriffsminimierung sind Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen festgesetzt.

Die naturschutzfachlichen Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Kreisstadt Mühldorf a. Inn (Sicherung des Biotopverbundes entlang der Terrassenkante und Entwicklung eines Grünzuges entlang der Umfahrung Mühldorf Nord und der Bahnlinie) wurden bereits im ursprünglichen Grünordnungsplan auf die geplante Baugebietsausweisung und -erschließung hin konkretisiert und in den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen der 1. Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes geprüft.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Menschen, menschliche Gesundheit	mittel	mittel	gering	mittel
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	keine	gering

Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses wird die Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen arithmetisch gemittelt (gering – 1, mittel – 2, hoch – 3), wobei die baubedingten Auswirkungen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Einwirkungszeit nur zu 50 % in die Berechnung eingehen.

Werden die Auswirkungen in mindestens einer der Teilauswirkungen als hoch eingestuft, so wird auch das Gesamtergebnis mit hoch bewertet.

Die Festsetzungen als Baufläche führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Schwerwiegend ist hier vor allem die großflächige Versiegelung durch die Gebäude und Parkplatzflächen der vorgesehenen Einzelhandelsmärkte. Unter Anwendung des Leitfadens *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'* (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf für den Teilgeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 11.196 m² Ausgleichsflächen ermittelt. Der Ausgleichsbedarf wird im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 200a BauGB insgesamt außerhalb des Bebauungsplanumgriffes durch die Entwicklung eines Offenlandbiotops in Dietersburg (Flurnummer 1005/0, Gemarkung Dietersburg) im Landkreis Rottal-Inn (Maßnahme AE 1) erbracht. Die Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgte in Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörden an den Landratsämtern Mühldorf a. Inn und Rottal/Inn.

Der Gehölzverlust von 595 m² der Ökokatasterfläche ID 187324 auf Flurnummer 768/1, Gemarkung Mühldorf am Inn wird zusätzlich auf direkt angrenzenden Tauschflächen innerhalb des Geltungsbereiches 1:1 kompensiert. **Damit kann auch der gemäß saP notwendige artenschutzrechtliche Ausgleich für den Teilverlust eines Haselmaus-Lebensraumes kompensiert werden.**

Zur Ermittlung der zulässigen Schalleistungspegel innerhalb der Gebietsausweisungen wurden Musterformulierungen für die Festsetzung von Emissionskontingenten erarbeitet (Ingenieurbüro Hoock & Partner Sachverständige PartGmbH vom 13.06.2023).

Zur Beurteilung der mit den geplanten Betriebsansiedlungen entstehenden verkehrlichen Belastungen sowie der Leistungsfähigkeit des betroffenen Verkehrsknotenpunktes Bürgermeister-Hess-Straße/Fröhlichstraße wurde die von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr PSLV GmbH, München vom 13.06.2023 erarbeitete Verkehrsuntersuchung herangezogen.

Für die Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen zeichnet die Kreisstadt Mühldorf am Inn verantwortlich.

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM, 1996): Klimaatlas von Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU, 2020): Artenschutzkartierung Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU, 2020): Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP

Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'

Ingenieurbüro Hooock & Partner Sachverständige PartGmbH (2023): Musterformulierungen zum Schallschutz im Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5“

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007): Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Planungsbüro ONUBE GmbH, Bruckmühl (2023): artenschutzrechtliche Prüfung

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr PSLV GmbH, München (2023) Verkehrsuntersuchung zur Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Hirsch am Hart“

Kreisstadt Mühldorf am Inn (2008): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Internetdienste:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

- Bayerischer Denkmalatlas

<http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)

<http://fisnat.bayern.de/webgis>

- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete: Überschwemmungsgebiete, Extremhochwasser, wassersensible Bereiche

https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

- Umweltatlas Boden: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bodenfunktionen

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html

- Umweltatlas Geologie: Digitale geologische Karte 1:25.000, digitale hydrogeologische Karte 1:100.000

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html

Bayerische Vermessungsverwaltung:

BayernAtlas (Luftbilder, topographische Karten)

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Ingolstadt, 13.06.2023, **28.11.2023**

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A0616_Mühldorf_GOP Hirsch am Hart Teil 5\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20231128_UB_Entwurf.docx