

BUND Naturschutz, Ortsgruppe Mühldorf am Inn
Oskar Rau
Wiesenstraße 10
84453 Mühldorf a. Inn
Telefon 08631 / 7518

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

Mühldorf, 17.08.2023

Stellungnahme zur

1. Änderung des Bebauungsplanes (BBP) „Eichfeld V“, i.d.F.v. 31.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag vom BUND-Naturschutz, der Kreisgruppe Mühldorf a. Inn nehmen wir zum o. a. Verfahren wie folgt Stellung:

A, Grundsätzliches:

Im Flächennutzungsplan wird hier im Osten ein sehr großes Baugebiet ausgewiesen. Jetzt wird der BBP „Eichfeld V“, ein Teil von dem Gesamtgebiet, aufgestellt. Aber es gibt in den gesamten Unterlagen keine Hinweise dazu, wie der zu erwartende Verkehr gemeistert werden kann

Es ist notwendig diese heute schon problematischen Verkehrsverhältnisse, die sich sicher noch verschlechtern, dazu einen qualifizierten Verkehrsplan mit allen Verkehrsteilnehmern (ÖPNV, PKW- und LKW-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger) zu erstellen und dann erst diesen BBP weiter behandeln.

Wir gehen davon aus, dass der Rad- und Fußgängerverkehr Priorität 1 haben wird.

B, Zum Plan:

1, Plätze der Garagen:

Die beiden Garagen auf der SW-Seite und SO-Seite sollen entfernt werden. Es kann keine durchgehende Eingrünung nach Süden geplant werden.

2, Sichtdreieck:

Auf der östlichen Anbindung an die öffentliche Straße ist ein Sichtdreieck vorgesehen. Auf der westlichen Anbindung nicht, vergessen oder nicht notwendig?

Wir schlagen vor, den Eigentümerweg als Einbahnstraße vorzusehen, Zufahrt über die westliche Anbindung und Abfahrt über die östliche Anbindung (mit Sichtdreieck). Dann können die Eigentümerwege schmaler geplant werden und es entstehen weniger Versiegelungen!

3, Spielplatz:

Wir bitten Sie, Beachtung auf den Spielplatz, besonders für Kleinkinder, zu legen. Ist die eingezeichnete Stelle auf der Kreuzung zweier Eigentümerwege der geeignete Platz?

4, Kreuzungspunkt „Eichkapellenstraße – Ahamer Straße:

Um an dieser Stelle eine sichere Lösung zu finden, sollte über einen Kreisverkehr ähnlich dem bei der Kreuzung „Ahamer Straße – Friedhofstraße“ nachgedacht werden. Mit dem Kreisverkehr werden die Geschwindigkeiten der Fahrzeuge erheblich reduziert und die Vorfahrtberechtigung ist sicher gelöst.

5, Garagen und Stellplätze:

In dem Baugebiet wird eine sehr große Fläche für Garagen und Stellplätze benötigt. Dieser enorme Flächenverbrauch kann mit einer Tiefgarage verhindert werden. Wir bitten Sie, für dieses Baugebiet eine Tiefgarage zu fordern und damit die Parkplätze, Garagen und Stellplätze erheblich zu reduzieren.

C, Zu den Festsetzungen:

1, Zum Punkt 2.1, Grundflächen, Geschossflächen:

Mit den Angaben der Grund- und Geschossflächen in „m²“ ohne die Werte der Grundstücksfläche kann die Dichte der Bebauung nicht nachvollzogen werden. Auch im Planteil sind die Grundstücksflächen nicht eingetragen.

Um eine Beurteilung vornehmen zu können, sind die Verhältniswerte von Grundfläche (in der Regel GR 0,4) und Geschossfläche (in der Regel GF 0,8) anzugeben.

Wir haben den Eindruck, dass der Planer die Dichte der Bebauung verschleiern will.

Die Werte von 2.1 sind entweder mit den Quadratmeterwerten der Grundstücksgrößen oder den Verhältniswerten von „GR“ und „GF“ zu ergänzen.

2, Zu 9.2, Dacheindeckung:

Die Vorgabe „Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in der Dachfläche zulässig.“ reicht in der heutigen Zeit der notwendigen Energiewende nicht mehr aus. Hier sollte der Einbau von Kollektoren vorgeschrieben werden und wir empfehlen:

„Solar- und Photovoltaikanlagen: Je Wohngebäude ist eine Photovoltaikanlage von mindestens 4 kWp zu errichten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.“

So sollte erreicht werden, dass in Zukunft jede Familie den größten Teil der Elektroenergie selbst erzeugen.

3, Zu 11.2, Dachflächen von Nebenanlagen:

Bitte reduzieren Sie den Wert, ab wann die Dachflächen von Nebenanlagen begrünt werden sollen, von den angegebenen 10 m² auf 6 m².

4, Zu Punkt 13.1, Beläge:

Bitte nehmen Sie unter diesem Punkt auch die Wege im Plan mit der Bezeichnung „FB“ (Fahrtrecht beschränkt) und „G“ (Gehrecht) mit auf.

