

# BEBAUUNGSPLAN „VERKEHRSFLÄCHE TROSTBERGER STRASSE“ nach §13 BauGB

KREISSTADT: MÜHLDORF A. INN

LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN

REG.BEZIRK: OBERBAYERN



## BEGRÜNDUNG

### PLANUNGSTRÄGER

Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 21  
84453 Mühldorf a. Inn

---

1. Bürgermeister, Michael Hetzl

### PLANUNG



Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn  
[www.la-koeppel.de](http://www.la-koeppel.de)



---

Barbara Grundner-Köppel

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.1	Luftbild	4
1.2	Übersichtsplan	5
1.3	Beschreibung	5
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Bestehende Bebauungspläne	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Regionalplan (RP 18)	8
3.4	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	9
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	10
5.	Bestand / Vorhandene Situation	10
5.1	Wasser und Grundwasser	12
5.2	Geologie und Boden	12
5.3	Landschaftsbild, bestehende Bebauung	12
5.4	Grünbestand und Artenschutz	12
5.5	Erschließung (Verkehr und Technische Infrastruktur)	14
5.6	Lärm und Erschütterungen	16
5.7	Denkmalschutz	16
5.8	Schutzgebiete	16
5.9	Altlasten	16
5.10	Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete	16
6.	Artenschutz und SaP	17
7.	Städtebaulicher Entwurf	17
8.	Vorgesehene Festsetzungen	18
8.1	Verkehrsflächen	18
8.2	Abgrabungen und Aufschüttungen	18
8.3	Versorgungs- und Abwasserleitungen	18
8.4	Niederschlagswasserbeseitigung	19
8.5	Grünordnung	19
8.5.1	Allgemeine Festsetzungen	19
8.5.2	Öffentliches Straßenbegleitgrün	19
8.5.3	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S. v. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	20
8.6	Sonstige Planzeichen	20
9.	Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)	21
9.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	21
9.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter	21
9.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
9.2.2	Schutzgut Boden und Fläche	21

9.2.3	Schutzgut Wasser .....	21
9.2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	21
9.2.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	22
9.2.6	Schutzgut Mensch.....	22
9.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
9.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	22
9.3.1	Vermeidung und Verringerung .....	22
9.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG): .....	24
9.3.3	Ausgleich und Ersatz.....	24
10.	Flächenbilanz .....	25

## KREISSTADT MÜHLDORF A. INN – LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

### Bebauungsplan „Verkehrsfläche Trostberger Straße“ M=1:1.000

Die Kreisstadt Mühl Dorf a. Inn erlässt diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern als Satzung.

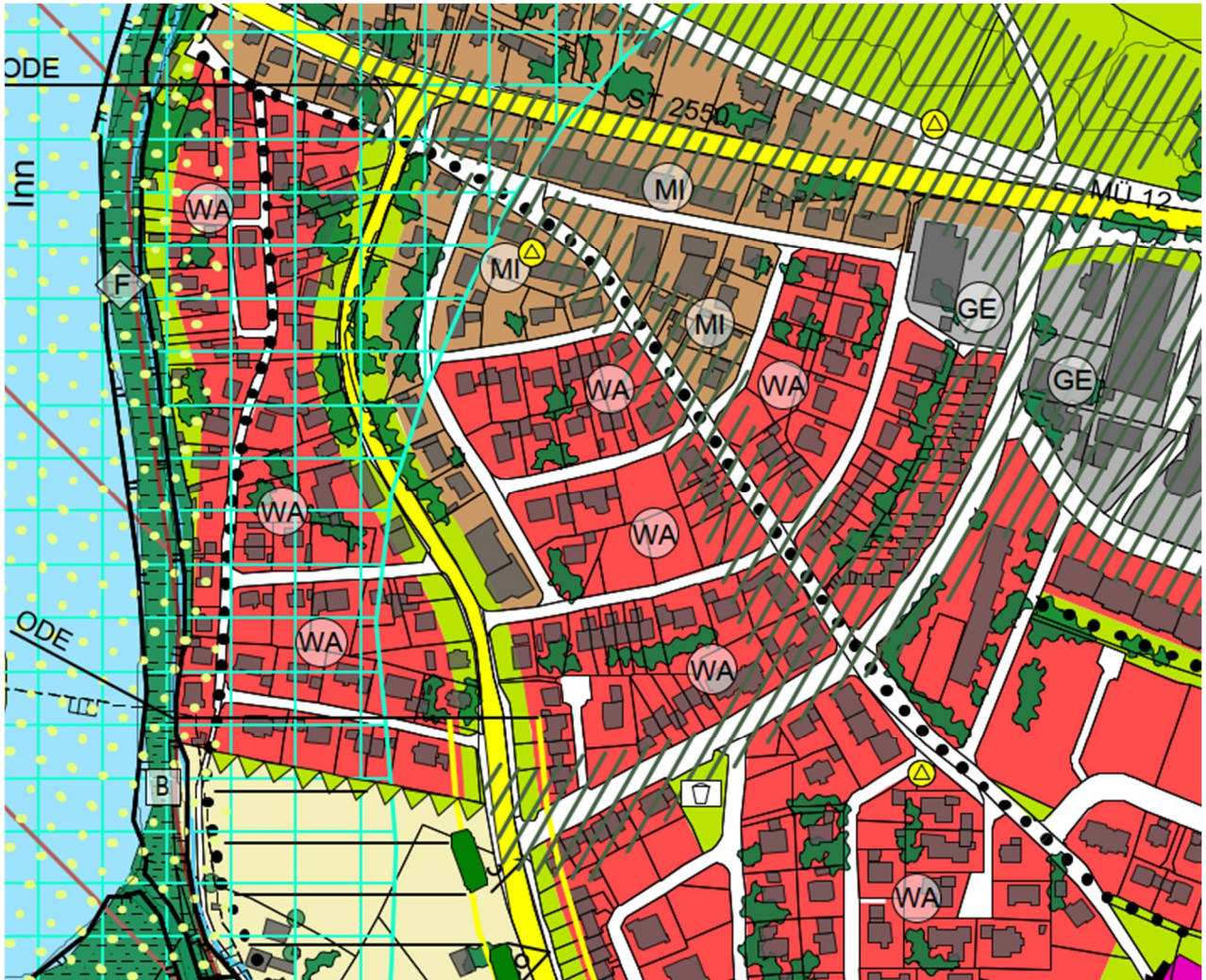


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand vom 11.10.2016



## 1. Räumlicher Geltungsbereich

### 1.1 Luftbild



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich und digitaler Flurkarte

#### Aktuelle Flächennutzung:

Verkehrsflächen (Staatsstraße 2092), Vegetation (Sträucher, Hecken, Bäume), private Grünflächen eines Misch- bzw. Wohngebietes

Morphologie: Leichtes Gefälle von Nordwest nach Südost (unter 5%)

### Umliegende Nutzung

- Verkehrsflächen
- versiegelte Flächen eines ehemaligen Autohauses
- Wohn- und Mischgebiet
- private Gärten

