

**Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Krankenhaus“
Fassung 20. Dezember 2018**

Fertigungsdaten:

1. Fertigung vom 06. Oktober 2015
2. Fertigung vom 15. Mai 2018
3. Fertigung vom 20. Dezember 2018

Ausgefertigt am:

Gemeinde: Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Landkreis: Mühldorf a. Inn

Gebiet: „Am Krankenhaus“

Geltungsbereich: Das Planungsgebiet wird im Westen begrenzt durch die Straße Krankenhausberg und im Norden durch den angrenzenden Hangwald. Im nördlichen Osten wird das Gebiet begrenzt durch das Grundstück Fl.Nr. 893/5 und die Ahamer Straße, im südlichen Osten durch den städtischen Friedhof. Im Süden bildet die Krankenhausstraße den Abschluss des Planungsgebietes. Südlich davon grenzen drei rechtskräftige Bebauungspläne an: BP „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße“, „Am Stadtwall zwischen Krankenhausberg und Friedhofstraße Teil III“ und „Am Stadtwall“. Dazwischen wird das Planungsgebiet durch die Grünräume auf Grundstücke Fl.Nr 418 und 427/3 begrenzt.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

Fl.Nrn.: 881Tf, 884, 884/1, 886/1, 886/2 Tf, 886/3, 887/4 Tf, 893, 893/4, 893/14, 893/22, 893/27, 893/28, 893/29 und 895 Gemarkung Mühldorf a. Inn

Mühldorf a. Inn, den

.....
Marianne Zollner, 1. Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Bebauungsplanung: Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstr. 54, 80335 München

München, den

.....
Jochen Gronle

: Bearbeitung:
Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung

Grünordnung: Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

Mühldorf, den

.....
Barbara Grundner-Köppel

1. Planungsanlass und -ziele; bisherige Planungsentwicklung

Zur Sicherung des Standortes Klinik Mühldorf a. Inn sollen diesem Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese sind auf dem bisherigen Klinikgelände nur sehr begrenzt umsetzbar. Aus diesem Grund soll eine Erweiterung nach Norden in den Bereich des Bebauungsplanes „Nordöstlich der Ahamerstraße“ ermöglicht werden.

Der Stadtrat hat daher beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordöstlich der Ahamerstraße“ zu ändern bzw. zu erweitern. Da die Änderung bzw. die Erweiterung des Bebauungsplanes „Nordöstlich der Ahamerstraße“ in der Fassung vom 18.11.2008 aber in der Hauptsache das Krankenhaus betrifft, wird die Bezeichnung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in „Am Krankenhaus“ geändert.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nordöstlich der Ahamerstraße“ umfasst das gesamte Klinikgelände bis hin zur Krankenhausstraße sowie die dazwischen liegenden Gemeinbedarfseinrichtungen und den KZ-Friedhof an der Ahamerstraße. In diesem Zusammenhang sollen durch eine Umstrukturierung des Bereiches nördlich der Ahamer Straße die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert, erneuert und ergänzt werden. Vor diesem Hintergrund wurde der Umgriff des Bebauungsplanes gegenüber der ersten Fassung noch um ein östlich angrenzendes Flurstück erweitert.

In dem mit Beschluss vom 20.12.2012 vorgenommenen Planungsumgriff wurde die Erweiterung des Klinikgeländes nach Süden in den Bereich des Stadtwalls angedacht. Dieser Planungsansatz wurde jedoch aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen wieder verworfen. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 27.03.2014 um den Bereich südlich der Krankenhausstraße zurückgenommen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sondergebiet Klinik, Gemeinbedarf, Flächen für ruhenden Verkehr und Grünfläche dargestellt.

Klinikstandort Mühldorf

Für die Kreisstadt Mühldorf ist es von großer Bedeutung den Klinikstandort zu sichern und ihm Platz für Entwicklungen zu ermöglichen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen hierfür geschaffen. Da bauliche Entwicklungen auf dem bisher bestehenden Klinikgelände nur noch sehr begrenzt möglich sind, werden die Gemeinbedarfsflächen nördlich der Ahamer Straße gegenüber der Darstellung im FNP vergrößert und auch für eine Kliniknutzung zugelassen. **Die bestehende Kapelle auf dem Klinikgelände, welche nicht unter Denkmalschutz steht, ist wenn möglich zu erhalten.**

Um eine optimale funktionale Verbindung zwischen den Flächen zu schaffen wird in einem Bereich die Unterbauung der Ahamer Straße zugelassen.

