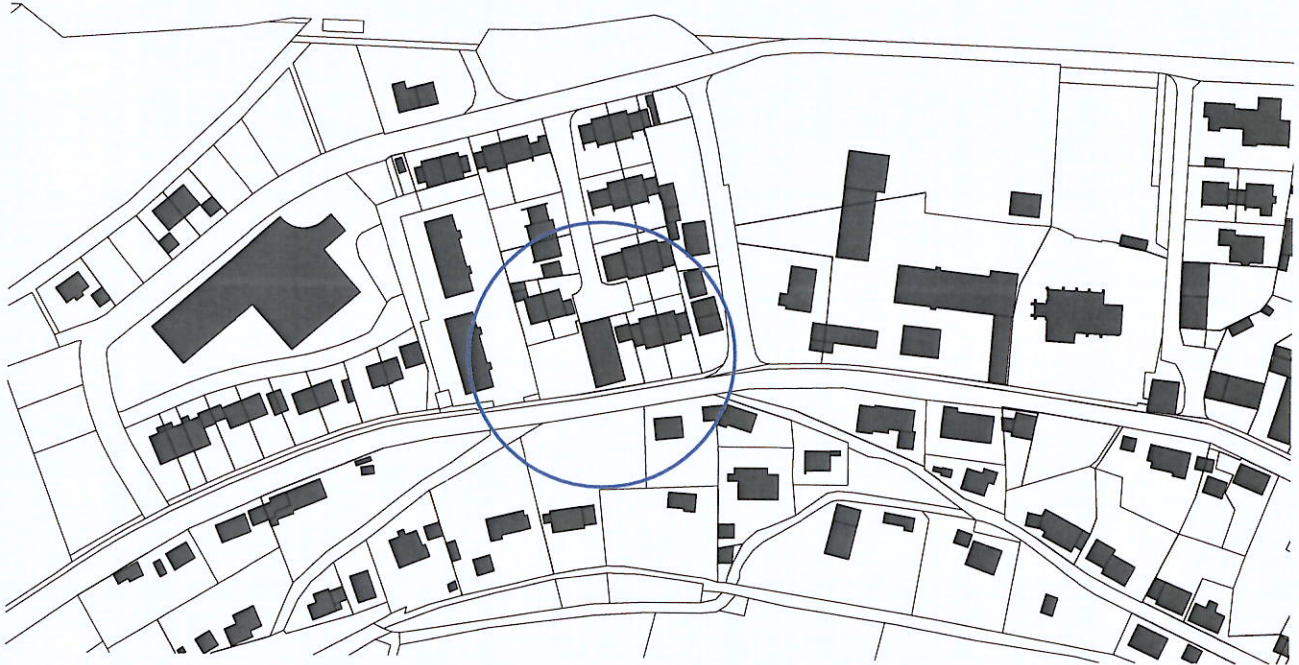


BEGRÜNDUNG
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ALTMÜHLDORF 2“
der Kreisstadt Mühldorf a. Inn



LAGE DES BEBAUUNGSPLANS OHNE MASSTAB

Planverfasser:

Architektur Anna Dolzer
In den Gruben 187, 84489 Burghausen
anna@annadolzer.com
Tel: 08677. 91 40 812



Kreisstadt Mühldorf a. Inn


Michael Hetzl, 1. Bürgermeister

1. Fassung vom 03.12.2024
2. Fassung vom 10.07.2025

ausgefertigt am

24. OKT. 2025

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.

INHALT

1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen, Bestandssituation	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets	5
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6.	Geplante Bauliche Nutzung	6
7.	Umwelt- und Naturschutz, Grünordnung	7

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Bestandssituation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Altmühldorf 2“ in der Fassung vom 20.07.1976 weist das Gebiet als Baugebiet aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

In der 1. Bebauungsplanänderung wird im Geltungsbereich die Lage und Größe des Baufensters als auch die Wandhöhe und Dachneigung, sowie die zulässige Anzahl der Geschosse geändert.

Für den Bebauungsplan gilt das beschleunigte Verfahren nach §13 BauGB.