5, Punkt 14, Geländeänderungen:

Hier gibt es die Erlaubnis mit Stützmauer das Gelände zu sichern. Ohne Vorgaben wie die Stützmauer gestaltet werden müssen, werden hier bis 1,5 m erlaubt. Um hier ein Wohngebiet voller Beton-Winkelteilen und Beton-Böschungsrinnen zu vermeiden, sind hier Vorgaben notwendig.

Ideal sind diese Stützmauern als „Trockenmauern“ auszuführen. Bitte in den Festlegungen mit aufnehmen.

Aufschüttungen von 4,5m: Hier scheint das Gelände immens verändert zu werden. Aus den Höhenkoten ist das schwer erahnbar. Daher sollten Schnitte durch das Baugebiet zeigen, wie es später aussehen soll. Durch die unmittelbare Nähe der Privatgärten an der Westböschung und die Ausweisung einer „Böschungzone im Norden samt Parkplätzen ist zu befürchten, dass von den wenigen Bäume kaum einige übrig bleiben.

6, Punkt 16, Grünordnung allgemein

Und Punkt 17, Private Grünflächen:

In der Begründung der Kreisstadt Mühldorf steht unter 4.1:

„...(WA) ausgewiesen. Zugleich ist die Fläche zur Biotopvernetzung bzw. als Pufferzone zur Biotopentwicklung vorgesehen. Die östliche Grenze des Planungsbereichs ist als Ortsrandbegrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu entwickeln bzw. zu erhalten. An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Gehölzgruppen zur Abgrenzung bzw. als Gebäudeeingrünung vorgesehen.“

Und unter Punkt 6., 1. Punkt:

„Für das Planungsgebiet werden folgende Ziele verfolgt: • Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der bestehenden Gehölzstruktur insbesondere nach Osten als Ortsrandeingrünung und Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen,“

Diese Vorgaben werden in der vorliegenden Planung auf keiner Weise umgesetzt!

Die Eingrünung im Norden ist viel zu schmal und wird auch noch mit Gastparkplätzen unterbrochen. Bitte diese Eingrünung verbreitern

Eine Eingrünung nach Süden zu den Straßen ist nicht vorhanden. Diese ist noch einzuplanen.

Die Eingrünung nach Osten ist mit 2,5 m viel zu schmal! Um eine vernünftige, wirksame Ortsrandeingrünung zu erreichen ist ein Grünstreifen mit ca. 5,00 m nötig. Außerdem schlagen wir neben den Sträuchern noch die Pflanzung einiger Bäume vor.

Um diese breitere Grünzone im Osten des Baugebiets zu erreichen, ist es notwendig, diese Häuserzeile nach Westen zu verschieben. Diese Grundstücke sind gemessen am Baukörper zu klein, deshalb sollte man nachdenken, diese Gebäudezeile zu entnehmen und die Flächen den übrigen Grundstücken zuzuschlagen.

Bei anfallenden Stützmauern sollten diese als Trockenmauern ausgeführt werden.

Punkt 16.1, Eingrünzone:

Bei der Festlegung „Die bestehenden, erhaltenswerten Großbäume und Gehölzstrukturen sind in ihrer Struktur zu erhalten **und bei Entfernen durch Neuanpflanzung zu ersetzen.**“

Die rot gekennzeichnete Festlegung ist zu streichen, damit die bestehenden großen Bäume erhalten werden und nicht einfach Entfernt - gefällt werden. Eine Neuanpflanzung ist kein

Seite 4

Ersatz.

Es ist eine Formulierung notwendig, die die Großbäume schützt und ein Entfernen ohne Genehmigung der Kreisstadt Mühldorf nicht möglich ist

7, Zu Punkt 18.2, Baumpflanzungen:

Die Ausnahmen, dass keine Bäume gepflanzt werden brauchen, ist herauszunehmen. Eine Pflanzung sollte verpflichtend sein, mit der Möglichkeit kleine Sorten zu verwenden. Dies ist auch gegen die zu starke Erwärmungen in den Wohngebieten zu verhindern.

8, Artenschutz:

Zu 22.2 Artenschutz:

1, Aus der saP sollten mehr Angaben für die Ersatzquartiere für die Fledermäuse festgesetzt werden, damit Bauherren oder Bauträger genau wissen, welche Art sie wo anbringen müssen.

2, Weiter soll festgehalten werden, dass zum Erhalt der Artenvielfalt Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten sind:

Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden.

Die Anbringung der Nistkästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite),
Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

Die Ersatzquartiere aus Punkt 1 können angerechnet werden.

9, Bitte diesen Punkt aufnehmen: Zentrale Energieversorgung:

Im BBP sind Flächen für eine „zentrale Energieversorgung“ vorgesehen. Es fehlt aber die Beschreibung welche und wie die Energieversorgung umgesetzt wird. Gerade die jetzige Zeit zeigt, dass dieses Thema dringend zum Wohle der Bürger behandelt werden muss und kostengünstige Vorschläge vorzugeben sind. Diese zentrale Energieversorgung darf nicht durch Einzelmaßnahmen geschmälert werden.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Oskar Rau
Vorsitzender der Ortsgruppe Mühldorf a. Inn
des BUND Naturschutz