Auf die früher angedachte Erweiterung nach Süden in den Stadt-
wall kann so verzichtet werden, was der Umsetzung der Sanie-
rungsziele für die Altstadt Mühldorfs entgegenkommt.

Planungsziele

Planungsziele für den Bebauungsplan, die sich aus dem Sanie-
rungskonzept der Stadt und dem rechtsgültigen Flächennutzungs-
plan ableiten:

- Erhalt und Stärkung wichtiger Versorgungseinrichtungen ober-
halb des Stadtwalls entlang der Ahamer Straße:
Erhalt Krankenhausstandort; Sicherung der Ausstattung an Infa-
rastruktur (Kindergarten, Feuerwehr)
- Erhaltung bzw. Weiterführung bestehender Grünzüge und
Wegevernetzungen:
entlang der Hangkante über den Stadtwall und des Hangwaldes
am Krankenhausberg
- Neuordnung und integrierte Nutzung von zentrumsnahen un-
tergenutzten bereits teilweise versiegelten Flächen:
Parkplatz nördlich der Ahamer Straße
- Stadtgestalterische und städtebauliche Integration

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich weitge-
hend als Sondergebiet Klinik und Gemeinbedarf sowie als Flächen
für ruhenden Verkehr dargestellt. Im nördlichen Bereich sind au-
ßerdem Grünflächen dargestellt. Im südöstlichen Randbereich ist
im Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen Rand-
bereich innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes gem. §
141 BauGB und nördlich des gem. § 142 BauGB förmlich festge-
legten Sanierungsgebietes „Mühldorf-Altstadt“.

Örtliche Gegebenheiten

Bestandssituation

Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Gelände der Klinik
Mühldorf a. Inn, den Kindergarten St. Nikolaus, die Feuerwehr, den
Parkplatz nördlich der Ahamer Straße sowie den KZ-Friedhof und
einige bestehende Wohngebäude an der Ahamer Straße. **Weiterhin
befindet sich im nördlichen Bereich aktuell eine Hubschrauberlan-
destelle für die Klinik Mühldorf.**

Das v.g. Gebiet ist weitgehend bebaut.

Desweiteren sind heimische Laubgehölze sowie extensiv und in-
tensiv genutzte Grünflächen im Plangebiet enthalten.

Von besonderer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ist
der biotopkartierte nordwestliche Hangwald Nr. 7741-0174-001 mit

seinem Baumbestand.

Darin existiert der sog. Quellbach, in welchem durch das Planvorhaben nicht eingegriffen wird. Bei diesem handelt es sich um einen degenerierten und z.T. kaum noch vorhandenen Auffanggraben mit einer mittleren Breite von ca. 75 cm handelt, der sowohl das Oberflächenwasser der Hangkante, als Hangfußquellen aufnimmt sowie das Gelände entwässert. Lagemäßig beginnt dieser ca. auf Höhe der bestehenden Ausgleichsfläche im Norden des Plangebietes, welche als zu erhalten festgesetzt ist und somit einen Puffer/Schutz zu v. g. Graben darstellt.

Hinsichtlich Baumaßnahmen in der Nähe des westlichen Waldbereiches wird daher empfohlen, in diesem Bereich vorab und während des Bauablaufes kritisch und sensibel auf Quellaustritte oder etwaige Hinweise zu achten.

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet, im Nordosten des Altstadtkernes gelegen, ist über die Straßen Krankenhausberg, Ahamer Straße und Krankenhausstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Umgebende Nutzungen