### 1.2 Übersichtsplan

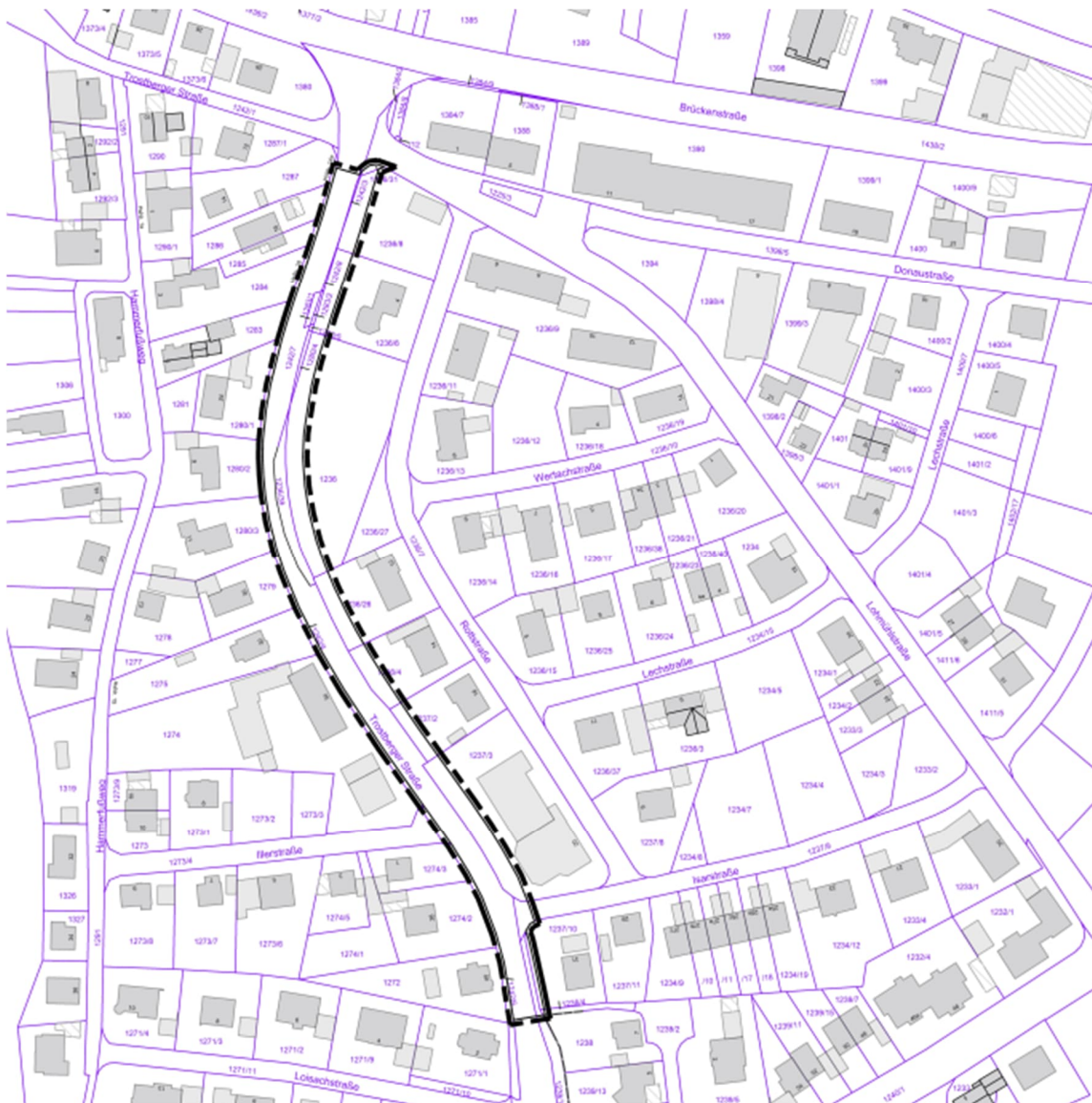


Abbildung 3: Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich

### 1.3 Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verkehrsfläche Trostberger Straße“ nach §13 BauGB liegt südöstlich des Stadtplatzes der Kreisstadt Mühldorf am Inn und des Inns, sowie südlich der Staatsstraße 2550 Richtung Altötting entlang der Staatsstraße 2092 Richtung Trostberg.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Durch die Brückenstraße bzw. Altöttinger Straße (St 2550) und Mischgebiete  
im Osten: Misch- und Wohngebiete der Stadt Mühldorf am Inn  
im Süden: Durch allgemeine Wohngebiete  
im Westen: Durch allgemeine Wohngebiete

Folgende Flurnummern liegen im Geltungsbereich, Gemarkung Mühldorf am Inn:

1242/7 Tfl. (Staatsstraße), 1236/31, 1242/3, 1236/8 Tfl., 1242/8, 1283/2, 1283/1, 1236/6 Tfl., 1280/5, 1280/4, 1236 Tfl., 1236/39, 1236/26 Tfl., 1236/4 Tfl., 1237/2 Tfl., 1237/3 Tfl., 1237/9 Tfl., 1237/10 Tfl., 1238/4 Tfl., 1239/10 Tfl.;

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,455 ha.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf am Inn hat in der Sitzung vom 28.11.2024 festgestellt, dass es ein städtebauliches Ziel ist, entlang der Trostberger Straße einen Geh- und Radweg zu planen. Derzeit gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nur einen ca. 80cm breiten Gehweg, der nicht durchgängig entlang der Staatsstraße geführt wird. Entlang der Trostberger Straße befindet sich von der Traunstraße bis zur Isarstraße bereits ein Geh- und Radweg. Ab der Donaustraße ist die Verkehrsführung über die Brückenstraße geregelt.

Um die Verkehrsflächen für den Geh- und Radweg durchgängig zu sichern, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verkehrsfläche Trostberger Straße“ nach §13 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verkehrsfläche Trostberger Straße“ verfolgt folgende Ziele:

- Schließung der Lücke zwischen Isarstraße und der Donaustraße durch den Geh- und Radweg
- Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Straßenbaukörpers, Bepflanzung und eines sicheren Geh- und Radweges mit Gegenverkehr

Die Empfehlung für einen Geh- und Radweg mit Gegenverkehr und zur sicheren Benutzung auch für mobilitätschränkte Bürger liegt bei einer Breite von mind. 3,0m.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Grünordnung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ und der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Begründung beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung vom 16.12.2021 und ist in der Begründung beschrieben.

Auf einen Umweltbericht wird verzichtet, da es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten des Netzes „Natura 2000“ bestehen und keine UVP-pflichtige Vorhaben begründet oder vorbereitet werden.



### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Baulinienplanes 41 Teilgebiet VIII An der Öttinger Straße, der am 15.09.1957 rechtsverbindlich bekannt gemacht wurde.

Südlich gibt es eine geringfügige Überlagerung mit dem Bebauungsplan „An der Trostberger Straße“, 5. Änderung vom 23.07.1991.

