

**BEGRÜNDUNG NACH §9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BauGB)**

**zum**

**Bebauungsplan**

**Arbeitstitel:**

**„Am Industriepark-Süd“ Teil II**

**1. Änderung**

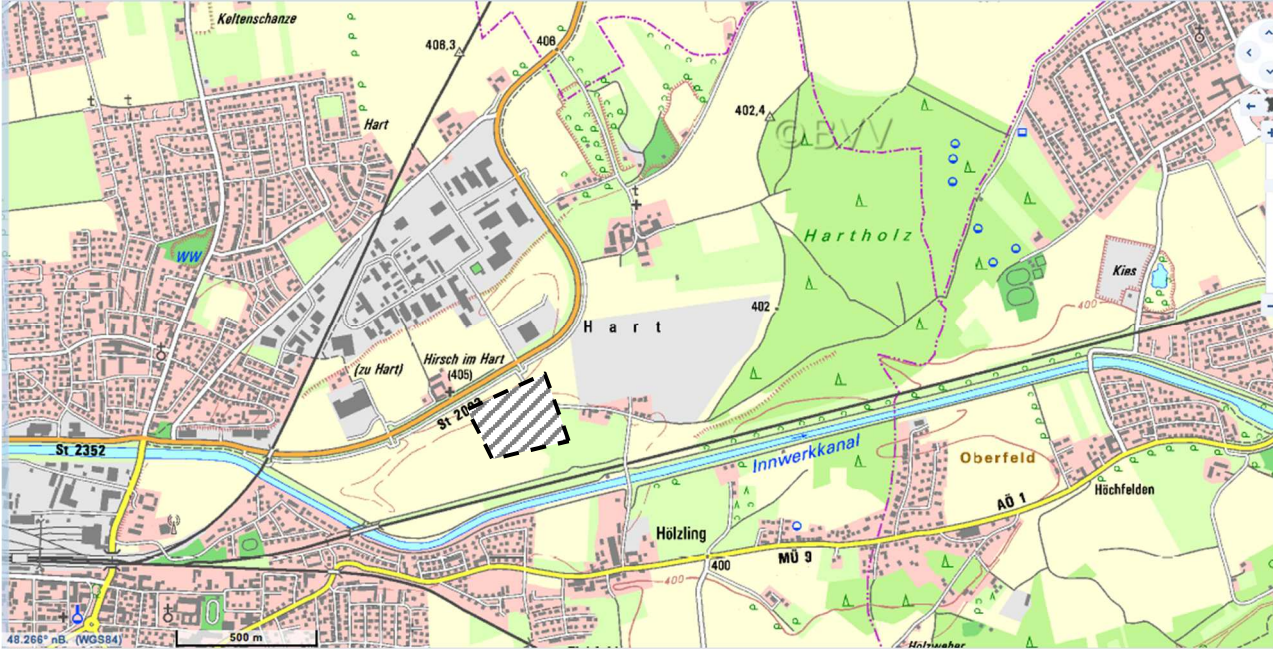
**Kreisstadt Mühldorf a. Inn**

„Am Industriepark-Süd, Teil II“, 1. Änderung

M. 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Ausschnitt aus der Stadtkarte



Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs.1, §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §1 Nr.13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art.65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diese Bebauungsplanänderung als

**Satzung.**

ausgefertigt am: .....

1. Bürgermeisterin der Kreisstadt Mühldorf a. Inn .....  
Marianne Zollner

Planverfasser und Grünordnung:  
Köppel  
Landschaftsarchitekt

*Barbara Grundner-Köppel*

Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

Barbara Grundner-Köppel

Fertigungsdaten:  
Fassung vom 04.06.2019

## Inhaltsverzeichnis / Begründung

1. Lage, Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes .....	2
2. Beschreibung des Verfahrens.....	2
3. Bestandssituation und Erschließung .....	3
3.1 Bestehende Gebäude und Gelände mit Nutzung.....	3
3.2 Erschließung und Versorgung.....	3
4. Änderung des Gebietes und Begründung der 1. Änderung .....	4
5. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	4
6. Zusammenfassung.....	5

## **TEIL C: BEGRÜNDUNG**

### **1. Lage, Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von rund 638 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Stichstrasse S2.

### **2. Beschreibung des Verfahrens**

Die Änderung wird nach dem vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde auf eine Auslegung nach §3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Auch die Vorschriften über die Überwachung (§ 4c BauGB) sind nicht anzuwenden. Zu beachten ist, dass diese rein verfahrensmäßige Erleichterung nicht dazu führt, dass – soweit solche Belange im Raum stehen – eine Abwägung der Umweltbelange entbehrlich wird.

