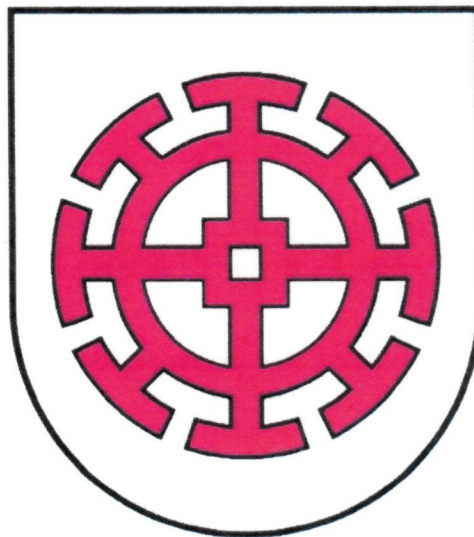


B E G R Ü N D U N G
ZUR
5. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
"HIRSCH AM HART" TEIL 1
GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Kreisstadt Mühldorf a.Inn
Gemarkungen Mößling und Hart



Entwurf vom:

03.06.2025
11.11.2025

Landkreis:
Regierungsbezirk:

Mühldorf a.Inn
Oberbayern

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
1.4	Bedarfsnachweis	5
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
2.1	Lage	6
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	6
2.3	Bestand und umgebende Bebauung	7
2.4	Topographie	7
2.5	Rechtskräftige Bebauungspläne und angrenzende Bebauungspläne	8
2.6	Kultur- und Sachgüter	9
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	11
3.2	Regionalplan	13
3.3	Flächennutzungsplan	14
3.4	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	15
3.5	Wassersensible Bereiche	17
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	18
4.1	Städtebauliches Ziel	18
4.2	Art der baulichen Nutzung	19
4.3	Maß der baulichen Nutzung	19
4.4	Bauweise, Baugrenze	20
4.5	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen	20
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	21
5.1	Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung	21
5.2	Bestandsleitungen allgemein	21
5.3	Wasserversorgung	21
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	22
5.5	Abwasserentsorgung	22
5.5.1	Schmutzwasser	22
5.5.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	22
5.5.3	Wassergefährdende Stoffe	23
5.5.4	Regenwassernutzung	23
5.5.5	Gefahr durch Starkregenereignisse	23
5.6	Stromversorgung	24
5.7	Telekommunikation	24
5.8	Abfallentsorgung	24
5.9	Erneuerbare Energien	24
5.10	Vorsorgender Bodenschutz	24
5.10.1	Altlasten	24
5.10.2	Bodenschutz	25
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	25
6.1	Lärm	25
6.2	Staub / Geruch	26
6.3	Lichtemissionen	26
6.4	Elektromagnetische Felder	26
7.	KLIMASCHUTZ	26
8.	GRÜNORDNUNG	28
8.1	Rechtliche Grundlagen	28
8.1.1	Bestandteile der Planung	28
8.2	Bestandsaufnahme	28

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1	Schutzgebiete.....	28
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	28
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	29
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	30
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	31
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	32
8.2.3	Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) ...	32
8.3	Planung	33
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	33
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	33
LITERATURVERZEICHNIS		35
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		35

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a.Inn hat am 27.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan "Hirsch am Hart" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch eine 5. Änderung abzuändern.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a.Inn hat beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan umfasst insg. 12.012 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

Auf Grund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 UVPG liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die PrimaVera Naturkorn Mühle hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer der wenigen Mühlen, die aus hochwertigen Getreide-, Pseudogetreidearten und Leguminosen eine Vielzahl verschiedenster Komponenten für Ihre Kunden produzieren, entwickelt. Dabei beliefert PrimaVera Kunden aus der Kinderkostbranche, der Lebensmittelindustrie und dem Lebensmittelfachhandel. Einen immer stärkeren und wirtschaftlich wichtigeren Bereich nimmt die Produktion von Bioprodukten und von Babyfood ein.

Um den Bedarf an Betriebsflächen für diesen wachsenden Markt für die Mühle zu decken, möchte die Stadt Mühldorf a.Inn einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 im Industriepark neu ordnen.

Für die Erweiterung des bestehenden Betriebes auf den Flur-Nrn. 437/3 (TF) Gemarkung Mößling und 80/2 und 80/5 (TF) Gemarkung Hart sollen die Wandhöhen an das geplante Vorhaben angepasst und auf 20 m bzw. 50 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 404,0 m ü.NHN erhöht werden. Im nördlich angrenzenden Betriebsgelände sind bereits Wandhöhen von 20,0 bzw. 40,0 m zulässig und realisiert worden. Da es sich beim Bauwerber um einen Mühlenbetrieb handelt, sind produktionsabhängig diese Gebäudehöhen für ein Getreidesilo und ein Produktionsgebäude erforderlich. Da die Gebäudekörper innerhalb des Betriebsgeländes produktionsbedingt nah beieinander stehen müssen, wird eine Abweichung der Vorschriften des Art. 6 BayBO bei den Abstandsflächen zueinander festgesetzt. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die o.a. Änderungen, insbesondere die Zulässigkeit einer Wandhöhe von max. 20 m bzw. 50 m, werden grundsätzlich die Planungsgedanken im Gewerbe- und Industriegebiet berührt. Durch die Nachverdichtung der Fläche wird jedoch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Eine Ausweisung von neuen Bauflächen, auf

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

welchen Bauhöhen von max. 20 m bzw. 50 m zulässig sind, kann damit entfallen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" verändert nicht die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet.

Das Deckblatt stellt somit eine Innenentwicklung dar, deshalb wird das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

1.4 Bedarfsnachweis

Da ein bereits bebautes Industriegebiet nur hinsichtlich der Festsetzungen überplant wird und keine neuen Bauflächen geschaffen werden, kann auf einen Bedarfsnachweis verzichtet werden. Insbesondere handelt es sich hierbei auch um die Neustrukturierung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes.

2.1 Lage

[illegible]

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 umfasst insgesamt ca. 12.012 m².

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" sind folgende Flur-Nrn. 437/3 (TF) der Gemarkung Mößling und Flur-Nrn. 80/2 und 80/5 (TF) Gemarkung Hart betroffen.