Das Planungsgebiet ist umschlossen von wichtigen Grünräumen. Im Süden befindet sich der wichtige Grünzug entlang der Hangkante zum Inn mit neuen in den Hangbereich integrierten Wohnbebauungen, im Osten liegt der städtische Friedhof, nördlich schließt der Hangwald, der sich oberhalb des Inns nach Osten erstreckt, an. Westlich des Gebietes befinden sich wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen (Landratsamt, Gesundheitsamt). Im Osten, entlang der Ahamer Straße, schließt Wohnbebauung an.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der denkmalgeschützte KZ-Friedhof (D-1-83-128-300), angelegt unter der amerikanischen Militärregierung im Mai/ Juni 1945 für Opfer aus den KZ-Außenlagern um Mühldorf, 1959 zur parkartigen Grab- und Gedächtnisstätte umgestaltet, mit unregelmäßig gesetzten Grabkreuzen und Grabstelen, Gedenkstein und im darauf zuführenden Weg eingelassener Inschriftplatte.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der städtische Friedhof (D-1-83-128-39), angelegt 2. Hälfte 19.Jh., Einfriedungsmauer aus unverputztem Ziegelmauerwerk, an vier Seiten eines Quaders umlaufender Arkadengang mit gusseisernen Stützen; Gruftgrabstätten von besonderer Bedeutung; an der Westwand Nr.6, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 21, 22, 23; an der Nordwand Daxenberger Kapelle, Nr.36, 37, 42; an der Ostwand Nr. 46, 47, 53, 54, 58, 59, 60, 63, 65, 66, 67, 69 und an der Südwand Nr. 71, 72, 73, 80, 81, 83, 84; im Feld weitere Grabstätten des 19. Jh. Und frühen 20. Jh.

Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Bodendenkmäler

Ein Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept beinhaltet im Wesentlichen die Sicherung der Ausstattung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn mit wichtiger Infrastruktur, mit der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten z.B. (Modernisierung Bettenhaus, Erweiterung Fachabteilungen) für die Klinik. Neben baulichen Erweiterungen innerhalb des bestehenden Klinikgeländes ist vorgesehen, weitere Erweiterungen nördlich der Ahamer Straße anzuordnen.

Die Bedürfnisse zur Klinikerweiterung unterliegen einem laufenden Prozess. Mit dem Bebauungsplan sind daher flexible Rahmenbedingungen zu schaffen, die die sich ändernden Anforderungen aufnehmen können.

Bebauungskonzept

Das Planungsgebiet ist größtenteils bereits bebaut.

Innerhalb des Sondergebietes Klinik fanden in den letzten Jahren mehrere Umbauten und Erweiterungen statt. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Aus diesem Grund wird hier eine großzügige Baugrenze festgesetzt innerhalb derer alle Bautätigkeiten stattfinden können. Ausgerichtet am Bestand und an den umliegenden Strukturen wurden lediglich abgestufte Höhenbegrenzungen für die verschiedenen Bereiche festgesetzt. So wird eine größtmögliche Flexibilität unter Berücksichtigung der stadträumlichen Integration geschaffen.

Neben der Höhenbegrenzung wird das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Klinik über die GRZ geregelt. Zulässig ist hier die Obergrenze gem. BauNVO §17 für sonstige Sondergebiete.

Da in dem Bereich nördlich der Ahamer Straße sowohl Erweiterungen der Klinik möglich sein sollen aber auch gemeinbedarfliche Einrichtungen wie die bestehende Feuerwehr und ein Kindergarten gesichert bzw. erneuert werden sollen wurde diese Fläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. (Vorschlag für eine mögliche künftige Nutzungsaufteilung sh. Anlage)

Das Prinzip der umfassenden Baugrenze mit gestaffelten Höhenbegrenzungen innerhalb dieser bietet auch in diesem Bereich die beste Flexibilität. In dieser kann auch eine erforderliche Parkierungsanlage errichtet werden, da durch die Neuordnung zahlreiche ebenerdige Parkplätze entfallen. Eine mögliche mehrgeschossige Parkierungsanlage macht Flächen für andere benötigte Nutzungen frei und führt so zu einer effektiveren Nutzung bereits versiegelter Flächen.

Westlich der Verkehrsfläche (1) befindet sich ein während der Planungszeit dieses Bebauungsplanes genehmigter Parkplatz für die Angestellten des Krankenhauses. Da es jedoch langfristiges

Planungsziel der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist in diesem Bereich eine mehrgeschossige Parkierungsanlage zu entwickeln, wurde diese interimsmäßige Nutzung nicht in die Planung aufgenommen. Sobald sich die Entwicklungen für die endgültige Parkierungsanlage konkretisieren ist hierfür eine entsprechende öffentliche Widmung vorgesehen.

Beide Flächen können unterirdisch miteinander verbunden werden. Dafür wird der Geländeunterschied zwischen den beiden Flächen ausgenutzt.

Die Tieflage der derzeitigen Parkplatzfläche gegenüber dem Hangwald ermöglicht eine verträgliche Integration auch hoher Gebäude im rückwärtigen Bereich.