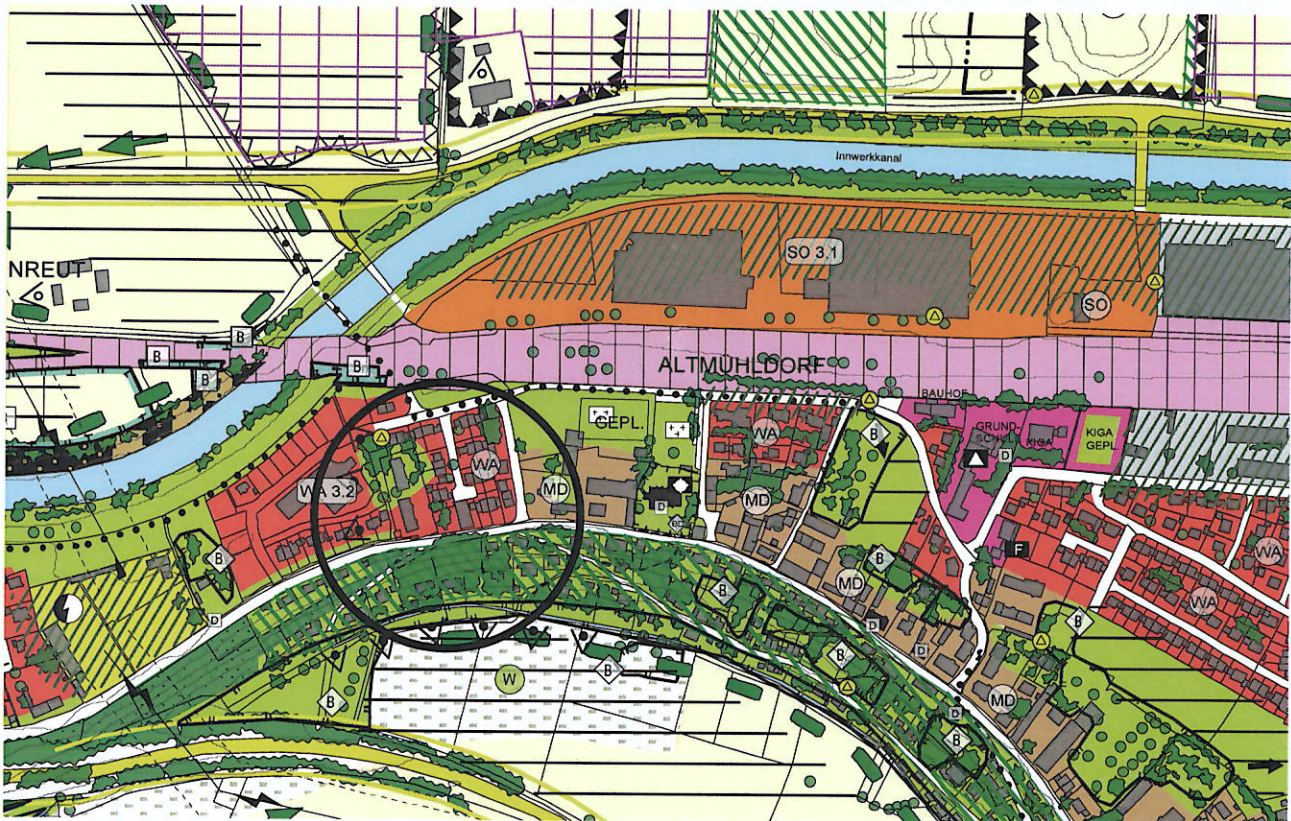


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des gegenständlichen Planungsbereichs.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge konkreter Planung wurde im Geltungsbereich eine Anpassung des Baufensters hinsichtlich der Größe und Lage erforderlich. Der Bedarf an Wohnraum im Einzugsgebiet der Kreisstadt Mühldorf a. Inn steigt kontinuierlich. Die Untersuchung hinsichtlich der Innenentwicklungspotentiale der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat das Grundstück als Potential zur Nachverdichtung identifiziert. Die städtebauliche Entwicklung soll laut § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der Änderung werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Bebauung durch eine höhere vertikale Grundstücksausnutzung geschaffen. Die mit der

Bebauungsplanänderung verbundene Nachverdichtung findet in der geforderten Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) ihre Grenzen, die angemessene Verhältnisse hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Besonnung fördert.