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart“ gehört bereits zum Betriebsgelände der PrimaVera Naturkorn Mühle. Die Fläche ist jedoch noch nicht bebaut. Im Norden befindet sich die befestigte Umfahrt um die Betriebsgebäude. Die südliche unbebaute Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese liegt ca. 4,0 m unterhalb dem Betriebsgelände. Entlang des Hangs befindet sich ein Gehölzstreifen.



Abb. 2: Ansicht von Südosten – Vordergrund Planungsfläche landwirtschaftliche Fläche mit Böschung, Hintergrund bestehende Betriebsgebäude PrimaVera Naturkorn Mühle (Foto PrimaVera)

Bei der umgebenden Bebauung entlang der Mühlbauerstraße im Süden und der Edisonstraße im Norden handelt es sich um großflächige gewerbliche Gebäude mit Gebäudehöhen bis ca. 40 m, überwiegend mit Scheddächern und leicht geneigten Sattel- und Flachdächern. In nachfolgender 3D-Ansicht ist der Neubau der PrimaVera Naturkorn Mühle mit dem 40 m hohen Siloturm noch nicht dargestellt.

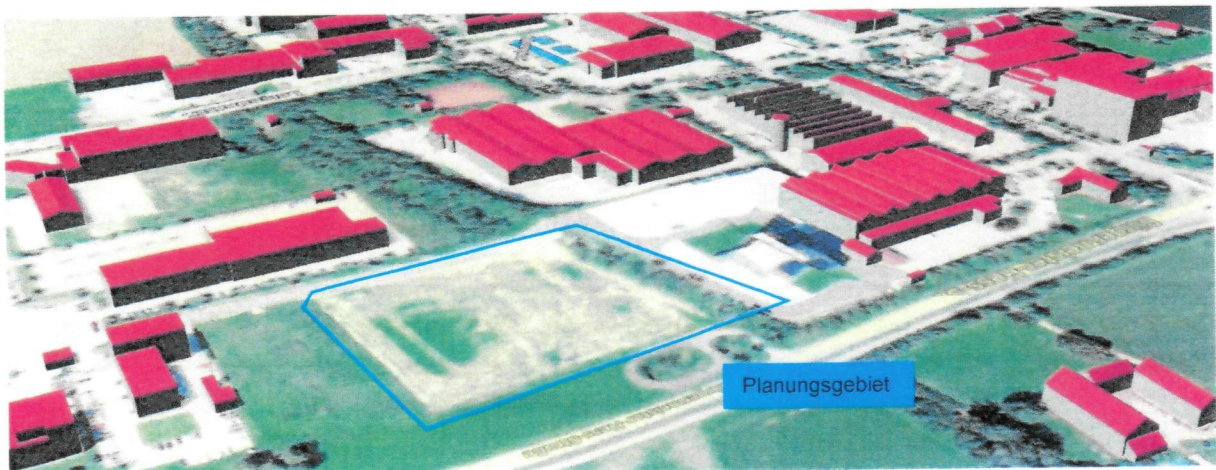


Abb. 3: 3D-Ansicht von Osten; (BayemAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

2.4 Topographie

Die nördliche Planungsfläche der Gebäudeumfahrt liegt auf ca. 408,0 m ü.NHN und ist relativ eben. Das südliche Planungsgebiet liegt auf ca. 404,0 m ü.NHN und ist durch eine steile Böschung vom bestehenden Betriebsgelände getrennt.

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.5 Rechtskräftige Bebauungspläne und angrenzende Bebauungspläne

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 mit seinen Änderungen Nr. 1 bis 4, wobei die 4. Änderung die Planungsfläche nicht betroffen hat. Ein Teilbereich der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Teil II" wird in die Planung einbezogen, um die Nutzungsabgrenzung hinsichtlich der Wandhöhen zu schließen. Diese Planung hat in ihrer rechtskräftigen Fassung bereits den Bebauungsplan "Hirsch am Hart" Teil 1 im Norden überlagert.

