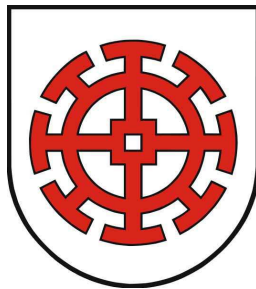


Kreisstadt Mühldorf a.Inn
Landkreis Mühldorf a.Inn



Begründung
zur
41. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich des Bebauungsplanes
„1. Änderung Hirsch am Hart Teil 5“

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

.....
Fritz Gerstl, Architekt Dipl. Ing. (FH)

1. Planungsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan befindet sich z.Z. im 41. Änderungsverfahren. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung 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 wird nicht weiterverfolgt. Das Verfahren ruht.

Um das Bauleitplanverfahren zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes fortführen zu können ist es erforderlich den bisher gefassten 41. Änderungsbeschluss vom 23.05.2019 Nr. 075 und den Billigungsbeschluss vom 19.12.2019 Nr. 204 aufzuheben. Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a.Inn hat in der öffentlichen Sitzung am 24.11.2022 Beschluss Nr. 150 diese Aufhebung beschlossen und für den jetzt vorliegenden Antrag auf die Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 11.10.2016 wurde erneut der 41. Änderungsbeschluss gefasst.

Die Flächennutzungsplanänderung wird unter der Bezeichnung „41. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Hirsch am Hart Teil 5“ weitergeführt.

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. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich der Änderung ein sonstiges Sondergebiet (SO1) Möbelmitnahmemarkt, Bau-/Gartenmarkt aus.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt 41 geändert, parallel dazu wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ durchgeführt.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 in der Bebauungsplanänderung 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.

Die zu erwartenden Auswirkungen bzgl. Natur/ Landschaft wurden im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Weitere Gutachten zur Darstellung der Auswirkungen auf Verkehr, Schallschutz und Artenschutz wurden erstellt. Die notwendigen Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden.

4. 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 Perkhofersstraße bzw. Bürgermeister-Hess-Straße ist die Autobahn bzw. Innenstadt schnell erreichbar.

5. 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, erschlossen.

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. Ein Standortvorschlag ist im Bebauungsplan enthalten. Möglich wäre hier z.B. eine Erweiterung der Stadtbuslinie 1 mit Haltestelle am Knotenpunkt Bürgermeister-Hess-Straße/ Fröhlichstraße.

6. 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 Bebauungsplanes fortgeschrieben wurde. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt, die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

7. Klimaschutz

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sind in den Festsetzungen des parallel zum Flächennutzungsplan zu ändernden Bebauungsplanes Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen 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 wahlweise zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu belegen.

Weitere Festsetzungen bzgl. Naturschutz/Klimaschutz werden im Bebauungsplanverfahren 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.

8. Schallschutz

Die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz werden im Bebauungsplanverfahren behandelt. Hierzu wurde von Hooek & Partner Sachverständigen PartG mbB ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt.

9. 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. Somit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser 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.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten.

Löschwasserversorgung

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

10. 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.

11. 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.

Mühldorf a. Inn, den

.....
1. Bürgermeister