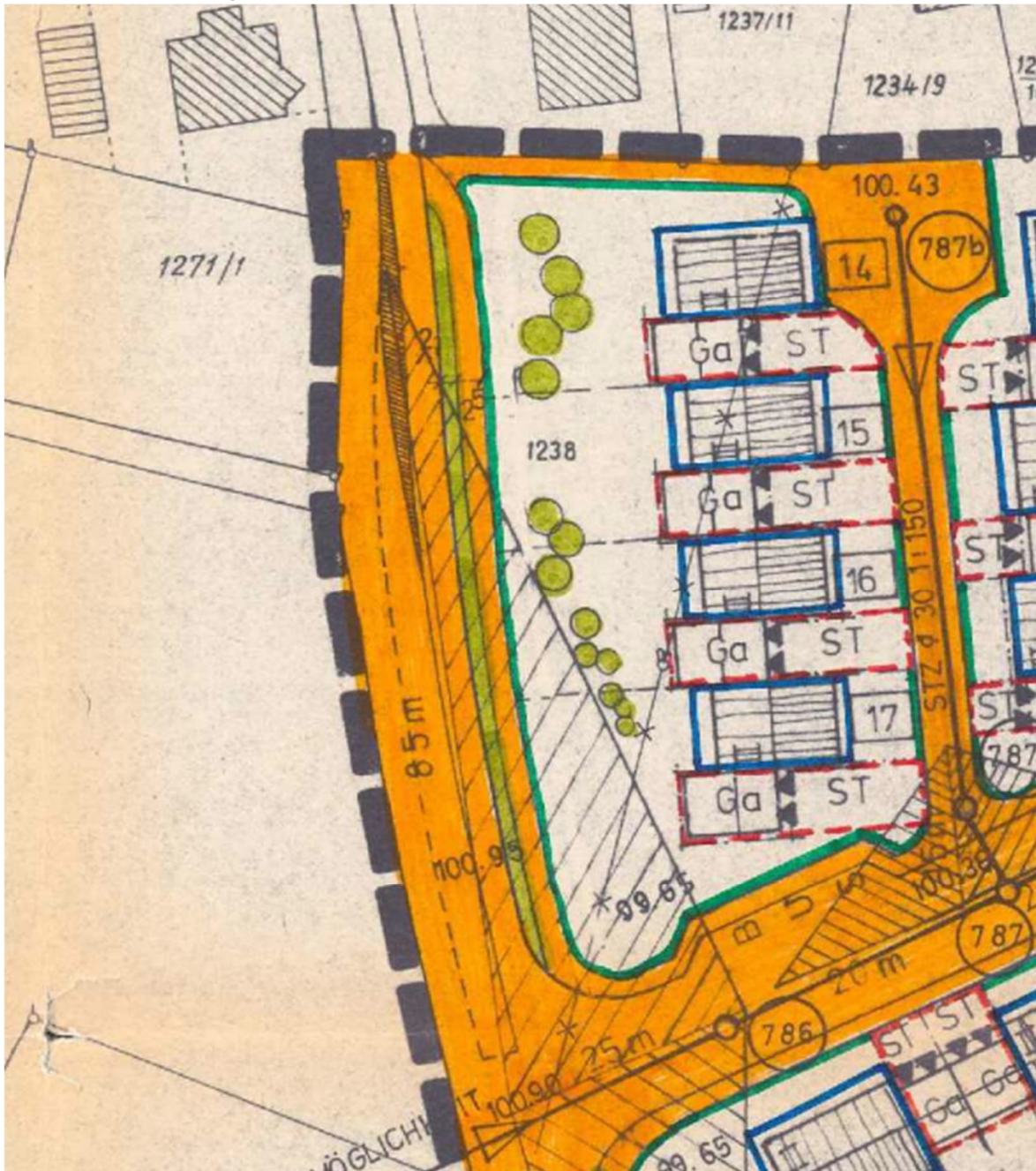


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „An der Trostberger Straße“, 5. Änderung



### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird gemäß dem Verfahren nach §13 BauGB zu gegebenem Zeitpunkt berichtigt.

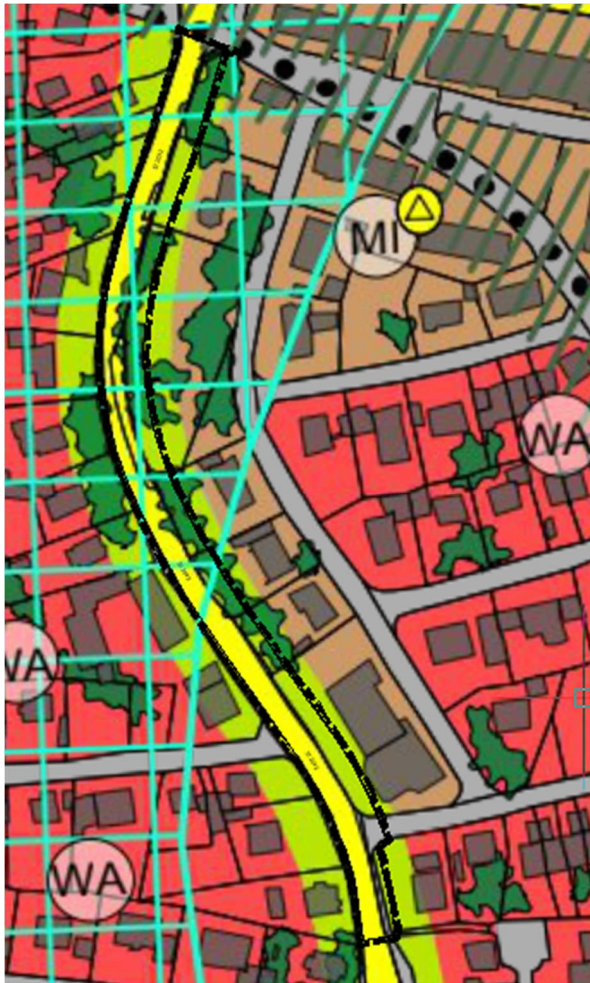


Abbildung 5: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ohne Maßstab, Stand vom 11.10.2016

Im FNP sind der Planungsfläche folgende Nutzungen zugeordnet:

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
- Der nördliche Bereich liegt zum Teil in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zur Sicherung Hochwasserabfluss und -rückhalt
- Grünflächen mit best. Sträuchern und Bäumen

Der Änderungsbereich wird von folgenden Festlegungen begrenzt:

- Norden: Hauptfuß- und Hauptradweg (bestehend und geplant)
- Osten: Grünfläche und Mischgebiet
- Westen und Süden: Grünfläche und allg. Wohngebiet

### 3.3 Regionalplan (RP 18)

Der Regionalplan Südostoberbayern (Region 18) betont die Bedeutung des Radverkehrs für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung. Im Kapitel B VII „Verkehr und Nachrichtenwesen“ wird unter Punkt 4 folgender Grundsätze festgelegt:

*„Die Infrastruktur für Radfahrer soll sowohl für die Nutzung im Alltagsverkehr als auch als touristisches Angebot verstärkt ausgebaut werden. Das kleinräumige Radwegenetz soll mit dem großräumigen – Landkreisgrenzen überschreitenden – verknüpft und zu einem möglichst flächendeckenden sicheren regionalen Radwegenetz entwickelt werden.“*

In der Begründung wird auf die zunehmende Bedeutung der E-Bikes hingewiesen, wodurch die Reichweite der Fahrräder erhöht und der Ausbau des Fahrradwegenetzes verbessert werden soll.

Im Zusammenhang zum Grundsatz unter Punkt 3.1 Schienennetz, der den Bahnhof Mühldorf am Inn als Haltestelle im Fernverkehr einordnet und unter Punkt 4 auch die Transportkapazität für die Mitnahme von Fahrrädern im öffentlichen Personennahverkehr betont, zeigt, dass insgesamt der

Radverkehr attraktiver gestaltet und die Verknüpfung mit dem öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden soll.

Für den Geltungsbereich selbst sind im Regionalplan nur im nördlichen Bereich ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz eingetragen. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 Inntal von Gars am Inn bis zur Landesgrenze liegt westlich und außerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß der naturräumlichen Gliederung liegt Mühldorf im Unteren Inntal Nr. 054, der Inn-Isar-Schotterplatten. Hier konzentrieren sich auf relativ kleiner Fläche die Flusstäler von Inn, Isen, Alz und Salzach, die zum großen Teil wegen ihrer ökologischen Bedeutung als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind.