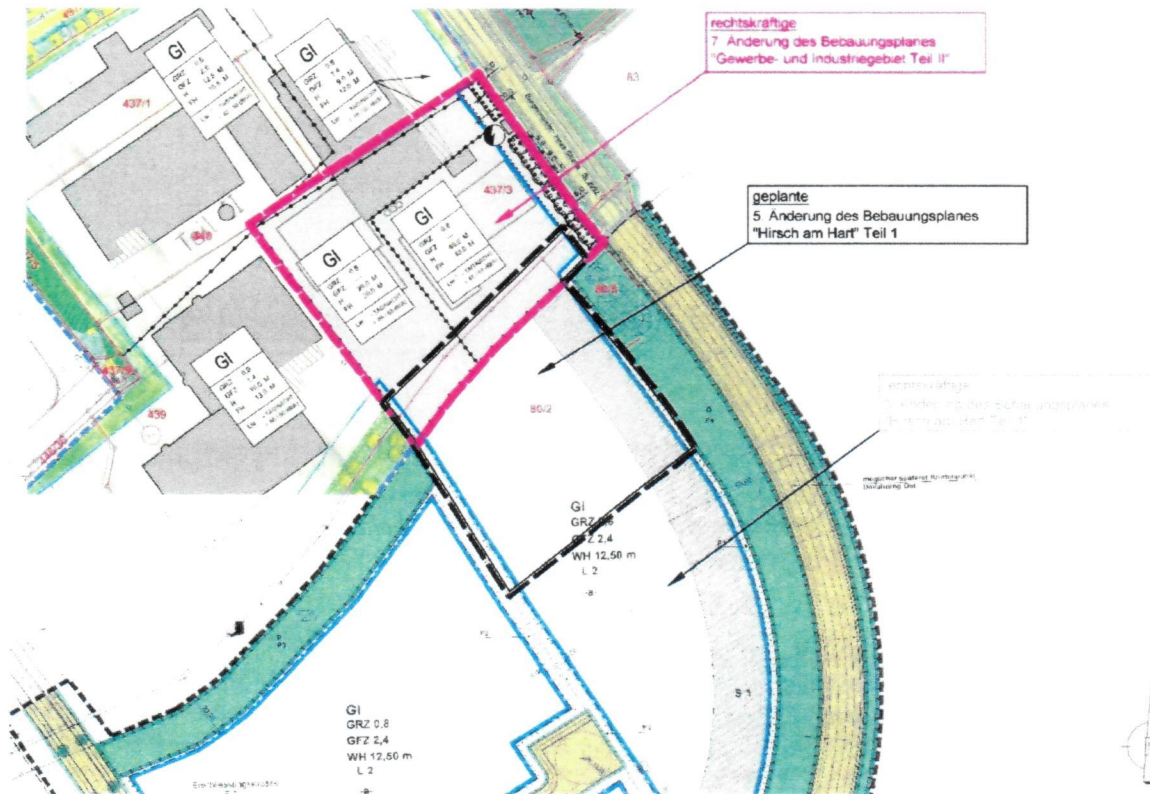


Abb. 4: Ausschnitt aus der derzeit rechtskräftigen 3. Änderung des BP „Hirsch am Hart“ Teil 1 und 7. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Teil II"; (Planungsbereich neu schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 mit allen Änderungen (1. bis 4. Änderung) haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Festsetzungen dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 geändert und damit vollständig ersetzt werden.

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Denkmalschutz

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Baudenkmäler.² Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

¹ (BayernAtlas, 2025)

² (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude liegen in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich. Diese sind von der Planungsfläche aus nicht sichtbar.

Sachgüter

Das nördlich gelegene Betriebsgelände ist durch eine Werksumfahrt bebaut. Hier befinden sich auch zahlreiche Spartenleitungen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm liegt Mühldorf a.Inn im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Zudem ist Mühldorf a.Inn als Oberzentrum im Zusammenhang mit Waldkraiburg dargestellt.³

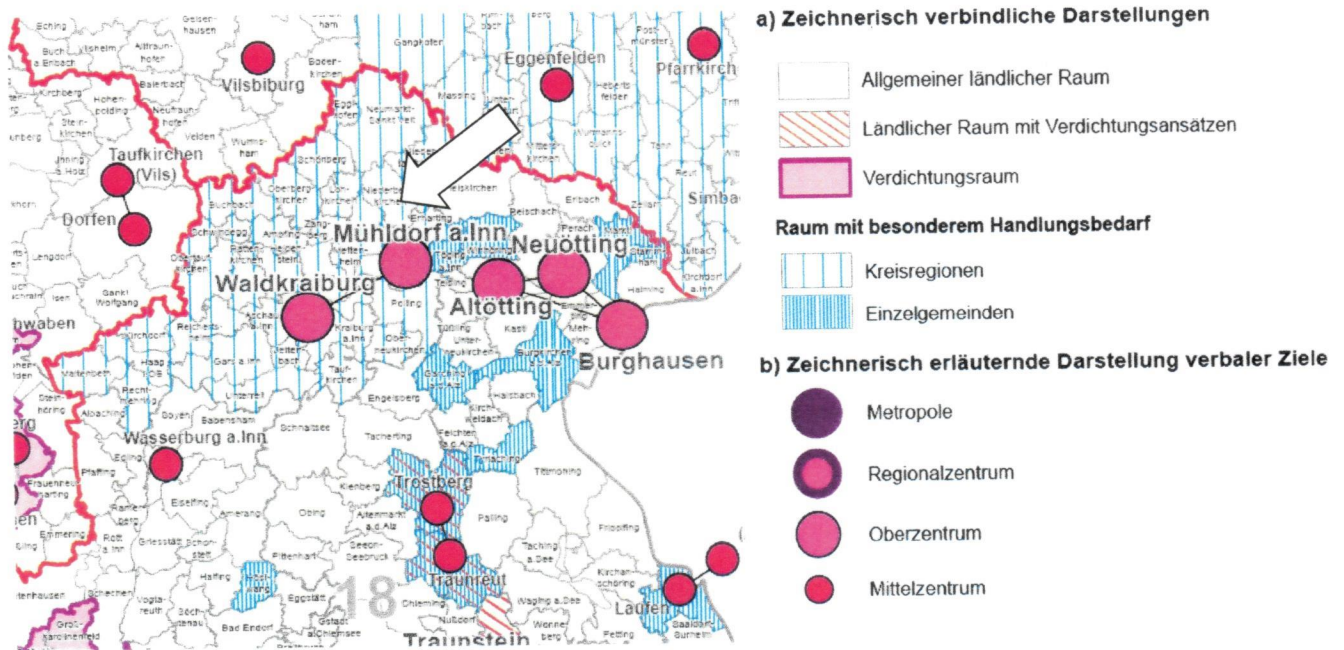


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.8 Oberzentren

(G) *Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.*

3. Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Um innerhalb des bestehenden Industriegebietes eine städtebauliche Neuordnung sowie eine Nachverdichtung zu ermöglichen, ist die Änderung der Industriegebietsfläche mit den dazugehörigen planlichen und textlichen Festsetzungen erforderlich.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Stadt Mühldorf a.Inn - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik das Potential der Innenentwicklung ausnutzen und die Standortqualität erhalten bzw. verbessert werden muss. Dabei wird mit dieser Planung die bereits bestehende gewerbliche Betriebsfläche der PrimaVera Naturkorn Mühle innerhalb des bestehenden Industriegebietes nachverdichtet und der Firma die Möglichkeit gegeben, diese optimal auszunutzen. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Mühldorf a.Inn für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Die PrimaVera Naturkorn Mühle hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer der wenigen Mühlen, die aus hochwertigen Getreide-, Pseudogetreidearten und Leguminosen eine Vielzahl verschiedenster Komponenten für Ihre Kunden produzieren, entwickelt. Dabei beliefert PrimaVera Kunden aus der Kinderkostbranche, der Lebensmittelindustrie und dem Lebensmittelfachhandel. Einen immer stärkeren und wirtschaftlich wichtigeren Bereich nimmt die Produktion von Bioprodukten und von Babyfood ein.

Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die sinnvolle Nachverdichtung wird zudem dem Ziel des „Flächensparens“ und somit dem wichtigen Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ 3.2 (Z) und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Kreisstadt Mühldorf a. Inn in der Region 18 – Südostoberbayern. Mühldorf a. Inn liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und ist als Mittelzentrum dargestellt. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, aufgeführt.⁴

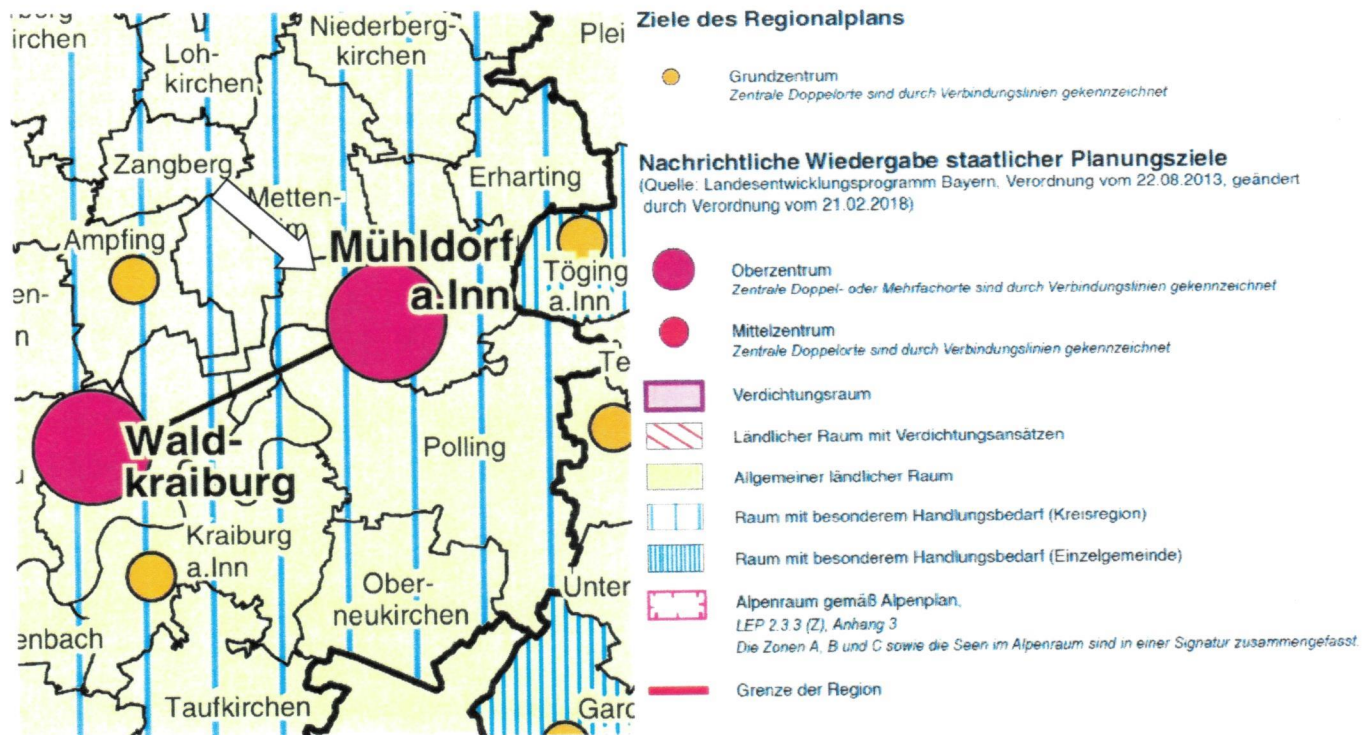


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele vor:

- Nachhaltige Raumentwicklung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum
- Erhalt und Stärkung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes
- Schaffung und Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen

Die Zielvorgaben des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Mühldorf a. Inn für den hier in Frage stehenden Raum die bereits innerhalb des bestehenden Industriegebietes gelegene gewerbliche Fläche nachzuverdichten und neu zu ordnen.

Schlussfolgerung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Innenentwicklung erfüllt werden können.

⁴ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2024)

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a.Inn ist die Fläche des Planungsgebietes bereits als Industriegebiet dargestellt. Somit entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan. Das dargestellte Haupttradwegnetz (gepunktete Linie) besteht an dieser Stelle nicht. Ebenso wurde die dargestellte Biotopvernetzung bzw. das Trenngrün durch die verschiedenen vorherigen Änderungen der Bebauungspläne aufgehoben und an anderer Stelle Ersatz dafür geleistet. Daher ist eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

