Kreisstadt Mühldorf am Inn
Landkreis Mühldorf am Inn
Bebauungsplan

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....

M = 1 : 1000

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

Präambel:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1“ als S a t z u n g.

Entwurf: 08.09.2015
12.01.2016
05.07.2016

Ausgefertigt am: 01. FEB. 2017

Entwurfsverfasser

Amt für Planen und Bauen
der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Richard Faßer
Stadtbaumeister
84453 Mühldorf a. Inn

Richard Faßer
Stadtbaumeister

1. Bürgermeisterin der

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

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

BP 079 04

Festsetzungen; Hinweise; Erläuterungen

A. Festsetzungen durch Text

In die Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" wird aufgenommen:

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Arten von Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

Antiquitäten, Kunstgegenstände
Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
Baby- und Kinderartikel
Bastelartikel
Blumen
Briefmarken
Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
Büromaschinen, Büroeinrichtungen (ohne Büromöbel) Organisationsmittel, Personalcomputer
Devotionalien
Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
Elektrogeräte („weiße Ware") Nähmaschinen, Leuchten
Feinmechanische Erzeugnisse
Foto, Fotozubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
Jagd- und Angelbedarf
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (außer sie bilden eine Einheit mit der Produktionsstätte und haben nur einen geringen Anteil an der Gesamtnutzfläche)
Lederwaren, Kürschnerware, modisches Zubehör zur Kleidung (Accessoires)
Musikinstrumente, Musikalien
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge) Stoffe, Kurzwaren
Handarbeitsbedarf
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel, Campingartikel, Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik („braune Ware")
Waffen
Wasch- und Putzmittel
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und –pflegemittel.
Ausnahmsweise zulässig sind Produkte, die dem Werksverkauf auf dem Firmengelände des entsprechenden Betriebes zuzuordnen sind.

B. Hinweise

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel 2.html?linkToOverview=js".

Die Byodo Naturkost GmbH plant die Erweiterung des Firmengebäudes um Lager-, Büro- und Produktionsflächen, sowie eine Laden- und Kantinenfläche. Die Erweiterung der derzeit 2.800m² Lager- und Logistikflächen und der ca. 1.200m² Büro und Verwaltungsflächen soll auf dem östlich benachbarten, derzeit noch unbebauten Grundstück erfolgen.

Die Gesamtnutzfläche für Lager-, Büro- und Produktionsnutzung wird inkl. der Erweiterungsflächen ca. 8.950m² betragen. Der Anteil der geplanten Laden- und Kantinenfläche von zusammen 500m² beträgt ca. 5,6% der gesamten gewerblichen Nutzung des als Industriegebiet ausgewiesenen Grundstücks.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" werden innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen.

2 GRÜNORDNUNG

Es sind keine wesentlichen Änderungen gegeben, die die Grundzüge der Planung beeinflussen würden.

3. SCHALLSCHUTZ

Es sind keine wesentlichen Änderungen gegeben, die die Grundzüge der Planung beeinflussen würden.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus Festsetzungen und Begründung.

Kreisstadt Mühldorf am Inn
Landkreis Mühldorf am Inn
Bebauungsplan

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

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

Entwurf: 08.09.2015
12.01.2016
05.07.2016

Ausgefertigt am 01. FEB. 2017

Entwurfsverfasser

Amt für Planen und Bauen
der Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Richard Faßer
Stadtbaumeister

1. Bürgermeisterin

Kreisstadt Mühldorf a. Inn,
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Sämtlichen weiteren Festsetzungen, Hinweise und Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan „Hirsch am Hart Teil 1“ und dessen bisherigen Änderungen nicht und sind auch hier bindener Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung. Im übrigen wird das städtebauliche Konzept übernommen.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus Festsetzungen und Begründung.

ausgefertigt am 01. FEB. 2017

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....

Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Bauverwaltung-6102.2706-WS

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur Bebauungsplan-Aufstellung

„4. Änderung Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 05.07.2016

---

1. **Verfahrensablauf**
   Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung vom 30.04.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" beschlossen.
   In der Stadtratssitzung vom 28.07.2016 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

2. **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
   Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" wird dem Wunsche des produzierenden Gewerbes in dem Baugebiet statt gegeben, einen innenstadtverträglichen Werksverkauf durchführen zu können. Innenstadtrelevante Sortimente wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3. **Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**
   Der Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Barbara Grundner-Köppel behandelt für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung in Natur und Landschaft ausgehen.
   Das mit dieser Änderung betroffene Gebiet wurde bereits durch Bebauungsplan überplant.
   Die Änderung beinhaltet nur eine textliche Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Somit entstehen keine negativen Auswirkungen auf entsprechend bzgl. der Umweltbelange zu berücksichtigenden Schutzgüter.
   Die neu hinzugenommene textliche Festsetzung schließt innenstadtrelevanten Sortimenten aus, so dass auch diesbezüglich keine Auswirkungen auf den Schutz der Innenstadt vorliegen.

4. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
   Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von Bürgern keine Einwendungen vorgebracht.
   Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer, des Kreisbrandrats, des Verbund Innkraftwerke, der Kommunalen Energienetze, des Deutschen Wetterdienstes, des Gesundheitsamtes Mühldorf a. Inn, der Landesplanungsbehörde der Reg. v. Oberbayern, der Tiefbauverwaltung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, der Ortsplanung, des Wasserrechts, des Naturschutzes und des Immissionsschutzes des Landratsamtes, sowie des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim eingegangen.
   Von den beteiligten Behörden wurde der Bauleitplanung zugestimmt. Anregungen hat es keine gegeben, ausgenommen vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde auf mögliche Sturzfluten und

Starkniederschläge hingewiesen. Dieser Hinweis wurde durch Hinzufügen des Verweises auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder der sonstigen Träger öffentlicher Belange, maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Eine andere Lösung zur Erhaltung des Standortes des produzierenden Gewerbes in diesem Baugebiet hat es nicht gegeben.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn am 28.07.2016 der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v 05.07.2016 als Satzung beschlossen hat.

Entwurfsverfasser
Amt für Planen und Bauen
Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Richard Faßer
Stadtbaumeister
84453 Mühldorf a. Inn

Richard Faßer
Stadtbaumeister

1. Bürgermeisterin der
Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Amt für Planen und Bauen
Az: 6102.2706.4 WS

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....

Verfahrensvermerke

für die 4. Änderung des Bebauungsplanes

Hirsch am Hart Teil 1

1. Änderungsbeschluss:
Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 30.04.2015 Beschluss Nr. 064 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 01.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 30.10.2015 bis einschließlich 02.12.2015 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 01.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.10.2015 bis einschließlich 02.12.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mühldorf a. Inn, 01.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" wurde i.d.F.v. 12.01.2016 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 28.04.2016 bis einschließlich 31.05.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 01.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

5. 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 21.04.2016 bis einschließlich 31.05.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn 01.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2016 Beschluss Nr. 101 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 05.07.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 01.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01.02.2017. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" mit der Begründung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 05.07.2016 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 05.07.2016 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 01.02.2017

Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Entwurf

Amt für Planen und Bauen
Az. 6102.2706.4 WS

Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....

Bekanntmachung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn

über den Beschluss
der 4. Änderung des Bebauungsplanes

„Hirsch am Hart Teil 1"

als Satzung

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 28.07.2016 Beschluss Nr. 101 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 05.07.2016 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 05.07.2016 in Kraft.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hirsch am Hart Teil 1" i.d.F.v. 05.07.2016 und seine Begründung während der Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 103, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt gemacht worden sind. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Mühldorf a. Inn, 01.02.2017

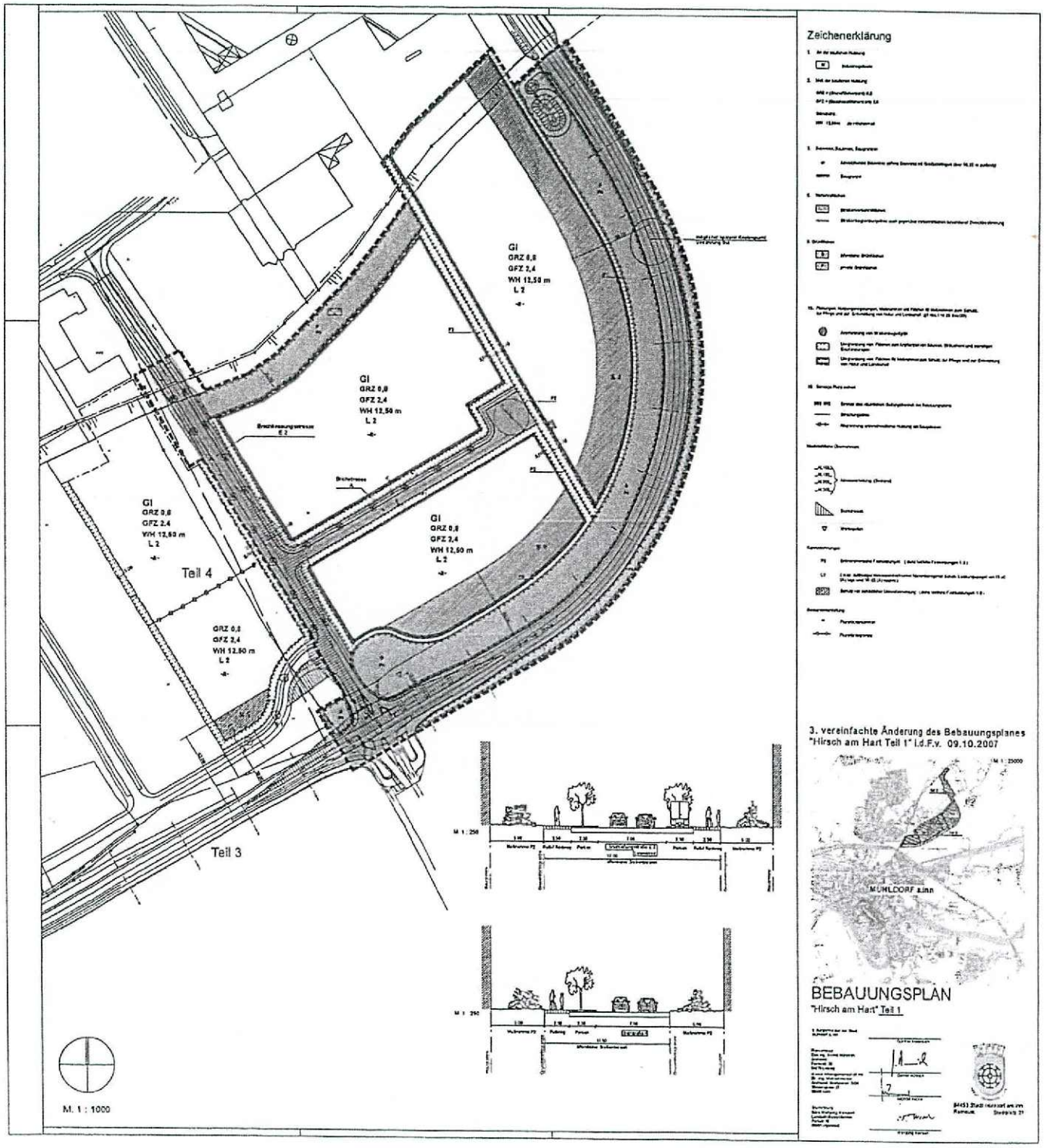
Marianne Zollner
1. Bürgermeisterin

Angeschlagen an den Amtstafeln am 01.02.2017
Abgenommen 07.03.2017

Aushang
Rathaus
Mößling
Altmühldorf

27.01.17

Mühldorf a. Inn
Eing.: 15. Feb. 2017
Nr. .....



Vor Lagenplan