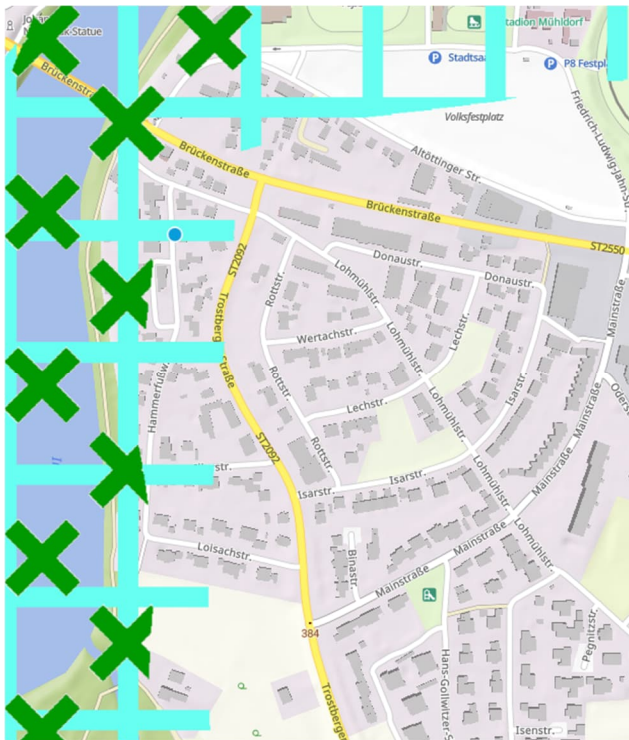


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bayernatlas mit Darstellung des Regionalplanes (Vorranggebiet für Hochwasserschutz und landschaftliches Vorbehaltsgebiet), Stand 16.07.2025

### 3.4 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn wird im LEP 2023 als Oberzentrum, gemeinsam mit der Stadt Waldkraiburg, eingestuft. Es liegt im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen sowie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Kreisstadt Mühldorf am Inn ist ein Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und liegt in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Das Landesentwicklungsprogramm LEP vom 01.09.2013 mit der letzten Teilfortschreibung vom 01.06.2023 sieht eine Förderung des Radverkehrs als integralen Bestandteil einer nachhaltigen Mobilitätsstrategie vor. Ziel ist es, den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehr zu erhöhen und die Verkehrssicherheit für Radfahrende zu verbessern. Dies soll durch den Ausbau und die Verbesserung der Radinfrastruktur erreicht werden. Zusätzlich betont das LEP die Bedeutung der Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaschutzaspekten bei der Planung und Umsetzung von Radverkehrsmaßnahmen, um nachhaltige Mobilitätsformen zu fördern.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche befindet sich zum Teil im Besitz des Freistaates Bayern, der Kreisstadt Mühldorf a. Inn und zum Teil im Besitz von privaten Grundstückseigentümern.

5. Bestand / Vorhandene Situation

Aktuell wird das Gebiet bestimmt vom Straßenverkehr der Staatsstraße 2092.

Die rechte Gehwegseite besteht überwiegend aus einer ca. 80cm breiten Fläche, die kaum genutzt wird, da der Gehweg nicht vollkommen durchgängig verläuft. Zudem bestehen zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen meistens hohe Mauern, welche die nutzbare Breite des Gehwegs zusätzlich minimieren. Hinter diesen Mauern befinden sich überwiegend Randbepflanzungen privater Gartengrundstücke, welche zumeist aus fremdländischen Gehölzen bestehen. Auch eine vollständig asphaltierte Fläche eines ehemaligen Autohändlers liegt innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Bestand wurde am 03.04.2025 aufgenommen und mit nachfolgenden Fotos dokumentiert.



Abbildung 7: Foto vom nördlichen Bereich, 03.04.2025





Abbildung 8: Foto vom mittleren Bereich, 03.04.2025, Gehweg unterbrochen



Abbildung 9: Foto vom südlichen Bereich, 03.04.2025, ehem. Autohändler im Hintergrund

### 5.1 Wasser und Grundwasser

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aus der hydrogeologischen Karte 1:100.000 wird beim quartären Grundwasserleiter (oberflächennah verbreitet) die Höhe 377,5m NNH angegeben. Die bestehende Straßenhöhe (Bordstein) liegt im Planungsgebiet bei rund 382,80m NNH und steigt nach Süden an. Somit ist mit einem ausreichenden Grundwasserabstand zur Geländeoberkante zu rechnen.

### 5.2 Geologie und Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:200.000 befinden sich im Planungsgebiet überwiegend Pararendzinen, verbreitet Braunderde-Pararendzinen aus (flachem) Hochflutmergel über schluffig- bis sandig-kiesigem Terrassen und Schmelzwasserschotter.

Gemäß Auskunft der Bodenschätzungskarte wird sandiger Lehm, Zustandsstufe 4 angegeben (Grünlandgrundzahl 60, Ackerzahl 58).

Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen wird gemäß Bodenfunktionskarte 1:25.000 als sehr hoch (Stufe 5) eingeschätzt.

Aufgrund der Straßen- und Siedlungsnähe ist aber auch mit fremden Bodenmaterial zu rechnen.

### 5.3 Landschaftsbild, bestehende Bebauung

Nördlich und westlich und außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 Inntal von Gars a. Inn bis zur Landesgrenze (siehe auch Punkt 3.3 Regionalplan).

Die Umgebung ist überwiegend von 1-2 geschossiger Wohnbebauung aus den 50-60 Jahren geprägt. Der Autohändler mit seinen ausschließlich versiegelten Flächen im südwestlichen Bereich ist nicht mehr im Betrieb.

Die privaten Grundstücke sind überwiegend mit hohen Mauern begrenzt und fremdländischen Gehölzen bepflanzt. In wenigen Teilbereichen sind auch größere heimische Gehölze vorhanden.

Die Umgebung ist geprägt vom starken Verkehr auf der Staatsstraßen 2550 und 2092.

### 5.4 Grünbestand und Artenschutz

Die Aufnahme des Grünbestandes innerhalb der privaten Grundstücke konnte aufgrund der umgebenden zum Teil sehr hohen Mauern, des hohen Verkehrsaufkommens und des schmalen Gehweges (ca. 80cm) nur nach Augenscheinnahme und zum Teil von der anderen Straßenseite erfolgen.

Demnach setzt sich der Bestand überwiegend aus fremdländischen Gehölzen und Pflanzflächen / Grasflächen zusammen. Als wertvollere Bestände wurden lediglich folgende Bestände ermittelt und anhand der Biotopwertliste der BayKompV eingeordnet:

- 5 heimische Laubbäume (Alter nach BayKompV mittlerer Ausprägung, ca. B312)
- Schnithecke mit überwiegend einheimischen bis überwiegend gebietsfremde Arten, mehr- oder weniger häufig geschnitten (ca. B141 bis B142), ca. 200m lang
- Wildaufwuchs, Jungstadium, ca. 80m<sup>2</sup> (ca. B13)

Das Gebiet befindet sich im Unternaturraum Nr. 054, Unteres Inntal (D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten).



Ebenso befindet sich im Bereich des Inns, westlich vom Planungsgebiet in ca. 90m Entfernung des Bebauungsplangebietes das FFH-Gebiet Innauen und Leitenwälder 7939-301.

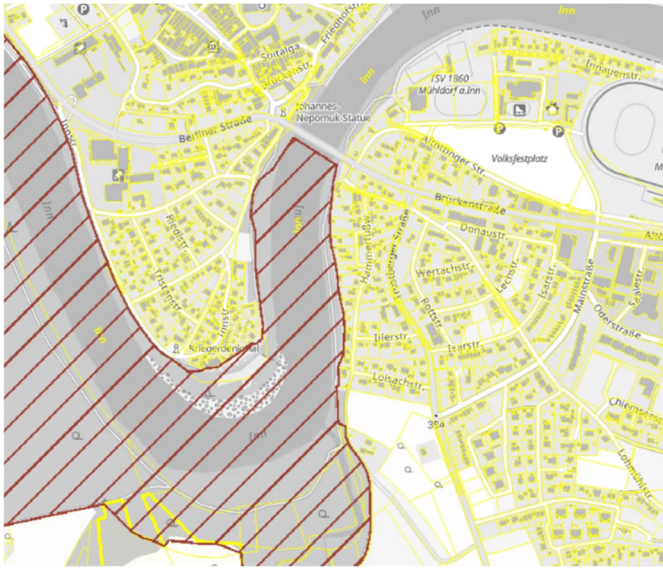


Abbildung 10: FFH-Gebiet, Stand 16.07.2025 Bayermatlas

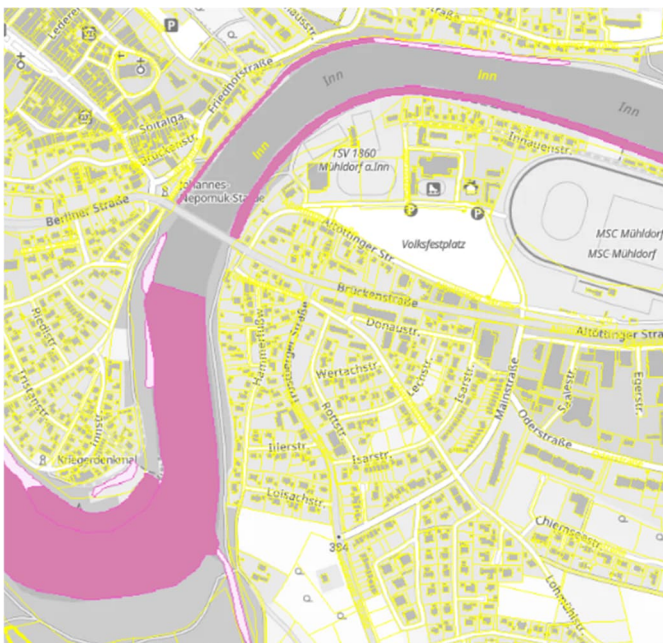


Abbildung 11: Biotope, Stand 16.07.2025 Bayermatlas

### Biotope

Westlich in ca. 100m Entfernung befindet sich das Biotop mit der Nummer 7741-1129 „Inn zwischen nördlich Annabrunn und Mühldorf am Inn“, der in diesem Bereich als natürliches und naturnahes Fließgewässer mit Schutzstatus nach §30 Art. 23 zu 100% kartiert wurde.

### ASK

In der Artenschutzkartierung wurden in der näheren Umgebung keine besonderen Arten kartiert.



### 5.5 Erschließung (Verkehr und Technische Infrastruktur)

Der geplante Geh- und Radweg soll entlang der vielbefahrenen Staatsstraße 2092 errichtet werden. Die Staatsstraße 2092 mündet nördlich des Geltungsbereiches in die Staatsstraße 2550, die dann im Westen zur Autobahn A94 führt.

Gemäß Verkehrszählung von 2021 ist das Verkehrsaufkommen sehr hoch. Es wurden 2021 als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke folgende Werte angegeben:

- DTV\_Kfz 3863
- DTV\_LV 3747
- DTV\_SV 116

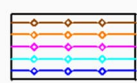
Der Gehweg auf der rechten Seite ist nicht durchgängig vorhanden und sehr schmal. Einen Radweg gibt es derzeit nicht, so dass Radfahrer auf die vielbefahrene Straße ausweichen müssen oder einen Umweg über die vorhandenen Radwege der näheren Umgebung in Kauf nehmen müssen.



Abbildung 12: Geh- und Radwegenetz, Stand 16.07.2025 Bayermatlas

In der Trostberger Straße liegt ein Mischwasserkanal mit DN 300-400.

Zur besseren Orientierung sind nachfolgend die Bestandsleitungen mit Angabe der Art vor allem innerhalb des geplanten Straßenbegleitgrüns dargestellt.



Bestand, unterirdisch, nicht lagegenau  
(blau=Wasser, hellblau=Gas, Braun=Kanal, rot=Strom, orange=Fernwärme, rosa=Telekom)

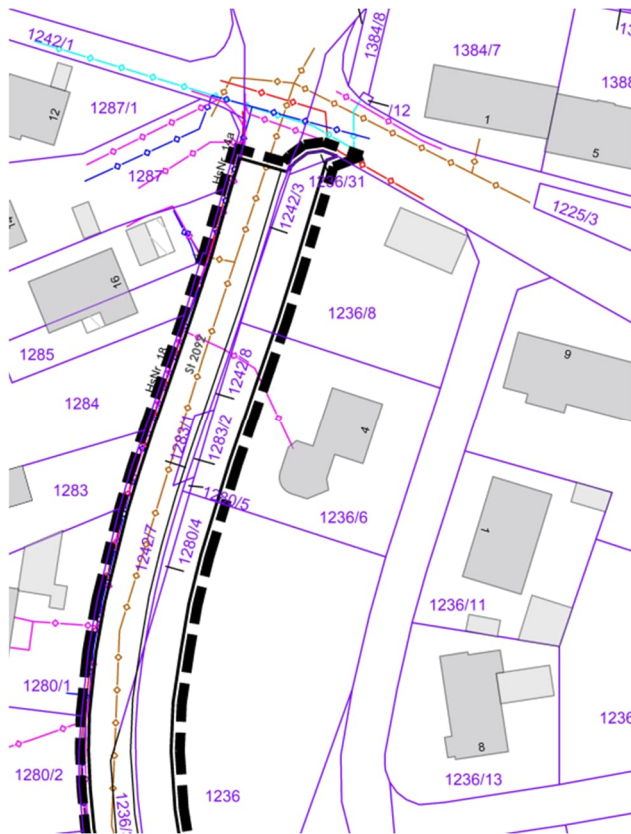


Abbildung 13: Bestandsleitungen Nord (nicht lagegenau)



Abbildung 14: Bestandsleitungen Süd (nicht lagegenau)

## 5.6 Lärm und Erschütterungen

Durch den hohen LKW- und Schwerlastverkehr ist von einer hohen Belastung durch Lärm und Erschütterungen auszugehen.

Gemäß der Kartierung von 2022 wurden an der Staatsstraße 2550 für die Nachtzeit erhöhte Pegel gemessen, die bis zur Hausnummer 4, Trostbergerstraße reichen.

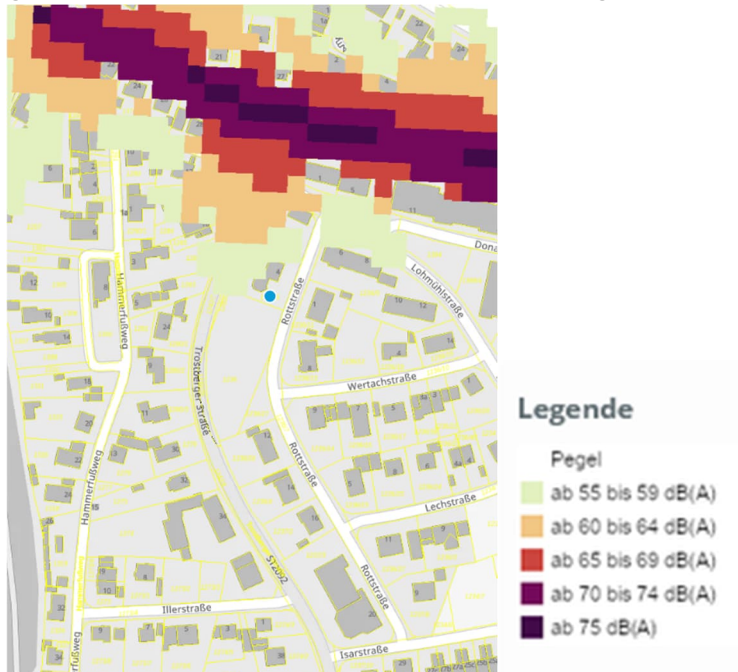


Abbildung 15: Pegelraster LDEN, gemäß Kartierung 2022, Stand 16.07.2025 Bayermatlas

## 5.7 Denkmalschutz

Relevante Kulturgüter, u.a. Bodendenkmäler sind weder innerhalb der Änderungsbereiche, noch in deren näherer Umgebung bekannt.

## 5.8 Schutzgebiete

Generell befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereichs weder internationale noch europäische oder nationalen Schutzgebiete. Flächen des Ökoflächenkatasters sind nicht verzeichnet.

Das nächste Schutzgebiet außerhalb des Geltungsbereiches liegt westlich in ca. 90m Entfernung und ist das FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ mit der Nummer 7939-301.