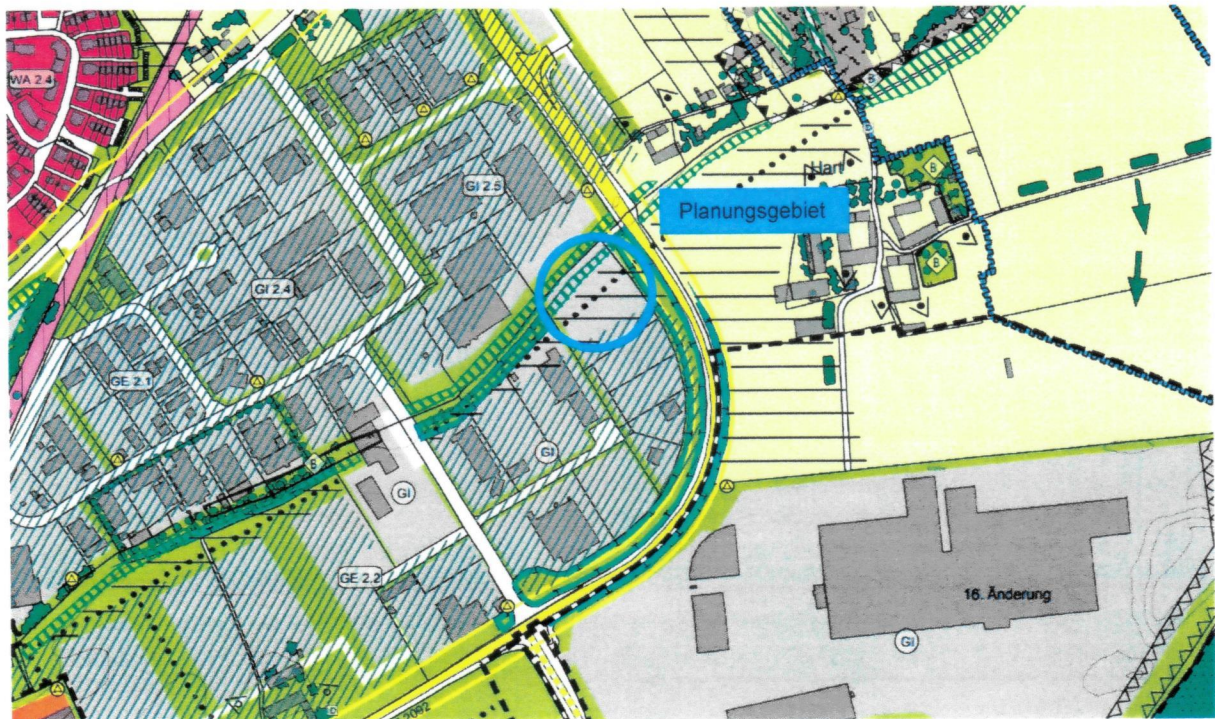


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a.Inn, Darstellung unmaßstäblich

3.4 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Stadtgebiet von Mühldorf a.Inn erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁵

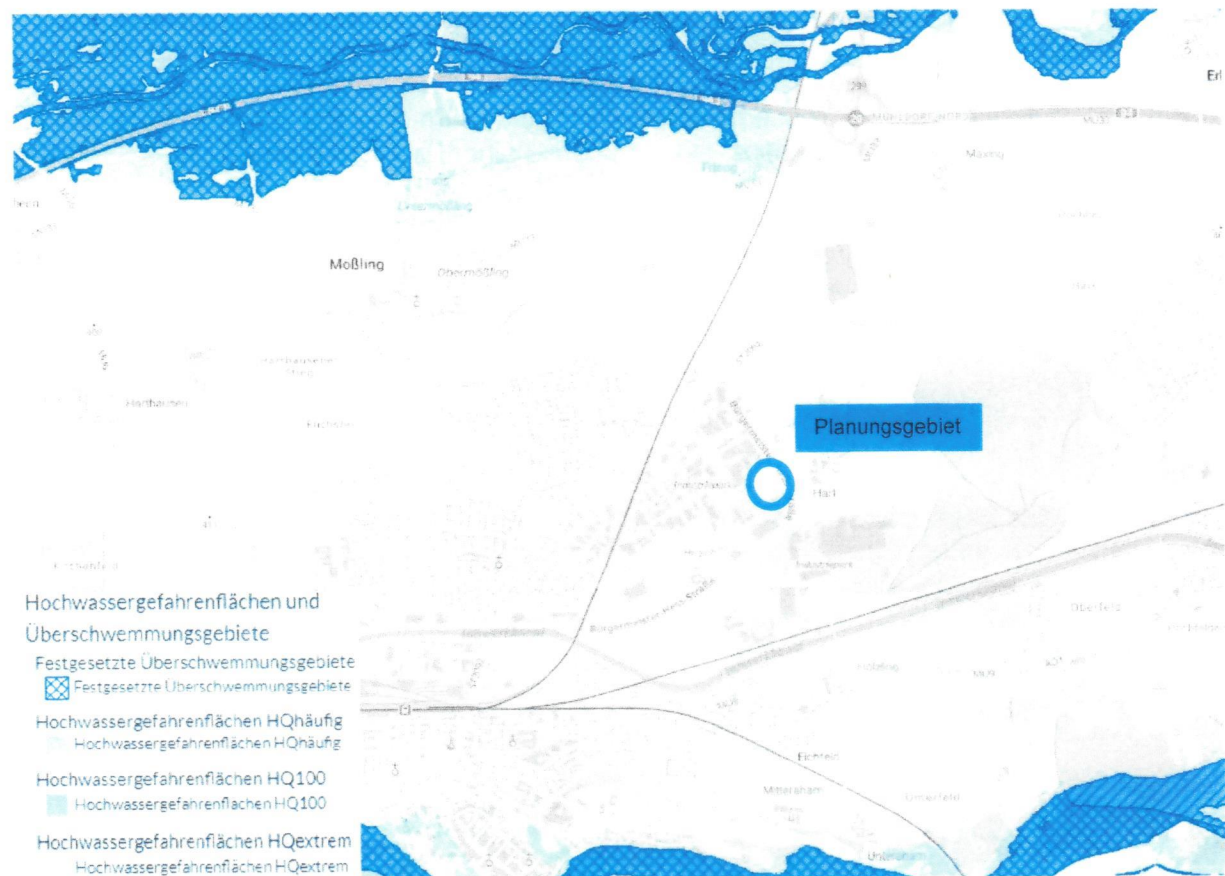


Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (Umwelt-Atlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Im nördlichen Bereich der Grundstücks Fl.-Nr. 80/2 der Gemarkung Hart ist bei Starkregen ein Anstau des Niederschlagswassers sowie mit mäßigem bzw. erhöhtem Abfluss des Niederschlagswassers durch die Topographie des Geländes möglich.
Link: <https://www.umweltatlas.bayern.de> Themenkarte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernäsungen beeinträchtigt werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich potentielle Fließwege mit teilweise erhöhtem Abfluss und Geländesenken.⁶ Diese werden sich durch die Änderung der Bebauung geringfügig verändern. Auf die o.a. Maßnahmenvorschläge wird verwiesen.



Abb. 10: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

⁶ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

⁷ (BayernAtlas, 2025)

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städttebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Nachverdichtung in einem Industriegebiet vor. Die in Mühldorf ansässige Mühle PrimaVera plant den Bau eines Getreidesilos und eines Produktionsgebäudes südlich der bereits bestehenden Betriebsgebäude.

Für die Erweiterung des bestehenden Betriebes auf den Flur-Nrn. 437/3 (TF) Gemarkung Mößling und 80/2 und 80/5 (TF) Gemarkung Hart sollen die Wandhöhen an das geplante Vorhaben angepasst und auf 20 m bzw. 50 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 404,0 m ü.NHN erhöht werden. Dieses Niveau liegt ca. 4 m unter dem jetzigen Betriebsgelände. Im nördlich angrenzenden Betriebsgelände sind bereits Wandhöhen/Firsthöhen von 20,0 bzw. 40,0 m zulässig und realisiert worden. Die Höhe staffelt sich von Nord nach Süd zum angrenzenden gewerblichen Nachbarbebauung ab. Da es sich beim Bauwerber um einen Mühlenbetrieb handelt, sind produktionsabhängig diese Gebäudehöhen für ein Getreidesilo und ein Produktionsgebäude erforderlich. Zudem wird durch die Konzentration auf die Vertikale die Flächenversiegelung reduziert.