Für die Flächen mit Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhenbegrenzung und eine maximal zulässige GRZ geregelt. So kann der Versiegelungsgrad im Übergangsbereich zum Landschaftsraum in einem verträglichen Rahmen gehalten werden.

Um ausreichend erforderliche Garagen für Rettungsfahrzeuge ohne wesentlichen Einschränkungen für angrenzende Nutzungen integrieren zu können sind nördlich der Ahamer Straße in Abweichung zur Bayerischen Bauordnung Garagen als Grenzbebauung bis zu 4,75m Höhe und bis zu 70m Gesamtlänge ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Im östlichen Bereich wird an der Ahamer Straße eine Fläche für allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für die neue Bebauung orientiert sich dabei an der bestehenden Wohnbebauung.

Verkehrerschließung

Das Gebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar. Dieses Straßennetz bleibt unverändert erhalten. In einem Bereich wird die Unterbauung der Ahamer Straße zugelassen um den Klinikablauf zwischen den durch die Straße getrennten Bereichen optimal gestalten zu können

Um die im Nordosten des Planungsumgriffs liegenden rückwärtigen Baugebiete ausreichend zu erschließen wird eine Zufahrt über den bestehenden Parkplatz gesichert. Der Bereich des bestehenden Parkplatzes an der Ahamer Straße sowie eine Weiterführung nach Norden inkl. Wendemöglichkeit werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Straßenflächen, Parkplätze, Versickerungsanlagen und Grünflächen zulässig.

Um die uneingeschränkte Ausfahrt von Rettungsfahrzeugen auf die Ahamer Straße zu sichern wird im Nordwesten des Planungsumgriffs die bestehende Parkplatzzufahrt verbreitert und die Ausfahrt von Rettungsfahrzeugen zugelassen. Diese Fläche wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um die notwendige Fläche für die Erweiterung der Parkplatzzufahrt zu erhalten, ist in einem Teilbereich die bestehende Böschung zu entfernen, um den vorhandenen Höhenunterschied zwischen dem

bestehenden Kindergarten und Parkplatzzufahrt überwinden zu können. Erforderliche Geländeabfangungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Beide öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen sollen künftig in einer Art Ringschluss über das Baugrundstück verbunden werden. (sh. Anlage „Vorschlag künftige Nutzungsaufteilung“) Die genaue Verkehrsführung wird im Rahmen Objektplanung ebenfalls im Freiflächenplan festgelegt.

Stellplätze

Entsprechend der Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12. Februar 1978 (MABl. 181) werden für die unterschiedlichen Verkehrsquellen Regelungen zu den erforderlichen Stellplätzen getroffen.

Hubschrauberlandestelle

Das Klinikum Mühldorf verfügt über eine Hubschrauberlandestelle, die nördlich der Ahamer Straße gelegen ist. Das Klinikum Mühldorf ist auf die Hubschrauberlandestelle angewiesen, die auch nachts sicher angeflogen werden können muss.

Die Landestelle wurde bereits vor dem 01.07.2002 nach §25 Abs.2 LuftVG angeflogen. Eine infrastrukturelle Anpassung der bestehenden Landestelle an die Vorgaben der LuftVO wurde erforderlich. Diese wurde im März 2018 abgeschlossen.

In einem Gutachten des IBF – Ingenieurbüro für Hubschrauberlandeplätze Füller – vom 11.06. 2018 wurden alle Erfordernisse wie z.B. An/Abflugstrecken, Hindernisberücksichtigung etc. untersucht und bewertet. Danach erfüllt die Hubschrauberlandestelle alle baulichen sowie flugbetrieblichen Anforderungen für den Betrieb einer Hubschrauberlandestelle von öffentlichem Interesse (Public Interest Site) bei Tag wie bei Nacht entsprechend den Vorgaben der Verordnung (EU) Nr. 965/2012 sowie des 15. Gesetzes zur Änderung des Luftverkehrsgesetzes und der LuftVO.

Langfristig ist geplant die Hubschrauberlandestelle zu verlegen. Bis dahin sind die im Gutachten aufgeführten Empfehlungen bei allen Planungen in diesem Bereich zu beachten.

Technische Infrastruktur

Die Gebäude im Planungsgebiet werden bzw. sind an die zentrale Wasserversorgung sowie an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Thematik Hangwasser sind besondere Hinweise, bzw. Festsetzungen aufgenommen.