### 3. Bestandssituation und Erschließung

#### 3.1 **Bestehende Gebäude und Gelände mit Nutzung**



Flurgrenzen aus Geoportal Bayern, Bayernatlas, Stand: 04.04.2019

Luftbild mit

Das Planungsgebiet ist derzeit bereits als Stichstrasse bebaut. Die umliegenden Flurstücke sind bereits alle überwiegend gewerblich genutzt bzw. als Straßen ausgebaut.

#### 3.2 **Erschließung und Versorgung**

Das Planungsgebiet liegt inmitten von bestehenden gewerblichen Nutzungen, die planungsrechtlich auch als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Bürgermeister-Hess-Straße, von dieser über die Bürgermeister-Boch-Straße nach Süden, von der nach Westen die Marie-Curie-Straße als Haupterschließung für das Gewerbegebiet abzweigt. Von dieser erfolgt über eine südlich anbindende Stichstraße (Lise-Meitner-Straße) die innere Erschließung des Gewerbegebietes. Die Neuausweisung beinhaltet eine weitere Stichstraße S2, die im Bebauungsplan mit einem zusätzlichen Schnitt (Straße – Parkstreifen – Grünstreifen) definiert wird.



#### **4. Änderung des Gebietes und Begründung der 1. Änderung**

Da die Erschließung für die Grundstücke wie im ursprünglichen Bebauungsplan geplant, nicht ausreicht, ist eine neue Stichstraße auf bisher als GE-Fläche beplantem Bereich notwendig. Die Änderung umfasst folgenden Umfang:

Planliche Änderungen:

- GE-Flächen mit einer GRZ von 0,8 werden zu Straßenverkehrsflächen mit begleitendem Grünstreifen umgewidmet. Die Aufteilung Straße, Parkflächen und Grünstreifen erfolgt im Zuge der Widmung
- Neue Zufahrtsbereiche für die Stichstrasse S2
- Neuer Schnitt mit folgender Aufteilung: Fahrbahn / Parken / öffentliches Grün

Textliche Änderungen:

- Festsetzung einer autochthonen, landschaftsgerechten Ansaat für den öffentlichen Grünstreifen mit einem Kräuteranteil von mind. 40%
- Keine Baumpflanzungen in der Stichstrasse S2

Begründung der Änderungen:

Für die Erschließung der zum Teil Gewerbebetriebe reichen die bisher geplanten Stichstrassen nicht aus. Um die Zufahrten zu den Grundstücken sicher zu stellen wird der Bebauungsplan um die Stichstrasse S2 erweitert:



Stichstraße S2 mit Aufteilung Strasse – Parkstreifen – Grünstreifen (öffentlich und privat)

Eine Bepflanzung des öffentlichen Grünstreifens mit Bäumen würde zu einer Verschattung der bereits gepflanzten Fassadenbegrünung mit Spalierobst führen. Die Eingrünung erfolgt mit einer landschaftsgerechten und autochthonen Blumenwiese auf öffentlichem und privatem Grün.

#### **5. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG, ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 1999).

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt verbal-argumentativ.

Gemäß dem Leitfaden (siehe Seite 11) können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, in die Betrachtung nicht mit einbezogen werden.

Ausgangszustand für die Bewertung ist der rechtsgültige Bebauungsplan mit der GRZ von 0,8 auf der gesamten Fläche des Gewerbegebietes. Durch die Änderung in eine Straße mit Parkstreifen und öffentlichem Grün werden die Flächen nur unwesentlich verändert. Der Entfall der Baumpflanzungen, die in den übrigen Straßenzügen geplant wurden wird durch die Ansaat einer landschaftsgerechten autochthonen Blumenwiese kompensiert. Es kommt zu keiner Auslösung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs, da die Änderungen unerheblich sind.

Die 1. Änderung zieht keinen Bedarf an Ausgleichsflächen nach sich.

## **6. Zusammenfassung**

Die Grundstücke werden erst durch die Stichstraßen erschlossen. Die Grundstücke sind im Eigentum unterschiedlicher Besitzer. Die Teilung des Grundstücks GE 1 macht die 1. Änderung zur Erschließung der Grundstücke notwendig.

---

Kreisstadt Mühldorf am Inn  
Marianne Zollner  
1. Bürgermeisterin

Stadtplatz 21  
84453 Mühldorf am Inn

---

Landschaftsarchitekturbüro Köppel



Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf

Bearbeiterin: Karin Ecker  
Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin