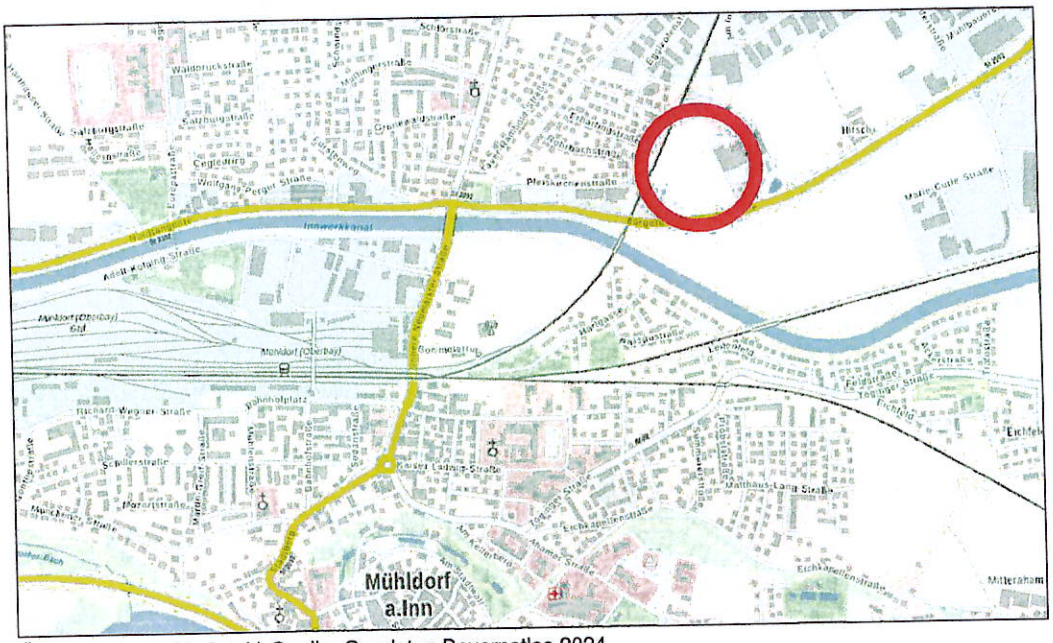
Kreisstadt Mühldorf a.Inn
Landkreis Mühldorf a.Inn



Übersicht (ohne Maßstab) Quelle: Geodaten Bayernatlas 2024

Zusammenfassende Erklärung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“
Sondergebiet Einzelhandel

ENDFASSUNG VOM 01.10.2024

Ausgefertigt am: 10. FEB. 2025

Mühldorf a.Inn, den 10. FEB. 2025

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

.....
Michael Hetzl, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

mitschelen + gerstl
Architekten PartG mbB
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196 – 0
F: +49 (0) 851 50 196 – 20
info@mitschelen-gerstl.de
www. mitschelen-gerstl.de

.....
Fritz Gerstl, Architekt Dipl. Ing. (FH)

1. Vorbemerkungen

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Stadtrates vom 23.10.2024 (Nr. 119) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ der Kreisstadt Mühldorf a.Inn.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung des bestehenden Sondergebietes (SO 1). Da für die ursprünglich zulässige Nutzung (Möbelmitnahmemarkt, Bau-/Gartenmarkt) keine Nachfrage bzw. Bedarf bestand und auch die Änderung in ein Gewerbegebiet nicht weiterverfolgt wurde, ist geplant die Fläche bezüglich ihrer Grenze nach Westen neu zu ordnen und die Zulässigkeit insbesondere für Lebensmitteleinzelhandel und Fahrradgeschäft zu schaffen. Für den Geltungsbereich der Änderung wird das ausgewiesene Sondergebiet (SO 1) als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO 1 Einzelhandel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Durch die zeitgemäße Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte wird der Standort Mühldorf a.Inn langfristig gesichert und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die zu erwartenden Auswirkungen bzgl. Natur/ Landschaft wurden im Umweltbericht der Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH dargestellt.
Zum Nachweis vorkommender Tierarten wurden faunistische Erhebungen durchgeführt, um das vorkommende Artenspektrum zu erfassen. Die Ergebnisse sind im Abschlussbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Planungsbüros ONUBE GmbH, Bruckmühl vom 24.11.2023 zusammengefasst.