Eine durch die Unterbauung eines Teils der Ahamer Straße eventuell erforderliche Verlegung der Leitungen ist im Vorfeld der Objektplanung zu berücksichtigen und mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Grünordnung

Die Baum- und Gehölzbestände werden weit möglichst erhalten. Die Versiegelung aller Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen auf das Minimum beschränkt: Mindestens 15% der Fläche innerhalb der Baugrenze ist von Versiegelung freizuhalten. Diese sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA

sind gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Desweiteren bilden Pflanzflächen den Übergang zur bestehenden Grünfläche im Osten.

Bei der Errichtung und Ausführung von Einfriedungen ist darauf zu achten, dass davon keine konstruktionsbedingte Gefährdung sowie Verletzungsgefahr ausgeht. Des Weiteren sollen diese keine Barriere darstellen und somit u.a. durch die sockelfreie Ausführung die Wanderung von Kleintieren/Niederwild begünstigt werden.

Innerhalb der gewidmeten Fläche zur Verkehrserschließung sind begleitende Grünstrukturen von Nord nach Süd in Form von heimischen Großbäumen mit Unterpflanzungen bzw. Ansaaten festgesetzt, um eine Strukturierung sowie ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

Auswirkungen der Planung - Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutz- rechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
 - Art. 8 des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
 - in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches
- für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 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. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ermittlung des Ausgleichs- bedarfs

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 ergänzte Fassung angewandt. Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (*Leitfaden S. 8*):

- Schritt 1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Schritt 2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Schritt 3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Schritt 4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen
 (§ 1 Abs. 6 BauGB)

**Schritt 1:
 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
 (Bestandsaufnahme)**

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plan-
 gebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Ein-
 griffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Land-
 schaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Land-
 schaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Land-
 schaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der ein-
 zelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festge-
 legt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Das Plangebiet wird in folgende Bereiche eingeteilt:

1. Versiegelte Flächen
2. Teilversiegelte Flächen
3. Intensiv gepflegtes Grünland
4. Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
5. Extensiv genutztes Grünland/extensiv gepflegte Grünflächen
6. Intensivrasen
7. Bauminsel / Feldgehölze
8. Hecke
9. Siedlungsgehölze überwiegend einheimische Arten

Geltungsbereich gesamt	ca. 64.048 m²	
Flächenzusammensetzung	Größe in m²	Gebiet mit unter- schiedlicher Be- deutung
Teilversiegelte Flächen	3.781	Kategorie I, unterer Wert
Intensiv gepflegtes Grünland	7.316	Kategorie I, oberer Wert
Extensiv gepflegtes Straßen- begleitgrün	2.688	Kategorie II, unterer Wert
Extensiv genutztes Grünland	2.669	Kategorie II, oberer Wert
Intensivrasen	1.231	Kategorie I, unterer Wert
Bauminsel / Feldgehölze	1.104	Kategorie II, oberer Wert
Hecke	233	Kategorie II, oberer Wert
Siedlungsgehölze aus über- wiegend einheimischen Arten	1.050	Kategorie II, unterer Wert
Gesamtsumme Flächen mit Ausgleichsflächenbedarf	20.072	
Restflächen ohne Eingriff / kein Ausgleichsflächenbedarf	43.976	Kategorieeinstufung nicht erforderlich
GESAMTFLÄCHE	ca. 64.048 m²	

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 den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

Flächen innerhalb der Baugrenzen und für Erschließungsstraßen = Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

Schritt 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt)

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	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 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 Baugebiet sind als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Zutreffung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen
- Erhalt von Einzelgehölzen und Sträuchern
- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel
- Beschränkung von Versiegelungen auf das Minimum

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Beschränkung von Versiegelungen auf das Minimum

Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild

- Erhalt und Einbindung von Einzelgehölzen und Sträuchern

Vermeidungsmaßnahmen: Klima/Luft

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Beschränkung von Versiegelungen auf das Minimum
- Erhalt von Einzelgehölzen und Sträuchern

Ergebnis: 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.