## 5.9 Altlasten

Altlastflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 5.10 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilwasserschutzgebieten. Entlang des Inns befinden sich Schutzgebiete wie z.B. festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrengelände HQ 100 und wassersensible Bereiche, diese liegen aber alle außerhalb



des Geltungsbereiches. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt ca. 80m westlich des Änderungsbereiches.

#### 6. Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Natura 2000 Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und sind daher nicht von dem Bebauungsplan betroffen.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten – alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Innerhalb des Planbereiches finden sich im Umfeld intensiv gärtnerisch privat genutzte Flächen. Aufgrund der geringen Eignung dieser Flächen als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung dieser Flächen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. (Siehe dazu auch Punkt 5.4 Grünbestand und Artenschutz und 9.3.1 Vermeidung zum Artenschutz.)

In Absprache mit der uNB Mühldorf und nach Ortsbesichtigung wird aufgrund der Ausstattung der Fläche auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet. Die zum Schutz potenziell vorkommender Arten vereinbarten Maßnahmen V1 – V4 wurden festgesetzt. Unter anderem müssen dabei vor Rodung oder größeren Rückschnitten die Gehölze noch einmal von einer biologischen Fachkraft begutachtet werden.

Da sich die stark befahrene Staatsstraße im Anschluss befindet, sind Vorkommen seltener Arten bzw. störungsempfindlicher Vogelarten unwahrscheinlich. Aufgrund der Siedlungsnähe ist mit Katzen und Hunden zu rechnen, daher ist das Vorkommen von Zauneidechsen unwahrscheinlich.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen ist rechtzeitig vor dem Eingriff zu prüfen. Es befinden sich im gesamten Gebiet jedoch nur einige wenige ältere Gehölze, die einen Lebensraum für Fledermäuse bieten könnten.

Zudem ist durch die festgesetzte Vermeidungsmaßnahme V2 sichergestellt, dass bei Artenfunden rechtzeitig Ersatzlebensräume zur Verfügung gestellt werden.

#### 7. Städtebaulicher Entwurf

Entlang der Straße ist ein neuer Geh- und Radweg mit einer Regelbreite von 3,0m geplant, der durch einen breiten Grünstreifen von der Staatsstraße getrennt wird. In diesem Grünstreifen werden ca. alle 20m ein größerer Straßenbaum gepflanzt. Die dabei entstehende neue Baumreihe aus 14 großen Bäumen wird zudem mit Gehölzgruppen aus einheimischen Sträuchern unterteilt. Außerdem ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut geplant, welches den Standort Verhältnissen entsprechend trockenheits- und salzverträglich ist.

Der Geh- und Radweg wird voraussichtlich über die angrenzenden Bereiche entwässert. Zur besseren Räumbarkeit im Winter soll rechts ebenfalls Randstreifen angelegt werden.

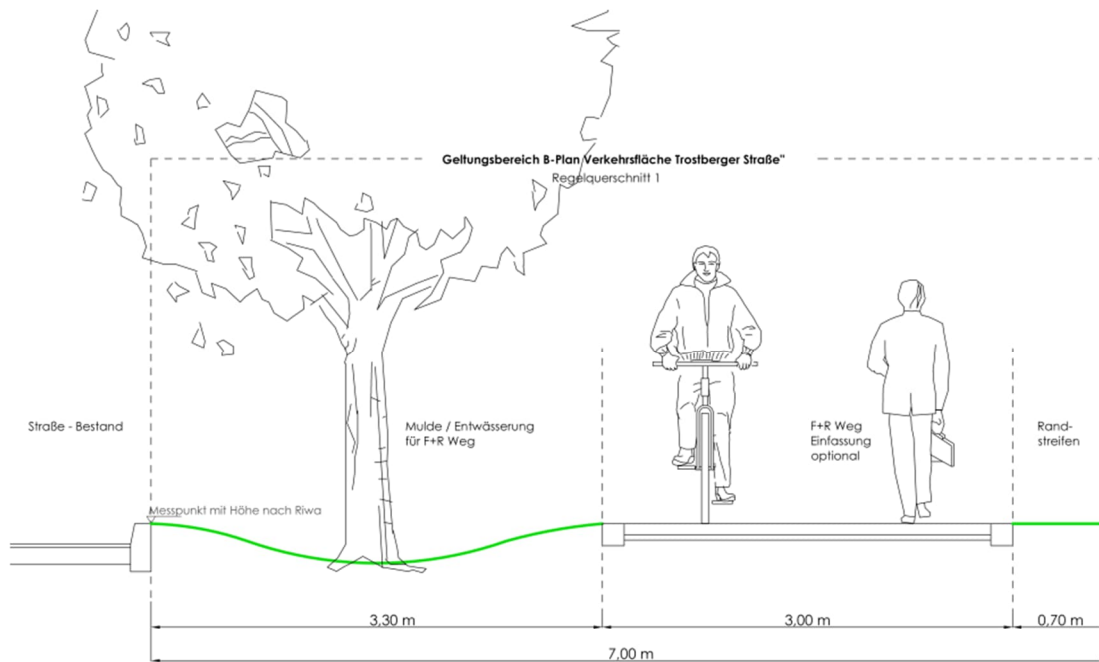


Abbildung 16: Schematischer Regelquerschnitt

## 8. Vorgesehene Festsetzungen

### 8.1 Verkehrsflächen

Der geplante Geh- und Radweg mit der festgesetzten Regelbreite von 3,00m stellt das Mindestmaß für einen Begegnungsverkehr nach ERA dar. Diese empfiehlt für vielbefahrene Geh- und Radwege im Zweirichtungsverkehr eine Regelbreite von 3,00m. Durch die Abstände zu seitlichen Begrenzungen wie z.B. privaten Zäunen und Mauern ist eine gute Nutzbarkeit und eine größere Sicherheit gegeben.

Die Straßenbegrenzungslinie stellt den festgesetzten öffentlichen Straßenraum dar, innerhalb dessen der Geh- und Radweg geführt wird. Der Verlauf des Geh- und Radweges kann von der im Bebauungsplan dargestellten Lage geringfügig aufgrund von örtlichen Gegebenheiten abweichen.

### 8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da die örtlichen Gegebenheiten eben sind, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zu erwarten. Für die Herstellung von z.B. Entwässerungsmulden sind minimale Abgrabungen zur Herstellung zulässig.

### 8.3 Versorgungs- und Abwasserleitungen

Schutzvorkehrungen für Leitungen im Bereich von Pflanzungen sind am besten bereits beim Einbau der Leitungen herzurichten, da dies einen minimalen Aufwand bei bestmöglicher Wirkung verursacht. Aus diesem Grund wurden für die Neuerrichtung von unterirdischen Leitungen in der Nähe von Pflanzungen Schutzvorkehrungen festgesetzt. Die nachträgliche Ummantelung von Leitungen beim Aushub der Baumgrube ist häufig nicht mehr vollständig möglich. Meistens kommt es dann zu Maßnahmen, die das Wurzelwachstum des Baumes stark einengen und den

dauerhaften Wuchserfolg des Baumes behindern. Gerade im Hinblick auf die Klimaentwicklung und eine zukünftige Abkühlung der Städte ist vermehrt Wert darauf zu legen, dass die Bäume besonders im Wurzelbereich gute Wuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten haben.

#### 8.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des städtischen Kanalsystems soll das Oberflächenwasser des Geh- und Radweges in den angrenzenden Grünstreifen über Mulden versickert werden. Die dazu zu beachtenden Voraussetzungen und technischen Regeln sind festgesetzt.

#### 8.5 Grünordnung

##### 8.5.1 Allgemeine Festsetzungen

Der Zeitpunkt der Bepflanzung wurde festgesetzt, damit es möglichst zeitgleich nach Fertigstellung der angrenzenden Flächen das Gebiet auch ausreichend begrünt wird.

Die Festsetzung zur Erhaltung der Pflanzung sorgt dafür, dass die Pflanzung dauerhaft erhalten bleibt, Ausfälle zügig ersetzt und damit die Funktion der Begrünung als Ganzes erhalten bleibt.

Der festgesetzte Wurzelraum der FLL von 12m<sup>3</sup> wurde festgesetzt ebenso die Verwendung von überfahrbaren Baumsubstraten bei angrenzenden Verkehrsflächen. In der Praxis werden bei der Erstellung der angrenzenden Straßen und Wege normale Wegebaumaterialien verwendet und diese stark verdichtet. In diese Substrate kann der Baum aber nicht / nur schwer hinein wurzeln. Dieser Wurzelraum steht dadurch dem Baum i.d.R. nicht zur Verfügung. In Zeiten des Klimawandels ist ein Baum aber immer mehr auf ein ausreichendes Wurzelraumvolumen angewiesen um längere Trockenphasen oder höhere Windlasten ohne Schäden zu überstehen.

Das gleiche Ziel hat die Festsetzung für das Mindestmaß der offenen Baumscheiben. Vegetationsdecken aus Kies sind unerwünscht. Sind offene Baumscheiben nicht in der vorgegebenen Größenordnung möglich, so ist auf andere Weise dafür zu sorgen, dass dem Baum ausreichend Wasser und Luft zur Verfügung steht.

Die gemäß Plan dargestellten Standorte der Bäume sind in der Anzahl einzuhalten. Aufgrund von Zu- und Ausfahrten oder der Nähe zu bestehenden Leitungen ist eine Verschiebung bis zu 5m möglich. Damit die Bäume in ihrem Wachstum nicht eingeschränkt werden müssen bei Verschiebungen die Endgröße der Kronenbreiten berücksichtigt werden.

In öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Insektiziden, Dünge- oder Spritzmitteln untersagt. Da das Oberflächenwasser versickert werden soll, trägt diese Festsetzung dazu bei, dass weniger Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

##### 8.5.2 Öffentliches Straßenbegleitgrün

Die Straßenbäume wurden als Bäume II. Ordnung (=Wuchsgröße) festgesetzt. Die Arten können aus der Auswahlliste 5.2.4 ausgewählt werden. Es sollten aus optischen Gründen Bäume mit ähnlichen Kronenformen ausgewählt werden, für die biologische Vielfalt ist es jedoch besser, wenn unterschiedliche Arten verwendet werden. Dies vermindert die Wahrscheinlichkeit eines Schädlingsbefalls. Auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial wurde bei



Straßenbäumen bewusst verzichtet. Die Auswahlliste beinhaltet überwiegend Arten und Sorten von Bäumen, die nicht heimisch sind, aber dafür mit den Standortansprüchen der Umgebung (Trockenheit, weniger Wasserzufuhr, Salzeintrag, usw.) besser zurecht kommen. Anhaltspunkte liefert hierzu Fachliteratur wie z.B. Angaben von Baumschulen sowie diverse Versuchssortimente.

Gemäß Plandarstellung sind Hecken zu pflanzen, bestehend aus 1-reihigen Gehölzpflanzungen. Hierbei soll autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Für das Straßenbegleitgrün ist ebenfalls autochthones Saatgut zu verwenden, welches mit den Standortbedingungen zurechtkommt. Damit der geforderte Kräuteranteil von 50% auch dauerhaft erhalten bleibt ist eine fachgerechte Pflege erforderlich und auch zum Teil festgesetzt.

In der Auswahlliste sind auch die Pflanzqualitäten festgesetzt. Für die Straßenbäume wurde ein Mindeststammumfang von 20-25 gefordert, damit sofort nach der Pflanzung eine bessere Schatteneinwirkung und Eingrünungseffekte für den Geh- und Radweg vorhanden sind.

Zur Begrünung der angrenzenden Mauern enthält die Liste auch Mindestangaben für Rank- und Kletterpflanzen. Eine Abstimmung mit dem angrenzenden Besitzer ist erforderlich.

#### 8.5.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S. v. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Es wurden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen festgesetzt. Näheres siehe hierzu Punkt 9ff.

#### 8.6 Sonstige Planzeichen

Die dargestellten Sichtdreiecke sollen gute Sichtverhältnisse für den Verkehr aus der Isarstraße kommend sicherstellen. Sie berücksichtigen sowohl den KFZ-Verkehr (Schenkellänge 70,0m) entlang der St 2092, als auch den geplanten Fahrrad- und Fußwegeverkehr (entsprechend mit einer kürzeren Schenkellänge von 30,0m).

Aufgrund Art. 23 und 24 des BayStrWG besteht ein Bauverbot von 20m vom Straßenrand von Staatsstraßen, welches im Bebauungsplan dargestellt ist. Für bestehende Bauten gilt der Bestandsschutz.

Alle im Plan dargestellten Maßlinien stellen Regelbreiten und -maße dar, die vor Ort geringfügig abweichen können.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches stellt den Bereich dar, für den die Festsetzungen des Bebauungsplanes gültig sind.

## 9. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

### 9.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der aktuellen Fassung.

Gemäß Kap. 2.1 des Leitfadens ist im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

### 9.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### 9.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Naturnahe Bestände sind im Planungsgebiet überwiegend nicht vorhanden (siehe Punkt 5.4).

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung und den Vermeidungsmaßnahmen V1 – V5 werden Eingriffe auf die Schutzgüter weitestgehend vermieden oder ausgeglichen. Die vorhandenen Grünbestände werden durch Pflanz- und autochthone Ansaaten des Straßenbegleitgrüns minimiert.

Die Festsetzungen zur Umsetzung und Pflege sorgen außerdem für eine dauerhafte Sicherung der Begrünungsmaßnahmen.

#### 9.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Naturnahe Böden sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die neu versiegelte Fläche wurde aus der gesamten Fläche, die neu beplant wird (ohne bestehende Straße) ermittelt:

Es ergibt sich eine Veränderungsfläche von 2.069m<sup>2</sup>. Davon werden 929 m<sup>2</sup> durch den neuen Geh- und Radweg überplant, der im Bereich der Fl.-Nr. 1237/3 vollständig auf bereits versiegelter Asphaltfläche verläuft. Durch die Neuplanung werden 1.140m<sup>2</sup> neue Grünflächen geschaffen. Daraus ergibt sich für die Neuplanung eine GRZ von 0,45.

Tatsächlich befinden sich im überplanten Bereich auch versiegelte Flächen aus bestehenden Gehwegen, Straßenfläche und vollständig versiegelte Grundstücke.

Planungsrechtlich besteht für die Eingriffsfläche bereits ein Baurecht nach dem Baulinienplan von 1955. Nach Auskunft der Stadt Mühldorf am Inn ist für die überplanten privaten Grundstücke bereits von einer bestehenden GRZ von 0,6 auszugehen. Demnach wird nach dem bestehenden Baurecht die Versiegelungsquote sogar von 0,6 auf 0,45 verbessert.

#### 9.2.3 Schutzgut Wasser

Dem Vorhaben stehen keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegen. Das überplante Gebiet liegt nicht in wasserwirtschaftlichen Gebieten für Hochwasser, Wasserschutz oder der öffentlichen Wasserversorgung.

Gewässer- und Bodenschutz sind durch die ordnungsgemäße Entwässerung des Geh- und Radweges sichergestellt.

#### 9.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet besteht aus versiegelten Flächen und Siedlungsgärten.

Der neu versiegelten Fläche des Geh- und Radweges mit einer Regelbreite von 3,0m stehen Grünflächen mit insgesamt 4,0m Regelbreite gegenüber (siehe Querschnitt Abbildung 16).

Zudem sind 14 neue Bäume und Strauchpflanzungen durch Festsetzungen geplant, die für eine Abkühlung in der näheren Umgebung sorgen. Der Schattenwurf durch die bereits älteren Bäume (mit hohen Pflanzqualitäten) auch auf die angrenzende bestehende Straße in den Vormittagsstunden dürfte sich positiv auf die nähere Umgebung auswirken.

Die Versickerung des Oberflächenwassers in der angrenzenden Mulde trägt zudem durch die Verdunstungskälte zu einer Abkühlung bei.

Der Radwegverkehr wird gestärkt und damit der Umstieg vom Auto auf das Fahrrad erleichtert, was wiederum eine Minderung der Abgase und der Klimaerwärmung bewirkt.

#### 9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet hat bis auf die zum geringen Teil höhere Randeingrünung des Siedlungsgebietes keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Durch die Eingrünung des Geh- und Radweges mit Bäumen im Abstand von ca. 20m und ergänzenden Heckenpflanzungen zwischen den Bäumen wird der Geh- und Radweg gut eingegrünt. Zudem ist damit zu rechnen, dass die privat angrenzenden Grundstücke ebenfalls zusätzlich neu eingegrünt werden.

#### 9.2.6 Schutzgut Mensch

Die bestehende Situation birgt eine hohe Unfallgefahr für den Menschen aufgrund der schmalen nicht durchgängigen Gehweg- und Radwegführung und hoher Straßenverkehrsbelastung mit hohen Geschwindigkeiten sowie Schwerlastverkehr.

Eine sichere Rad- und Fußwegeführung entlang der Staatsstraße 2092 wird durch den Bebauungsplan erheblich verbessert und damit auch die Erholungsnutzung. Der Radwegverkehr wird gestärkt und damit der Umstieg vom Auto auf das Fahrrad erleichtert.

#### 9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da gemäß Denkmalviewer keine Bestände bekannt sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### 9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinweis: In der Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.

#### 9.3.1 Vermeidung und Verringerung

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen entlang der Staatsstraße
- Festsetzung zur Führung von Versorgungsleitungen
- Festsetzungen zur Optimierung der Wuchsbedingungen für die Bäume
- Festsetzung von autochthonem Pflanzmaterial und Saatgut wo sinnvoll
- Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz:



- V1 Eine Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Fristen für notwendige Fällungs- und Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden.
- V2 Vor der geplanten Rodung oder größeren Rückschnitten an älteren Bäumen ist frühzeitig eine Einschätzung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch Begehung einer biologischen Fachkraft durchzuführen. Notwendige Maßnahmen sind mit der uNB abzustimmen. Ersatzlebensräume müssen vor dem durchgeführten Eingriff bereitstehen. Eine ökologische Baubegleitung ist notwendig.
- V3 Baumbestände und Vegetationsbestände sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 und R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu schützen. Die Lagerung von Materialien oder Baustelleneinrichtungsflächen, Kranstandorte innerhalb des Wurzelbereiches ist untersagt. Bei Arbeiten im Bereich von Bestandsbäumen und Pflanzbeständen sind die Vorschriften der aktuellen DIN-Normen zu beachten.
- V4 Beleuchtung  
Für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Ultraviolettanteil oder Infrarotstrahlung ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2.700K, ausnahmsweise für die Straßenbeleuchtung von max. 3.000K, zu verwenden. Zulässig sind LED-Leuchten oder Leuchtmittel, deren Oberflächentemperatur max. 60 °C erreicht. Es sind zu größeren Gehölzbeständen Sicherheitsabstände einzuhalten.  
Beleuchtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

#### Schutzgut Boden und Fläche

- Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie Veränderung der Oberflächenformen gem. Festsetzung
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens (Punkt vorsorgender Bodenschutz)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da keine weiteren Flächen versiegelt werden als das notwendige Maß
- Vermeidung von Dünge- und Pestizideinträgen gem. Festsetzung

#### Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Ort gem. Festsetzung
- Vermeidung von Dünge- und Pestizideinträgen gem. Festsetzung

#### Schutzgut Klima und Luft

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Mindestmaß
- Ergänzung und Pflanzung von größeren (StU 20-25) Gehölzen entlang Straße zur Verbesserung des Mikroklimas gem. Festsetzung und Plan
- Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Ort in Versickerungsmulden gem. Festsetzung

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von Straßenbegleitgrün mit hohen Pflanzqualitäten zur besseren Eingliederung ins Landschaftsbild gem. Festsetzung und Plan

#### Schutzgut Mensch

- Keine Eingriffe vorhanden

#### Schutzgut Kultur und weitere Sachgüter

- Keine Eingriffe vorhanden

#### 9.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG):

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht erforderlich.

#### 9.3.3 Ausgleich und Ersatz

Nachfolgend erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung, da es sich um ein Verfahren nach §13 BauGB im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes (Baulinienplan) handelt.

#### Ermittlung der bestehenden GRZ

Planungsrechtlich besteht für die Eingriffsfläche bereits ein Baurecht nach dem Baulinienplan von 1955. Nach Einschätzung der Stadt Mühldorf am Inn ist für die überplanten privaten Grundstücke bereits von einer bestehenden GRZ von 0,6 auszugehen.

Der Bebauungs- und Baulinienplan ist aus dem Jahre 1955 und wurde nach der BayBO von 1901 entworfen. Damals gab es wohl noch keine BauNVO. In der BauNVO von 1962 ist für diese Grundstücke eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zu Bedenken ist dabei, dass die Berechnungen früher noch ein bisschen anders waren (GRZ I und GRZ II).

Da wir hier ein Verfahren nach § 34 BauGB hätten, gehe wir davon aus, dass eine GRZ I von 0,4 inklusive einer GRZ II bis 0,6 maximal umgesetzt werden könnte, wenn einer Bebauung zugestimmt wird.

#### Tatsächlicher Bestand vor Ort

Tatsächlich befinden sich im überplanten Bereich neben Grünflächen mit mehr oder weniger naturnahen Beständen (Beschreibung siehe Punkt 5) auch versiegelte Flächen aus bestehenden Gehwegen, Straßenfläche und vollständig versiegelte Grundstücke. Die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich haben entsprechend des beschriebenen Bestandes unter Punkt 5 eine geringe Bedeutung oder eine mittlere Bedeutung.

#### Ermittlung der neu geplanten GRZ

Die überplante Fläche (ohne bestehende Straßenverkehrsfläche) beträgt 2.069m<sup>2</sup>.

Davon werden 929m<sup>2</sup> durch den neuen Geh- und Radweg überplant und 1.140m<sup>2</sup> neue Grünflächen geschaffen.

Daraus ergibt sich für die überplante Gesamtfläche eine GRZ von 0,45.

Dies entspricht auch in etwa dem Regelquerschnitt unter Punkt 7, in dessen Darstellung dem 3,0m breiten Geh- und Radweg ein insgesamt 4,0m breiter neuer Grünstreifen gegenübersteht.

Auf Seite 18 des Leitfadens heißt es wie folgt: „Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist bei BNT mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor = GRZneu – GRZalt).“

$$\Rightarrow 0,45 \text{ (GRZ neu)} - 0,6 \text{ (GRZ alt)} = - 0,15 \text{ (Negativer Wert)}$$

Demnach wird durch die Überplanung des Baulinienplanes von 1955 die Versiegelungsquote sogar von 0,6 auf 0,45 verbessert. Der Beeinträchtigungsfaktor liegt daher im Minusbereich. Da

das neu geschaffene Baurecht sogar zu einer Verringerung des Baurechts führt und zudem eine gute Durchgrünung mit Bäumen und Wiesenflächen im Bebauungsplan festgesetzt wird, wird der Eingriff in die bestehende Grünstrukturen durch die neuen Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen.

Ein weiterer Ausgleich ist damit nicht notwendig.

#### 10. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	0,455 ha	100 %
Öff. Verkehrsflächen (Bestand)	0,248ha	55 %
Öff. Grünfläche	0,114 ha	25 %
Geh- und Radweg geplant	0,093 ha	20 %