Zum Schutz der Nachbarschaft wurde für das Sondergebiet Einzelhandel von Hoock & Partner Sachverständigen PartG mbB ein Immissionsschutztechnisches Gutachten (13.06.2023) erstellt.
Zur Darstellung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde durch das Büro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH eine entsprechende Verkehrsuntersuchung (04. Juli 2023) durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hart am Hirsch Teil 5“ in diesem Bereich.
Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 5“ befand sich im Änderungsverfahren. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung sah vor, das „Sonstige Sondergebiet“ in dem unbebauten Teilbereich in ein „Gewerbegebiet“ zu ändern. Im Änderungsbereich sollte eine Brauerei mit angeschlossener Gaststätte, Biergarten und Brauereiladen errichtet werden. Diese Bauleitplanung wurde nicht weiterverfolgt und das Verfahren ruhte.

Um das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ fortführen zu können, wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Mühldorf a.Inn am 24.11.2022 (Nr. 151) die Aufhebung des gefassten 1. Änderungsbeschlusses vom 23.05.2019 (Nr. 076) und des Billigungsbeschlusses vom 19.12.2019 (Nr. 205) beschlossen und für den jetzt vorliegenden Antrag auf die Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ i.d.F.v. 20.09.2007 erneut den 1. Änderungsbeschluss gefasst.
Die Bebauungsplanänderung wird unter der Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplanes Hirsch am Hart Teil 5“ weitergeführt.
Der Änderungsbeschluss wurde am 13.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.06.2023 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.08.2023 bis einschließlich 06.09.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ i.d.F.v. 28.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 02.07.2024 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2024 bis einschließlich 02.07.2024 beteiligt.

Die Kreisstadt Mühldorf a.Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.10.2024 (Nr. 119) die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart Teil 5" in der Fassung vom 01.10.2024 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungen, wie z.B. ein Umbau der bestehenden Märkte, sind im Hinblick auf ein zukunftssicheres Gesamtkonzept mit neuem Energie- und Ladenkonzept nicht zielführend, ebenso wäre die notwendige Erweiterung bei der bestehenden Gebäudestellung aufgrund der beengten Fläche bzw. der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht möglich und scheidet somit, auch aufgrund der Wirtschaftlichkeit, aus.
Das zur Verfügung stehende Grundstück ist insofern geeignet, da bereits eine Sondergebietsausweisung vorliegt. Ebenso ist das Grundstück bereits erschlossen und gut an das vorhandene Straßennetz angebunden. Über die Perkhoferstraße bzw. Bürgermeister-Hess-Straße ist die Autobahn bzw. Innenstadt schnell erreichbar.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in einem eigenständigen Umweltbericht der Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH als gesonderter Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung beschrieben und wie folgt zusammengefasst:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 3,31 ha und behandelt die Ausweisung von Sondergebieten

mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Davon werden 28.293 m² als Bauflächen für zulässigen Einzelhandelsbetriebe (incl. zulässigem Sortiment) und 5.342 m² als Grünflächen festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden Schutzgut bezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.
Zur Berücksichtigung der Umweltbelange der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart, Teil 5“ wurde der derzeitige Umweltzustand bezogen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft und kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter erfasst und die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Zur Eingriffsminimierung sind Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen festgesetzt.

Die naturschutzfachlichen Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Kreisstadt Mühldorf a. Inn (Sicherung des Biotopverbundes entlang der Terrassenkante und Entwicklung eines Grünzuges entlang der Umfahrung Mühldorf Nord und der Bahnlinie) wurden bereits im ursprünglichen Grünordnungsplan auf die geplante Baugebietsausweisung und -erschließung hin konkretisiert und in den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes geprüft.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Menschen, menschliche Gesundheit	mittel	mittel	gering	mittel
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	keine	gering

Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses wird die Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen arithmetisch gemittelt (gering – 1, mittel – 2, hoch – 3), wobei die baubedingten Auswirkungen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Einwirkungszeit nur zu 50 % in die Berechnung eingehen.

Werden die Auswirkungen in mindestens einer der Teilauswirkungen als hoch eingestuft, so wird auch das Gesamtergebnis mit hoch bewertet.