Darstellung Eingriffsfläche:

Gesamtgeltungsbereich 64.048 m²

Überbaubare Grundstücksfläche

Teilversiegelte Flächen	3.781 m ²
Intensiv gepflegtes Grünland/intensiv gepflegte Grünfläche	7.316 m ²
Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	2.688 m ²
Extensiv genutztes Grünland	2.669 m ²
Intensivrasen	1.231 m ²
Bauminsel/Feldgehölze	1.104 m ²
Hecke	233 m ²
Siedlungsgehölze aus überwiegend Einheimischen Arten	1.050 m ²

Kein Ausgleich erforderlich

Versiegelte Flächen, Ausgleichsflächen, Grünflächen, Bestands- und Restflächen	43.976 m ²
---	-----------------------

Ergebnis auszugleichende Fläche: 20.072 m²

Allgemeine Informationen zum Bebauungsplan: Sondergebiet Klinik: GFZ 2,4 Gemeinbedarfsfläche: GRZ: 0,6				
Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensations bedarf in m ²
A I	Bestand: Teilversiegelte Flächen Kategorie I, unterer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche + Sonstiges Sondergebiet Klinik Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	3.633	0,3	1.090
A I	Bestand: Intensiv gepflegtes Grünland Kategorie I, oberer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche + Sonstiges Sondergebiet Klinik Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	1.615	0,5	807,50
A II	Bestand: Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün Kategorie II, unterer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche + Sonstiges Sondergebiet Klinik Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	2.688	0,8	2.150
A II	Bestand: Extensiv genutztes Grünland Kategorie II, oberer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche + Sonstiges Sondergebiet Klinik Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	2.260 +153+ 37 2.450	0,9	2.205
A I	Bestand: Intensivrasen Kategorie I, unterer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche + Sonstiges Sondergebiet Klinik Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	1.231	0,3	369
A II	Bestand: Bauminsel / Feldgehölze Kategorie II, oberer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche + Sonstiges Sondergebiet Klinik Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	1.104	0,9	994
Summe auszugleichende Fläche		12.684 m ²		7.615,5 m² gerundet 7.616 m²

**Erweiterung Sondergebiet Klinik und Erweiterung nach
 Osten auf Fl.Nr. 893/28 + /29 - Gemeinbedarfsfläche**

Allgemeine Informationen zum Bebauungsplan: Sondergebiet Klinik: GFZ 2,4 Gemeinbedarfsfläche: GRZ: 0,6				
Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensations bedarf in m ²
A I	Bestand: Teilversiegelte Flächen Kategorie I, unterer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche + Sonstiges Sondergebiet Klinik Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	148	0,3	44
A I	Bestand: Intensiv gepflegtes Grünland/intensiv gepflegte Grünflächen Kategorie I, oberer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	4.701	0,5	2.350,5
A II	Bestand: Extensiv genutztes Grünland Kategorie II, oberer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	219	0,9	197
A II	Bestand: Hecke Kategorie II, oberer Wert Planung: Gemeinbedarfsfläche Eingriffsschwere Planung: mittel/hoch + Vermeidungsmaßnahmen	233	0,8	186
Summe auszugleichende Fläche		5.301		2.777,5

**Erweiterung nach Osten auf Fl.Nr. 893/4 - Allgemeines
 Wohngebiet WA:**

<i>Allgemeine Informationen zum Bebauungsplan: Allgemeines Wohngebiet WA: GRZ: 0,35</i>				
<i>Typ</i>	<i>Beschreibung des Standortes</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Faktor</i>	<i>Kompensations bedarf in m²</i>
B I	Bestand: Intensiv gepflegtes Grünland Kategorie I, oberer Wert	1.054	0,4	422
	Planung: Allgemeines Wohngebiet und Erschließungsstraßen			
	Eingriffsschwere Planung: mittel + Ver- meidungsmaßnahmen			
B II	Bestand: Siedlungsgehölze aus über- wiegend einheimischen Arten Kategorie II, unterer Wert	1.050	0,4	420
	Planung: Allgemeines Wohngebiet			
	Eingriffsschwere Planung: mittel + Ver- meidungsmaßnahmen			
Summe auszugleichende Fläche		2.104		842

	Zusätzlicher Ausgleich Erweiterung gesamt			3.619,5
--	--	--	--	----------------

Gesamtsumme Ausgleich inkl. Erweiterung Fl.Nr. 893/4 + /28 + /29	11.235,5 m² gerundet 11.236 m²
---	---

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von **11.236 m²** wird innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf folgenden Flächen erbracht:

Ausgleichsfläche intern (649 m²)

Entwicklungsziel:

Extensive artenreiche Wiese mit Elementen zur Förderung der Strukturvielfalt

Maßnahmen zur Anlage und Pflege:

- Ansaat von autochthonem, standortgerechtem Saatgut mit mind. 50% Blumenanteil zu entwickeln (z.B. Rieger & Hofmann. 01 Blumenwiese).
- Einbringen punktuell Steinhaufen, Totholz und Wurzelstöcke
- Pflanzung von Wildrosen
- zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr vorzusehen und Abfuhr des Mahdguts
- keine Düngung
- Schutz vor Wildverbiss

Ausgleichsfläche extern (10.587 m²)

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf 3 Flächen aus dem Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf a. Inn nachgewiesen.