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 Nr. 060 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altmühldorf 2“ beschlossen.

Das Flurstück 70 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altmühldorf 2“ bleibt durch die Änderung als reines Wohngebiet WR bestehen.

Der Änderungsbereich wurde nur für dieses Grundstück gewählt, da das bestehende Gebäude, sowie das Grundstück in diesem Baugebiet für eine städtebauliche Verdichtung geeignet sind.

Die Grundzüge der Planung bleiben durch die Änderung unberührt.

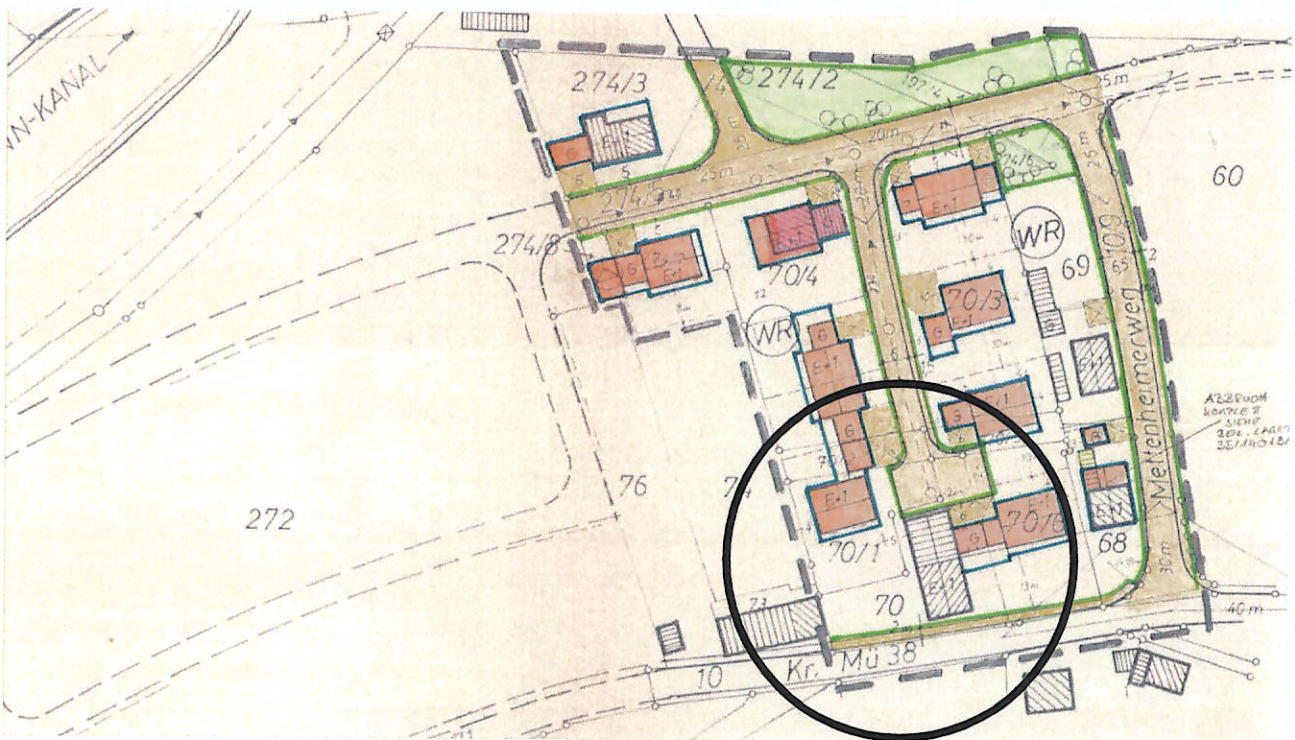


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans vom 20.07.1976 mit Kennzeichnung des gegenständlichen Planungsbereichs (ohne Maßstab).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurnummer 70, Gemarkung Altmühldorf der Kreisstadt Mühldorf a. Inn mit einer Fläche von 1.055 m².