Da die Gebäudekörper innerhalb des Betriebsgeländes produktionsbedingt nah beieinander stehen müssen, wird eine Abweichung der Vorschriften des Art. 6 BayBO bei den Abstandsf lächen zueinander festgesetzt. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die o.a. Änderungen, insbesondere die Zulässigkeit einer Wandhöhe von max. 20 m bzw. 50 m, werden grundsätzlich die Planungsgedanken im Gewerbe- und Industriegebiet berührt. Durch die Nachverdichtung der Fläche wird jedoch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Eine Ausweisung von neuen Bauflächen, auf welchen Bauhöhen von max. 20 m bzw. 50 m zulässig sind, kann damit entfallen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" verändert nicht die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet.

Die zulässigen Dachformen werden noch ergänzt, so dass für Haupt- und Nebenanlagen geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, Scheddach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigung 5° - 20° und Flachdächer 0° - 5° zulässig werden.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Verschlechterung bzgl. der Lärmemissionen im Gebiet und für die angrenzenden Flächen, da die Einhaltung der bereits festgesetzten max. zulässigen Lärmemissionskontingente in dB(A) pro m² tags mit 65 und nachts mit 50 nachzuweisen sind. Das Planungsgebiet wird sowohl über das Betriebsgelände von der Edisonstraße her als auch von der Mühlbauerstraße her über die Flur-Nr. 80/17 Gemarkung Hart erschlossen.

Das vorrangige Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 der Innenentwicklung ist die Neuordnung von Industriegebietsflächen für die in Mühldorf ansässige Mühle PrimaVera.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung auf bestehenden Industrieflächen
- städtebauliche Einbindung der Bebauung im Bereich eines bestehenden durch großflächige Gewerbe- und Industriebauten geprägten Stadtteils
- der Naturschutz und der Landschaftspflege

An den weiteren Grundzügen der Planung (alle anderen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts Wesentliches geändert.

Alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 mit allen Änderungen (1. bis 4. Änderung) haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Festsetzungen dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 geändert und damit vollständig ersetzt werden.

Die Nummerierung der planlichen und textlichen Festsetzungen, die geändert und damit vollständig ersetzt werden, erfolgt analog dem Bebauungsplan "Hirsch am Hart" Teil 1. Aufgeführt sind nur Nummern mit geänderten Planzeichen oder Textstellen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirsch am Hart“ Teil 1 festgesetzte Fläche als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO bleibt unverändert.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Anpassung der unterschiedlichen zulässigen max. Wandhöhen an die Planungsabsicht bedingt eine Neuordnung der gewerblichen Flächen. Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 bleibt unverändert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die geplanten baulichen Anlagen wie z.B. ein Silo keine Geschosse aufweisen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung der Baugrenzen, der Wandhöhen und der Dachform und -neigung hinreichend begrenzt.

Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhen werden von ursprünglich 12,5 m auf max. 50,0 m im nördlichen Geltungsbereich und max. 20,0 m im südlichen Geltungsbereich bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 404,0 m ü.NHN erhöht. Durch die bestehende Topographie liegt die Planungsfläche ca. 4,0 m unter dem bestehenden nördlich angrenzenden Betriebsgelände. Der Höhenbezugspunkt liegt also 4,0 m unter dem bestehenden Betriebsgelände. Durch die Höhenabstufung staffelt sich die geplante Bebauung zur angrenzenden nachbarlichen Bebauung hin ab.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan die genaue Definition der Wandhöhe fehlt, wird diese in der Festsetzung ergänzt. Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist die Firsthöhe bzw. der oberste Abschluss der Wand am obersten Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt maßgebend.

Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhen wird zusätzlich eine, der Umgebung entsprechende Nachverdichtung ermöglicht. In dem durch großflächige und hohe Gebäude geprägten Industriegebiet ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar. Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO nach außen hin ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

4.4 Bauweise, Baugrenze

Bauweise

Im bestehenden Bebauungsplan wurde bereits eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Diese Festsetzung bleibt unverändert. Somit wird der Bestand geschützt und können neue Gewerbebauten in einer wirtschaftlichen Länge errichtet werden.

Baugrenze

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die Baugrenze wurde im Norden und Süden wieder an die angrenzenden Bauflächen angeschlossen, um für den Betrieb Anbauten und eine größtmögliche Flexibilität für die Gebäudestellung zu ermöglichen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen

Dächer

Um die Gestaltung etwas flexibler zu machen, werden die zulässigen Dachformen noch um geneigte Dächer ergänzt.

Für Haupt- und Nebenanlagen sind somit geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, Scheddach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigung 5° - 20° und Flachdächer 0° - 5° zulässig.

Fassadengliederung bzw. Fassadenbegrünung

Die ursprüngliche Festsetzung 1.9.8 zur Fassadenbegrünung entfällt, da eine Fassadenbegrünung im 5 m-Abstand an fensterlosen Fassaden bei Silos und sehr hohen Gebäuden nicht zielführend ist. Stattdessen wird die Festsetzung 2.3 zur Fassadengliederung ergänzt, so dass verschiedene wirtschaftliche Möglichkeiten zur Gestaltung zur Verfügung stehen.

Daher wird festgesetzt, dass die Baukörper mind. alle 50 m (Gebäudelängen und -breite) durch Vor- oder Rücksprünge, durch Fassadenbegrünung (kletternden, rankenden oder klimmenden Pflanzen nach Liste D oder mit Obstspalieren anzulegen) oder andere Maßnahmen, wie z.B. Materialwechsel zu gliedern sind. Die Gestaltung der Fassade ist in der Baugenehmigungsplanung darzustellen und mit der Kreisstadt Mühldorf a. Inn abzustimmen.

Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Es wird ergänzt, dass die Vorschriften des Art. 6 BayBO gelten. Abweichend davon ist Art. 6 BayBO nicht anzuwenden bei Abständen von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zueinander. Ein Abstand von mind. 3 m je Gebäude zueinander ist jedoch einzuhalten.

Durch die festgesetzte Einhaltung des Abstandflächenrechts gem. Art. 6 BayBO nach außen hin ist die ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebietes sollen überwiegend Fabrikationshallen und Silos entstehen, deren Abstände zueinander überwiegend durch den Brandschutz geregelt werden müssen. Da hier eine Belichtung und Besonnung vor der industriellen Nutzung zweitrangig ist, dürfen sich die Abstandsflächen innerhalb des Betriebsgeländes gegenseitig überlappen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung

Erschließung

Das Planungsgebiet wird sowohl über das Betriebsgelände von der Edisonstraße her als auch von der Mühlbauerstraße her über die Flur-Nr. 80/17 Gemarkung Hart erschlossen.

Staatsstraße St 2092

Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2092 beträgt 20 m. Diese wird jedoch durch die Planung nicht berührt.

Die Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2092 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Von der Dachdeckung, Fassade und von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße ausgehen.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

5.2 Bestandsleitungen allgemein

Innerhalb der Planungsfläche unter der bestehenden Betriebsumfahrt befinden sich zahlreiche Bestandsleitungen. Bei Bauarbeiten sind die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadt Mühldorf a. Inn.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

5.5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Gemäß den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne darf kein unverschmutztes Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen muss über eine belebte Bodenschicht gereinigt werden und mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Gelungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind gemäß den vorhandenen Festsetzungen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.5.3 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.5.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

5.5.5 Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Im nördlichen Bereich der Grundstücks Fl.-Nr. 80/2 der Gemarkung Hart ist bei Starkregen ein Anstau des Niederschlagswassers sowie mit mäßigem bzw. erhöhtem Abfluss des Niederschlagswassers durch die Topographie des Geländes möglich.

Link: <https://www.umweltatlas.bayern.de> Themenkarte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt - soweit geplant - wird empfohlen, die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StM zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen.

Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (www.elementar-versichern.de).

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Bestehende Leitungstrassen sind bei der Erschließung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.7 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften wird durch die Stadtwerke gewährleistet. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.9 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO.

5.10 Vorsorgender Bodenschutz

5.10.1 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.10.2 Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 ändert sich der gewerbliche Charakter nicht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hirsch am Hart" Teil 1 sind für die jeweiligen Industrie- und Gewerbeflächen max. zulässige Lärmemissionskontingente in dB(A) pro m² für Tag und Nacht festgesetzt.

Diese Festsetzung zu den Lärmemissionskontingenten wurde in der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 übernommen. Da sich die überbaubare Fläche im Geltungsbereich nicht ändert, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Emissionskontingent nicht verändert. Aus diesem Grund wird auf ein schalltechnisches Gutachten für den Änderungsbereich verzichtet.

Jedoch wird der Hinweis Nr. 3.1 zur Kontingentierung der gewerblichen Geräuschemission gegenüber der rechtskräftigen Fassung umformuliert.

Im Einzelgenehmigungsverfahren hat der Bauwerber in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauVorIV mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage die Lärmemissionskontingente (L_{Ek}) einhalten wird, sofern von der Genehmigungsbehörde aufgrund offensichtlich geringer Emissionen nicht darauf verzichtet werden kann.

Durch die mögliche Zunahme des Schwerlastverkehrs und die Zufahrt auf das Betriebsgrundstück von Süden her über die Flur-Nr. 80/2 Gemarkung Hart über die Mühlbauerstraße entstehen keine Lärmbelastungen für Wohnhäuser, da sich die Planungsfläche innerhalb eines Industriegebietes befindet.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Verschlechterung bzgl. der Lärmemissionen im Gebiet und für die angrenzenden Flächen, da die Einhaltung der bereits festgesetzten max. zulässigen Lärmemissionskontingente in dB(A) pro m² tags mit 65 und nachts mit 50 nachzuweisen sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung

von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

6.2 Staub / Geruch

Durch die Neuordnung der Industriegebietsfläche durch das Deckblatt sind keine Veränderungen hinsichtlich der Staubemissionen zu erwarten.

Die bestehenden und zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

6.3 Lichtemissionen

Im vorgesehenen Planungsgebiet wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung ist „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

Ein Funkmast steht auf dem westlichen Nachbargrundstück an der Edisonstraße. Es handelt sich um ein Industriegebiet. Wohnbebauung ist nicht vorhanden.⁸

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.⁹

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes r Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

⁸ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

⁹ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- verpflichtende Anlagen von Dachflächen-Photovoltaik gem. BayBO
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁰ Ca. 2,4 km südwestlich der Planungsfläche befindet sich das FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“.

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

¹⁰ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH- Gebiet „Innauen und Leitenwälder“
Lila: Wasserschutzgebiete

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.¹¹

Nordwestlich der Planungsfläche mit einem Abstand von ca. 2,2 km befindet sich das Wasserschutzgebiet „Mühdorf a.Inn“ und nordöstlich mit einem Abstand von ca. 270 m das Wasserschutzgebiet „Erharting“.

Weitere Schutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Eine Beeinflussung von nationalen Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Planungsvorhaben kann ausgeschlossen werden. Auch ein Einfluss auf die nächstliegenden Wasserschutzgebiete kann auf Grund der Entfernungen mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

¹¹ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet ist lt. FinWeb ein amtlich kartiertes Biotop dargestellt. Bei der Biotopnummer 7741-1056-002 handelt es sich um einen „basenreichen Halbtrockenrasen und magere Altgrasfluren an einer Geländekante beim Gewerbegebiet im Nordosten von Mühldorf“. Der kleine Teilbereich des Biotops, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wurde schon 2007 im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart Teil 1" durch Industriegebietsflächen überplant. Diese Fläche wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung bereits ausgeglichen.¹² Weitere Biotope befinden sich in ca. 50 m bzw. 130 m Entfernung.

Ökokonto- und Ausgleichsflächen befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung.

Auf Grund der Entfernung werden die weiteren Biotope oder Ökokontoflächen von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese auszugehen.