1. Flur Nr. 1156 der Gemarkung und Kreisstadt Mühldorf: **4.440 m²**

Südöstlich der Lohmühlsiedlung wurden folgende

Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen umgesetzt

- Anlage einer Streuobstwiese durch Anpflanzung alter lokale Obstsorten
- Extensivierung Intensivgrünland

Pflege:

1 bis 2malige Mahd pro Jahr, dabei muss das Mahdgut abgefahren werden. In den ersten 3-4 Jahren sollte eine 2 bis 3malige Mahd (Sonderfall: bei besonders nährstoffreichen Boden sogar 4x) pro Jahr stattfinden, um den Boden schneller zu extensivieren. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 1 Juli.

Bei den Bäumen sind mind. alle fünf Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen (ab 15. Juli). Anfallendes Material muss abgefahren werden.

2. Flur Nr. 990/2 der Gemarkung Flossing, Gemeinde Polling:
4.613 m²

Folgende Entwicklungsziele sind vorgesehen:

- Extensives Grünland

Pflege:

2-malige Mahd pro Jahr ab 15.Juni (Wiesenbrütermahd)
inkl. Entnahme des Mähguts; kein Dünger- und Pestizi-
deinsatz; keine Ausbringung von Gülle

3. Flur Nr. 1015 der Gemarkung Mößling, Kreisstadt Mühldorf:
1.534 m²

Folgende Entwicklungsziele sind vorgesehen:

- Staudensaum, Stillgewässer, extensive Wiese, Außernut-
zungsstellung Waldbestand

Pflege:

- max. zweischürige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni und Abfuhr
des Mahdguts
- keine Düngung
- Verzicht auf Pestizideinsatz

Innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Durch-
führung der Erschließungsmaßnahmen sind die Ausgleichsflä-
chen intern und extern herzustellen.

Artenschutz:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf ist
aufgrund der Erweiterung der Baugrenze bis an den Waldrand im
Nord-Westen sowie an die Südgrenze der bestehenden Aus-
gleichsfläche im Norden eine spezielle artenschutzrechtliche Prü-
fung (saP) in worst-case- Betrachtung erforderlich.

Zur Potentialanalyse wurde eine Geländebegehung mit Dr. An-
dreas Zahn (Biologe) im November 2016 durchgeführt. Dabei
wurden sowohl die Baumhöhlen im angrenzenden biotopkartier-
ten, nahtlos an das Plangebiet angrenzenden Wald, als auch ein
mögliches Artvorkommen spez. von Vögeln, Fledermäusen und
Kriechtieren auf der Planfläche aufgrund der vorhandenen Le-
bensraumausstattung untersucht.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Wirkprozes-
se durch das Planvorhaben umfangreiche Maßnahmen zur Ver-
meidung sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Siche-
rung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) er-
forderlich sind, welche detailliert textlich festgesetzt werden.

Hinsichtlich der Zauneidechse kann das Schädigungsverbot für
Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u.
5 BNatSchG trotz v.g. Maßnahmen nicht vollkommen ausge-
schlossen werden.

Daher wurde bei der Regierung von Oberbayern - Höhere Natur-
schutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme gestellt, da **zwingende
Gründe des öffentlichen Interesses** vorliegen und **keine Al-**

ternativen bzw. Alternativstandorte aus artenschutzrechtlicher Sicht vorhanden sind.

Damit jedoch die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Gewährung einer Ausnahme erfüllt sind, sind Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS) der Zauneidechse gem. § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i. V. m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL erforderlich.

