

1:

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

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

Mühldorf, 05.10.2023

Stellungnahme

Aufstellung des Bebauungsplanes (BBP) 10. Änderung des Bebauungsplanes „An der Altöttinger Straße“ i.d.F.v. 02.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag vom BUND, der Kreisgruppe Mühldorf nehmen wir als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren wie folgt Stellung:

1, PLANERISCHE DARSTELLUNG

A, Eine **violette Linie** umfasst Straßenbereiche, sowie teilweise Grenzen des BBP. Diese Linie findet **keinen Niederschlag in der Legende**, um die Bedeutung zu erläutern.

B, Der Plan der neuen Auslegung enthält **keine Darstellung der Grünordnung** für den Bereich 1. Art, Umfang und Lage der Grün- und Freiflächen müssen durch GOP im geänderten Plan dargestellt werden. Ein Freiflächengestaltungsplan baut auf die fachplanerischen Vorgaben des GOP auf. Eine Neuauslegung inclusive Gründarstellung sollte erfolgen.

C, Die „Grundflächenzahl GRZ 0,6“ ist für dieses Gebiet viel zu hoch. Mit allen weiteren Versiegelungen, die nicht in der Berechnung von GRZ einfließen, bleibt keine Fläche mehr für die Grüngestaltung. Die GRZ darf in diesem Gebiet maximal 0,4 betragen!

Die angegebene „Geschossflächenzahl GFZ 1,0“ ist nach unserer Betrachtung falsch. Die GRZ ist erneut zu prüfen!

D, Wie auch in allen vorausgegangenen Plänen der 10. Änderung für das Baugebiet „An der Altöttinger Straße“ wurde der Bereich 2 des Hotels nicht mit einer **„Änderungskennzeichnung“** im Plan bedacht. Für den Bereich 1 gibt es folgende Darstellung, die für den Bereich 2 fehlt.

 **GRENZE DES GELTUNGSBEREICH ÄNDERUNG BEREICH 1**

2:

Folgerung: Die „Nichtkennzeichnung“ der Änderung von Bereich 2 macht eine **Neuauslegung** dieses BBP nötig, weil

Die **Gebietscharakter-Änderung** ist die größtmögliche Änderung, die einem Grundstück widerfahren kann und muss dargestellt werden.

Insbesondere im Rahmen der Plandarstellung in der „**Bekanntmachung**“ ist das ein gravierender Mangel, dadurch fehlt die **Anstoßfunktion**.

Der Plan gibt den Anschein, als wäre Bereich 2 bereits MI-Gebiet.

2, FESTSETZUNGEN:

A, Zu 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Bereich 1+2):

Mit den Punkten 2.1B und 2.1C mit blau dargestellt Text wird versucht, das Ergebnis im Punkt 2.1A das jetzt geltende „Allgemeine Wohngebiet WA“ in ein „Mischgebiet MI“ umzuwandeln, zu begründen und zu rechtfertigen.

Das greift aber in diesem Fall nicht. Ein BBP wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt und in diesem FNP ist das Gebiet vom BBP „An der Altöttinger Straße, 10. Änderung“ immer noch als Allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen.

Uns ist auch keine Änderung der Nutzung für dieses Baugebiet im FNP bekannt. Zusätzlich fehlt, wie im Punkt „1.D“ aufgeführt, die Kennzeichnung des Bereichs 2.

Das führt zu dem Ergebnis, dass diese vorgelegte Nutzungsänderung im Gebiet des BBP „An der Altöttinger Straße“ vom „WA“ in ein „MI“ nicht statthaft ist und zurückgenommen werden muss.

Die Verwaltung müsste in der Bekanntmachung die Planungsabsicht und die Art der Nutzung deutlich machen, z.B. durch folgende Aussage: „Die im Flächennutzungsplan als WA dargestellten Flächen in den Bereichen 1 + 2 sollen in MI umgewandelt werden“. „Diese Aussage wurde in dieser Auslegung nicht getroffen“. Deshalb muss dies in einem neuen Verfahren im Aushang unter Bekanntmachungen deutlich durch Planzeichen, für Bereich 1 und auch für den Bereich 2, dargestellt werden.

Die Änderung des FNP müsste in einem Parallelverfahren durchgeführt werden, damit dieser BBP auf einem FNP mit der notwendigen Planreife fußt.