Die Festsetzungen als Baufläche führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Schwerwiegend ist hier vor allem die großflächige Versiegelung durch die Gebäude und Parkplatzflächen der vorgesehenen Einzelhandelsmärkte. Unter Anwendung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf für den Teilgeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 11.196 m² Ausgleichsflächen ermittelt. Der Ausgleichsbedarf wird im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 200a BauGB insgesamt außerhalb des Bebauungsplanumgriffes durch die Entwicklung eines Offenlandbiotops in

Dietersburg (Flurnummer 1005/0, Gemarkung Dietersburg) im Landkreis Rottal-Inn (Maßnahme AE 1) erbracht. Die Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgte in Abstimmung mit den Unteren Naturschutzbehörden an den Landratsämtern Mühldorf a. Inn und Rottal/Inn.

Der Gehölzverlust von 595 m² der Ökokatasterfläche ID 187324 auf Flurnummer 768/1, Gemarkung Mühldorf am Inn wird zusätzlich auf direkt angrenzenden Tauschflächen innerhalb des Geltungsbereiches 1:1 kompensiert. Damit kann auch der gemäß saP notwendige artenschutzrechtliche Ausgleich für den Teilverlust eines Haselmaus-Lebensraumes kompensiert werden.

Zur Ermittlung der zulässigen Schallleistungspegel innerhalb der Gebietsausweisungen wurden Musterformulierungen für die Festsetzung von Emissionskontingenten erarbeitet (Ingenieurbüro Hoock & Partner Sachverständige PartGmbB vom 13.06.2023).

Zur Beurteilung der mit den geplanten Betriebsansiedlungen entstehenden verkehrlichen Belastungen sowie der Leistungsfähigkeit des betroffenen Verkehrsknotenpunktes Bürgermeister-Hess-Straße/ Fröhlichstraße wurde die von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr PSLV GmbH, München vom 13.06.2023 erarbeitete Verkehrsuntersuchung herangezogen.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.06.2023 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.08.2023 bis einschließlich 06.09.2023 statt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 5 Stellungnahmen vorgelegt.
Die vorgebrachten Einwände/ Hinweise wurden in der Sitzung des Bau-, und Umwelt-Verkehrsausschusses am 28.11.2023 vorbehandelt bzw. ordnungsgemäß abgewogen.
Der Stadtrat hat allen vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorbehandelten Punkten vollinhaltlich und ohne Änderungen zugestimmt.
Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a.Inn hat in der öffentlichen Sitzung am 14.12.2023 (Nr. 157) beschlossen, für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5" i.d.F.v. 28.11.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 02.07.2024 öffentlich ausgelegt.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 11.09.2023 beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die vorliegende Planung keine Stellungnahmen vorgelegt:
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging am Inn

- Deutscher Wetterdienst
- Verbund-Innkraftwerke
- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Gesundheitsamt
- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Immissionsschutz
- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Ortsplanung
- Landratsamt Mühldorf a.Inn – Fachbereich ÖPNV

Folgende Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vorgelegt:
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG
  und Stadtwerke Mühldorf GmbH & Co. KG
- Eisenbahn-Bundesamt
- Staatliches Bauamt Rosenheim
- BUND Naturschutz – Ortsgruppe Mühldorf a. Inn
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Regierung von Oberbayern
- DB AG – DB Immobilien
- Landratsamt Mühldorf a.Inn – Fachbereich Wasserrecht
- Landratsamt Mühldorf a.Inn – Fachbereich Naturschutz

Die vorgebrachten Einwände/ Hinweise wurden in der Sitzung des Bau-, und Umwelt-Verkehrsausschusses am 28.11.2023 vorbehandelt bzw. ordnungsgemäß abgewogen.
Der Stadtrat hat allen vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorbehandelten Punkten vollinhaltlich und ohne Änderungen zugestimmt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a.Inn hat in der öffentlichen Sitzung am 14.12.2023 (Nr. 157) beschlossen, für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ i.d.F.v. 28.11.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Zu dem Entwurf der Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 5“ i.d.F.v. 28.11.2023 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2024 bis einschließlich 02.07.2024 statt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die vorliegende Planung keine Stellungnahmen vorgelegt:
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging a. Inn
- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Gesundheitsamt
- Deutscher Wetterdienst

Folgende Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vorgelegt:
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co.KG
  und Stadtwerke Mühldorf GmbH & Co.KG
- Eisenbahn-Bundesamt
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Rosenheim
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau-, und Umwelt-Verkehrsausschusses am 01.10.2024 vorbehandelt bzw. ordnungsgemäß abgewogen.
Der Stadtrat hat allen vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vorbehandelten Punkten vollinhaltlich und ohne Änderungen zugestimmt.