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹² (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹³:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
2. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
3. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
4. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart“ Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁴:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹³ (BNatSchG, 2024)

¹⁴ (BayNatSchG, 2024)

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein Gehölzstreifen, mit wenigen Bäumen junger Ausprägung. Der Gehölzstreifen muss zu Gunsten der Erweiterung des Betriebes gerodet werden. Diese Überplanung des Gehölzstreifens wurde bereits in der 3. Änderung vollzogen und im Zuge dieses Verfahrens wurde der Eingriff in den Naturhaushalt bereits ausgeglichen.



Abb. 14: Ansicht von Südosten – Gehölzstreifen vor bestehenden Betriebsgebäuden PrimaVera Naturkom Mühle (Foto PrimaVera)

8.2.3 Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Die betroffene landwirtschaftliche Fläche befindet sich isoliert von den weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen im Osten und ist durch die Staatsstraße von weiteren Ackerflächen getrennt. Da es sich um einen im Verhältnis nur kleinflächigen Eingriff handelt und im weiteren Umfeld großflächig Acker- und Grünlandflächen als geeignete Brut- und Nahrungshabitate vorhanden sind, kann eine essentielle Funktion der Vorhabenfläche für Wiesenbrüter ausgeschlossen werden. Nachdem diese Ackerfläche von Industriebauten in beträchtlicher Höhe umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass diese Fläche für Boden-/Wiesenbrüter nicht geeignet ist. Daher ist von keiner Betroffenheit dieser Art auszugehen.

Der Gehölzstreifen mit einigen Bäumen, die auf Grund der betrieblichen Erweiterung gerodet werden müssen, ist junger Ausprägung. Die Bäume weisen augenscheinlich keine Höhlen- und Spaltstrukturen auf. In den zu rodenden Bäumen im Bereich des bereits festgesetzten Baufensters sind somit keine Höhlen- und Spaltstrukturen enthalten. Diese Bäume gehen bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gehölze und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Einzelbäume nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel.

Für die Rodungen wird eine zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen getroffen. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart“ Teil 1 sind die Festsetzungen zur Grünordnung im Wesentlichen nicht betroffen, da mit dieser Änderung hauptsächlich die zulässige Wandhöhe auf den bereits für Bebauung festgesetzten Fläche geändert wird. Die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben erhalten und haben somit weiterhin ihre Gültigkeit. Lediglich die Fassadengliederung wird dahingehend geändert, dass die Ausschließlichkeit der Gliederung nur durch Begrünung um weitere Möglichkeiten für die Gliederung erweitert wird. Dadurch wird in die Qualität der grünordnerischen Festsetzungen nicht erheblich eingegriffen. An den Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes ändert sich durch dieses Deckblattverfahren nichts. Die Ausgleichsfläche entlang der Staatsstraße ist von dieser Änderung ebenso nicht betroffen.

Zum Artenschutz wird jedoch ergänzend festgesetzt, dass zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen sind.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart“ Teil 1 sind die Festsetzungen zur Grünordnung im Wesentlichen nicht betroffen, da bei diesem Deckblattverfahren hauptsächlich die zulässigen Wandhöhen in einer Industriegebietsfläche geändert werden.

BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes "Hirsch am Hart" Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart“ Teil 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz minimiert bzw. ausgeglichen.

Entwurf vom 03.06.2025
11.11.2025

Ausgefertigt: 15. JAN. 2026

Mühlendorf a. Inn, den 15. JAN. 2026


Michael Hetzl, 1. Bürgermeister



Iggensbach, den 11.11.2025


Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (25. November 2024). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	6
Abb. 2:	Ansicht von Südosten – Vordergrund Planungsfläche landwirtschaftliche Fläche mit Böschung, Hintergrund bestehende Betriebsgebäude PrimaVera Naturkorn Mühle (Foto PrimaVera)	7
Abb. 3:	3D-Ansicht von Osten; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus der derzeit rechtskräftigen 3. Änderung des BP „Hirsch am Hart“ Teil 1 und 7. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Teil II"; (Planungsbereich neu schwarz), Darstellung unmaßstäblich.....	8
Abb. 5:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	9
Abb. 6:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 7:	Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 8:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mühldorf a. Inn, Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 9:	WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	15
Abb. 10:	WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 11:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	17
Abb. 12:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	29
Abb. 13:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen (im Bildausschnitt nicht vorhanden); (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	30
Abb. 14:	Ansicht von Südosten – Gehölzstreifen vor bestehenden Betriebsgebäuden PrimaVera Naturkorn Mühle (Foto PrimaVera).....	32

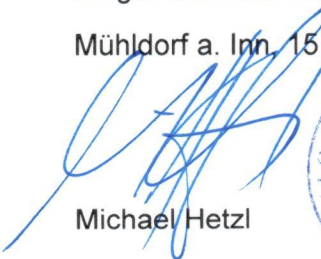
Verfahrensvermerke
(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)
für den Bebauungsplan

5. Änderung des Bebauungsplanes
„Hirsch am Hart Teil 1“

1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 27.02.2025 Beschluss Nr. 021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 15.01.2026


Michael Hetzl

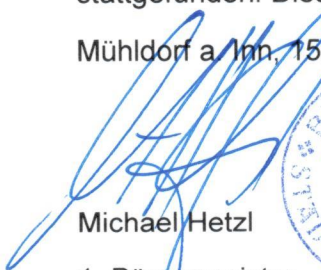
1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 06.08.2025 bis einschließlich 10.09.2025 stattgefunden. Dies wurde am 28.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 15.01.2026


Michael Hetzl

1. Bürgermeister



3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2025 bis einschließlich 10.09.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 15.01.2026


Michael Hetzl

1. Bürgermeister



4. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.11.2025 Nr. 146 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1“ i.d.F.v. 11.11.2025 als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 15.01.2026



Michael Hetzl

1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt:

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, am 15.01.2026

Mühldorf a. Inn, 15.01.2026



Michael Hetzl

1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 15.01.2026. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1“ mit der Begründung i.d.F.v. 11.11.2025 wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 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 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1“ i.d.F.v. 11.11.2025 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 15.01.2026



Michael Hetzl

1. Bürgermeister