FAZIT:

In allen Auslegungen der 10. Änderung für „An der Altöttinger Straße“ fehlt die Kennzeichnung für die Änderung des Bereiches 2, die eine Änderung des Gebietscharakters beinhaltet. Dies ist ein gravierender Verfahrensmangel insbesondere wegen der Anstoßfunktion in der Bekanntmachung. Ein textlicher Hinweis in den schriftlichen Unterlagen genügt nicht. Das eingeleitete Bauleitverfahren zur Bebauungsplanänderung „An der Altöttinger Straße“ mit seinen bisherigen Auslegungen ist daher nicht gültig, ebenso nicht die Abwägungen

3:

Es gibt nicht einen Grund, dieses Baugebiet vom WA in ein MI herabzustufen. Die jetzige Nutzung und die vorgesehene zukünftige entsprechen voll den Anforderungen für ein WA-Gebiet, es gibt keine Nutzung, die eine Änderung erfordern!

Ein weiterer Punkt, der gegen die Änderung vom WA in ein MI spricht, ist die mehrfache Antwort zu Punkten in unserer letzten Stellungnahme (vom Dezember 2022) zu diesem Baugebiet. Auf unsere Vorbehalte und Bedenken gegen eine Änderung vom WA in ein MI kam immer die Antwort:

„Die Änderung vom WA- in ein Mi-Gebiet ist wegen der Lärmbelastigung, wegen der Höhe des Lärmpegels in diesem Gebiet notwendig.

DAS IST UNERHÖRT! Es werden nicht, wie in diesen Fällen üblich, Lärmschutzmaßnahmen gefordert um die Belastungswerte der Betroffenen in diesem WA-Gebiet einzuhalten. Nein, es wird der Investor der Bevölkerung vorgezogen und das Gebiet in ein MI mit höheren Belastungswerten für die betroffene Bevölkerung gewählt und soll durchgesetzt werden, damit keine Lärmschutzmaßnahmen anfallen.

Dieser Punkt kann sicher angegriffen werden, wenn die Vertreter der Mühldorfer Bevölkerung, der Stadtrat, mit der Änderung in ein MI den Investor von sonst notwendigen Lärmschutzmaßnahmen entlastet und die Gesundheit der Betroffenen in diesem Gebiet durch eine erheblich höhere Lärmbelastigung gefährdet.

B, Zu 2.3 Grünflächen und Bäume:

Dieser Passus **ersetzt keinen Grünordnungsplan**. In dieser Auslegung fehlt der Planzeichnung die Darstellung der Grünbereiche mit Pflanzen, dies ist in einer Neuauslegung nachzuholen. Es ist bereits ersichtlich, dass durch die erneute Planungsänderung eine Änderung der Grünflächen einherging. Augenfällig die Überplanung eines Baumes an der Rheinstraße und 2 Bäume aus dem Bestand Hotel fehlen. Ein Grünordnungsplan ist nicht durch einen nachträglichen Freiflächengestaltungsplan zu ersetzen, höchstens zu ergänzen. Der GOP leitet sich aus dem Landschaftsplan ab und ist die ökologische Grundlage des Bebauungsplanes, darauf kann erst der Kreativpart des Freiflächengestaltungsplanes aufbauen.

C, Zu 2.12 Grundstücksunterbauende bauliche Anlagen:

Sie führen aus, dass bei einer Erdüberdeckung >60cm keine Anrechnung bei der GRZ erfolgt. Wir wissen aus früheren Stellungnahmen, dass keine Anrechnung bei der GRZ erst bei einer Erdüberdeckung von >80cm erfolgt. Bitte berücksichtigen Sie das auch hier

D, Zu 4. Immissionsschutz:

Es steht noch nicht fest, wie viele Wohnungen und wie viele Praxen gebaut werden. Deshalb ist der Begriff „**Ärztehaus**“ irreführend und sollte gestrichen werden. Es ist nicht bekannt, dass Arztpraxen einen Nachtbetrieb haben. Diese Aussagen sind richtig zu stellen.

4:

Die vorgesehene Bebauung im Bereich 1, für den dieser BBP gilt, entspricht zu 100 % einem Wohngebiet. Deshalb sind keine Maßnahmen zum Hotel, Bereich 2, nötig.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

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