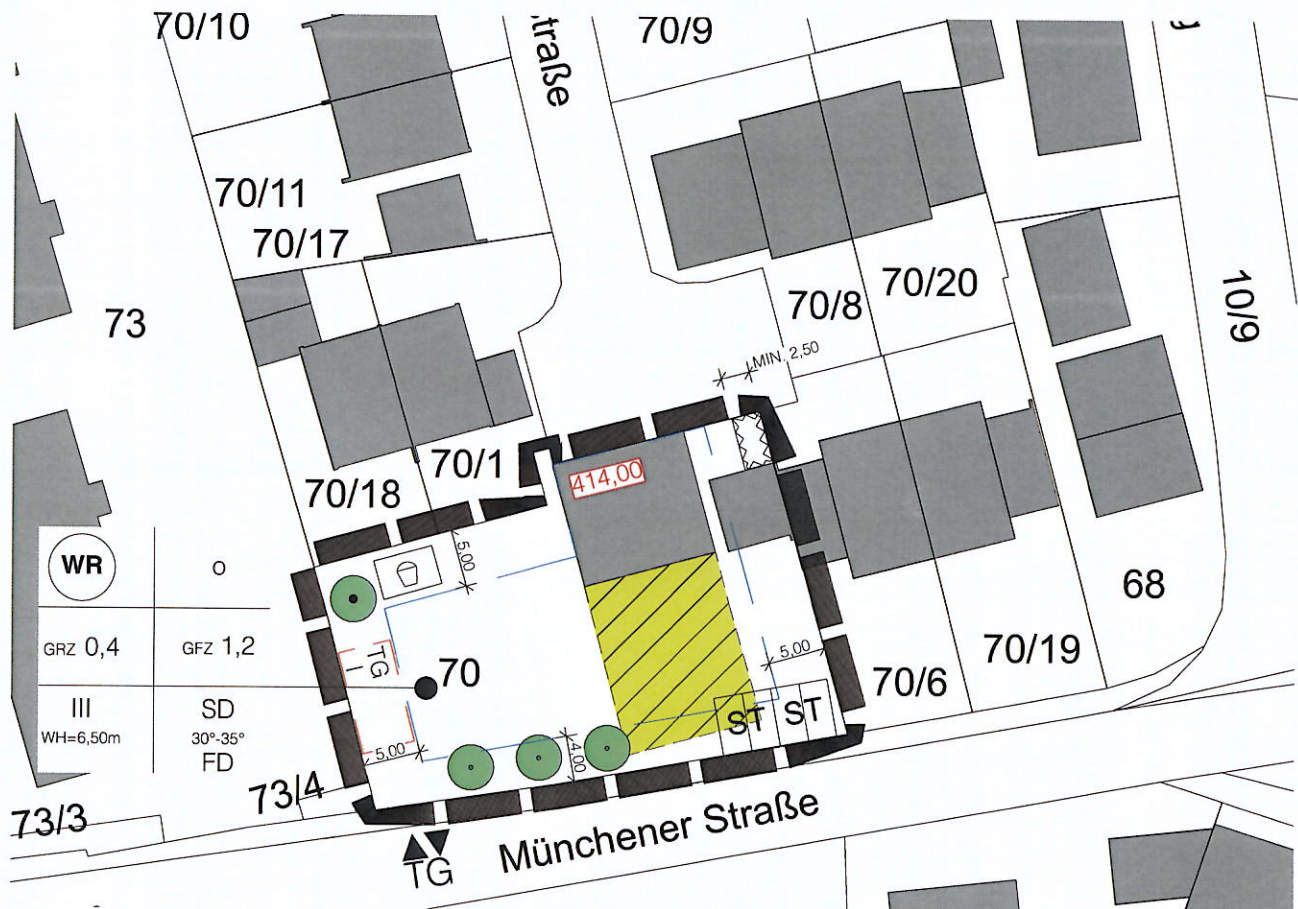


Abb. 3: Geltungsbereich der Änderung (ohne Maßstab)

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altmühldorf 2“ umfasst das Gebiet nördlich der Münchener Straße, begrenzt durch den Mettenheimer Weg (Fl.Nr. 10/9) im Osten und der zur Zufahrt zu Hausnummer 186 + 186a im Westen, sowie der Bahnlinie im Norden.

Das Änderungsgebiet umfasst das Baugrundstück mit der Flurnummer 70, Gemarkung Altmühldorf der Kreisstadt Mühldorf a. Inn mit einer Größe von 1.055 m².

Die Fläche ist derzeit mit einem Altbestand einer ehemaligen Landwirtschaft bebaut.

Es befindet sich ein Nadelbaum im Westen des Grundstücks. Es sind keine erhaltenswerte Bäume, Sträucher oder sonstige Strukturen vorhanden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Hierlstraße im Norden, bzw. Münchener Straße im Süden.

Die Wasserversorgung ist durch die Kreisstadt Mühldorf a. Inn gesichert.

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt durch das Netz der Stadtwerke.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation.

Das gesamte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Müllentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

6. Geplante Bauliche Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als reines Wohngebiet WR mit einer möglichen Bebauung eines Mehrfamilienhauses ausgewiesen.

Die umliegende Umgebung ist durch Wohnnutzung mit Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten für reine Wohngebiete WR nach § 17 Abs. 1 BauNVO und wird durch die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl, die Baugrenzen, die maximal zulässigen drei (III) der (Voll-)geschosse sowie die Wandhöhe bestimmt.

Das auf dem Baugrundstück bestehende Gebäude soll teilweise abgebrochen und durch einen Neu- bzw. Anbau ergänzt werden. Dabei sollen die im Altbestand befindlichen Wohnungen an die heutigen Wohnverhältnisse angepasst werden. Weiterhin soll eine Tiefgarage, vier Besucherstellplätze sowie ein Kinderspielplatz entsprechend der Satzung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn entstehen. Der Nadelbaum im Westen des Grundstücks soll erhalten bleiben.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Münchener Straße im Westen des Grundstücks.

Der Stellplatzbedarf für das Anwesen ist für den Bestand und für die neu entstehenden Wohneinheiten entsprechend der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Kreisstadt nachzuweisen. Die Stellplätze sind für das gesamte Anwesen neu zu berechnen. Bestehende Wohneinheiten genießen nur dann Bestandsschutz bzgl. des Stellplatznachweises, sofern sie in ihrem Bestand bzgl. Größe und Anzahl der Räumlichkeiten nicht verändert werden.

Die gesetzlichen Vorgaben der *Bayerischen Bauordnung (BayBO)* in der zum Zeitpunkt der Planung aktuell gültigen Fassung sind insbesondere der Rettungswege (Art. 31 bis 35 BayBO) und die *Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr* sind einzuhalten.

7. Umwelt- und Naturschutz, Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung bleibt unverändert.

Gemäß den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewendet werden, da bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m² Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten.

Somit sind Ausgleichsflächen weder innerhalb noch ausserhalb des Geltungsbereichs notwendig.

Die Versiegelung aller Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen beschränkt und unbebaute Flächen der Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen.

Verfahrensvermerke

nach § 13 BauGB
für die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
„Altmühldorf 2“

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 16.05.2024 Beschluss Nr. 060 die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf 2“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 24.10.2025




Michael Hetzl
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf 2“ i.d.F.v. 03.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2025 bis einschließlich 17.03.2025 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mühldorf a. Inn, 24.10.2025




Michael Hetzl
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis einschließlich 17.03.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 24.10.2025




Michael Hetzl
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2025 Beschluss Nr. 096 die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf 2“ i.d.F.v. 10.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 24.10.2025


Michael Hetzl
1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt am:

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 24.10.2025

Mühldorf a. Inn, 24.10.2025


Michael Hetzl
1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.10.2025. Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf 2“ i.d.F.v. 10.07.2025 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt, Gebäude B Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer 125 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf 2“ i.d.F.v. 24.10.2025 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 24.10.2025


Michael Hetzl
1. Bürgermeister

