

BEGRÜNDUNG

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„ALTMÜHL DORF NR. 5“  
der Kreisstadt Mühldorf a. Inn



LAGE DES BEBAUUNGSPLANS OHNE MASSTAB

Planverfasser:

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



Grünordnung:

Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn  
[info@la-koepfel.de](mailto:info@la-koepfel.de)  
Tel: 08631. 988 851



Stadt Mühldorf a. Inn

  
Michael Hetzl, Erster Bürgermeister

1. Fassung vom

13.04.2021

2. Fassung vom

09.11.2021

ausgefertigt am

**21. APR. 2022**  
.....

Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil  
und Festsetzungen.

## INHALT

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

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Bestandssituation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Altmühldorf Nr. 5“ weist das Gebiet als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche aus.



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

In der 1. Bebauungsplanänderung wird die direkt an das WR-Gebiet angrenzende Flurnummer 628 ebenfalls als „WR-reines Wohngebiet Gebiet“ festgesetzt.

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

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Innenentwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn sieht, neben dem Erhalt von Grünflächen, eine Nachverdichtung im innerstädtischen Raum vor. Der bestehende Bebauungsplan „Altmühldorf Nr. 5“ schließt bereits die Flurnummern 627 (Teilfläche) und 628 südlich der Sportplatzstraße in den Geltungsbereich ein. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite setzt sich die Bebauung nach Westen fort.

Die konkrete Anfrage des Eigentümers bezüglich der Bebaubarkeit der Flurnummer 628 erfordert die Regelung des Baurechts im Planungsgebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altmühldorf Nr. 5“ soll die Rechtsgrundlage und städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungsbereich schaffen.

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 23.07.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Altmühldorf Nr. 5“ beschlossen.

Die Flurnummer 628, Gemarkung Altmühldorf soll durch die Änderung ebenfalls als WR-reines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Änderungsbereich soll mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaut werden.

Die Grundzüge der Planung werden bleiben durch die Änderung unberührt.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die private Fläche der Flurnummer 628, Gemarkung Altmühldorf mit 1.592 m<sup>2</sup>.



Abb. 2: Änderungsbereich des Bebauungsplans

#### 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altmühldorf Nr. 5“ umfasst das Gebiet südlich der Münchener Straße ab Höhe Fastlingerstraße nach Osten. Es umfasst die Talstraße, den Mühldorfer Weg und die Sportplatzstraße bis zur Einmündung der Talstraße in die Münchener Straße im Osten. Die westliche Bebauung der Talstraße (ab Fl.Nr. 560/20 und 560/37) und Sportplatzstraße (ab Fl.Nr.: 615) ist nicht Teil des Bebauungsplans.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurnummer 628 mit einer Größe von 1.592 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Bäume, Sträucher oder sonstige Strukturen sind nicht vorhanden.

Im Süd-Osten der Planfläche befindet sich ein Teilbereich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100).

Ein Vorkommen von Altlasten ist derzeit nicht bekannt.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Sportplatzstraße im Norden von Flurnummer 628.

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 mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaut.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist auf dem Baugrundstück allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Vorgärten. Dies wurde festgesetzt, um zu gewährleisten, dass eine großzügige, offene Freiraumgestaltung entsteht.

6.1	Einfamilienhaus	144,00 m <sup>2</sup>
6.2	Doppelgarage	49,00 m <sup>2</sup>
6.3	Private Zufahrt/ befestigte Fläche	109,00 m <sup>2</sup>
6.4	Private Grünflächen	1.290,00 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>1.592,00 m<sup>2</sup></b>

## 7. Umwelt- und Naturschutz, Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung stadt- und landschaftsräumlich best möglich einzubinden.

Hierzu ist als Übergang zum Landschaftsraum eine Eingrünung aus Sträuchern in 3,00 m Breite vorgesehen. Ebenso sind je angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche auf dem Grundstück Bäume der 2. bzw. 3. Wuchsordnung zu pflanzen.

Des Weiteren wird im Vorgartenbereich eine überwiegend gärtnerische Ausbildung festgelegt, worin bauliche Anlagen mit Ausnahme Carport und dem Eingangsbereich nicht zugelassen sind. Gleichzeitig werden dadurch monotone Kiesflächen im Vorgartenbereich vermieden und somit einer Erwärmung im mikroklimatischen Bereich entgegen gewirkt. Die Vorsehung von Blütenpflanzen wirkt sich zudem positiv auf Insekten und andere Tierarten aus.

§78a Abs. 1 WHG regelt konkret, was im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt ist, was u.a. die Errichtung von baulichen Anlagen, von Wällen, von Geländeänderungen u.ä. betrifft. Auf die Verordnung des Landratsamtes Mühldorf vom 21.08.2017 wird hingewiesen.

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen heimisches autochthones Pflanzmaterial bevorzugt zu verwenden; die Pflanzung von Gast- und Ziergehölzen wurde stark reduziert und die Pflanzung von Koniferen ausgeschlossen.

Von einer Umweltprüfung sowie von der Ausweisung von Ausgleichsflächen kann abgesehen werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn nicht erforderlich, da keine streng geschützten Arten durch das Planvorhaben betroffen sind. Zur Förderung von Gebäudebrütern sind jedoch Nisthilfen anzubringen.

**Verfahrensvermerke**  
**(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**  
**für die 1. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Altmühldorf V“**

**1. Änderungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 23.07.2020 Beschluss Nr. 119 die die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf V“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 21.04.2022



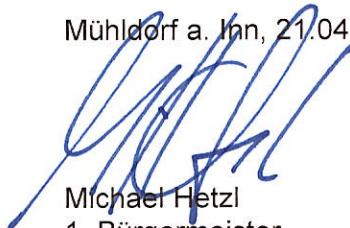
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf V“ i.d.F.v. 13.04.2021 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 18.06.2021 bis einschließlich 22.07.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 21.04.2022



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 17.06.2021 bis einschließlich 22.07.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 21.04.2022



Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



#### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.11.2021 Beschluss Nr. 149 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf V“ i.d.F.v. 09.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 21.04.2022



  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

---

#### **5. Ausgefertigt:**

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 21.04.2022



  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

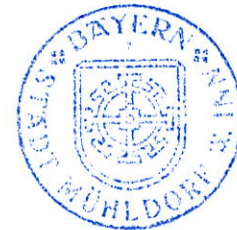
---

#### **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.04.2022. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf V“ mit der Begründung i.d.F.v. 09.11.2021 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. Änderung des Bebauungsplanes „Altmühldorf V“ i.d.F.v. 09.11.2021 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 21.04.2022



  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

---