Diese werden in der Frixinger Kiesgrube auf **Fl.Nr. 382 Gemarkung Mößling**, welche bereits als ökologische Ausgleichsfläche verwendet wird, wie folgt durchgeführt:

Neuschaffung von Zauneidechsen-Habitaten zur Stärkung der externen Population durch Einbringen von durch Ast-Steinhaufen, Sand-Kieslinsen und punktueller Bepflanzung; dauerhafter Erhalt und Pflege

Aufgrund der o.g. FCS-Maßnahmen, wodurch die Wahrung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse gesichert ist, wurde die Gewährung der artenschutzrechtlichen Ausnahme für das B-Planverfahren von der Höheren Naturschutzbehörde Reg v. Obb. in Aussicht gestellt.

Die Pflege ist bereits durch das bestehende Pflege - und Entwicklungskonzept Kiesgrube Frixing des Büro Wolfgang Weinzierl vom August 2010 festgelegt und sicher gestellt.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10. bis 28.02., durchgeführt werden.

Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Krankenhaus“ der Großen Kreisstadt Mühldorf am Inn wurde die schalltechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3278/B2/hu vom 15.01.2018 erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung basiert auf der Verkehrsuntersuchung der gevas humberg und partner GmbH vom Oktober 2017. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

Anlagengeräusche

Bestehende schalltechnische Konflikte ergeben sich aus der Nutzung von Anlagen nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) innerhalb des Planungsgebietes.

In Bezug auf das im Geltungsbereich geplante Parkdeck sind schalltechnische Optimierungsmaßnahmen möglich, die eine Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzung sicherstellen (z.B. Schließung einzelner Fassaden, Verzicht auf nächtliche Nutzung des obersten Parkdecks).

In Bezug auf die bestehende Nutzung des Feuerwehrgebäudes nördlich der Ahamer Straße treten bereits in der Bestandsnutzung erhebliche schalltechnische Konflikte mit der bestehenden Kliniknutzung südlich der Ahamer Straße auf.

Diese schalltechnischen Konflikte werden durch die vorliegende Planung nicht weiter verschärft. Es wird vielmehr durch eine bevorzugte Errichtung von Verwaltungs- und Nebengebäuden un-

mittelbar südlich der Ahamer Straße dafür Sorge getragen, dass zukünftig im Nahbereich der Feuerwehr keine erhöht schutzbedürftigen Nutzungen angeordnet werden. Diese hier zu errichtenden Gebäude stellen vielmehr zukünftig eine abschirmende Wirkung der Geräuschmissionen der Feuerwehr gegenüber den südlich gelegenen Bettenhäusern dar.

Betriebsbeschränkungen für die Feuerwehr, die über die eigentlich zum heutigen Zeitpunkt schon erforderlichen Beschränkungen hinausgehen, sind im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

In Bezug auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich (insbesondere Parkdeck sowie geplantes BRK-Gebäude) konnte gezeigt werden, dass diese zumindest dem Grunde nach ohne maßgebliche schalltechnische Konflikte realisierbar sind. Nähere schalltechnische Untersuchungen insbesondere zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen den nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Verkehrsgeräusche

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche insbesondere der Ahamer Straße und der Straße Krankenhausberg führen im Nahbereich der jeweiligen Straßenabschnitte zu teilweise deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes und der bereits bestehenden Bebauung entlang der relevanten Straßenabschnitte aber auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten heraus kommen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und -wällen nicht in Frage.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse muss daher auf bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zurückgegriffen werden.

Zur Übernahme dieser Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurden entsprechende Planzeichen und textliche Festsetzungen erarbeitet.

Verfahren

In Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf wurde für diesen Bebauungsplan ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gewählt. Aufgrund der Vorgeschichte und Sensibilität des Gebietes wurden die Umweltbelange mehrfach geprüft. Die im Laufe des Verfahrens erfolgten Untersuchungen führen zu der Einschätzung, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Städtebauliche Daten

Planungsgebiet insgesamt	ca. 64.048 m ²
Sondergebiet Klinik	20.500 m ²
Fläche für Gemeinbedarf (ohne festgesetzte Verkehrsflächen und Grünflächen)	23.760 m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.020 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich und privat festgesetzte Flächen, inkl. Flächen innerhalb Gemeinbedarf)	8.577 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.619 m ²
Private Grünfläche (inkl. Flächen innerhalb Gemeinbedarf)	2.735 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (intern) (davon 1.188 m ² Bestand)	1.837 m ²

Der Bebauungsplan besteht aus: Planteil, Festsetzungen, Begründung inkl. Anlage und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP).