KREISSTADT MÜHLDORF a. INN - Landkreis Mühldorf a. Inn

Einfacher Bebauungsplan „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“

Begründung
Fassung: 06.07.2021

Ausfertigung 03. NOV. 2021

Gemeinde:	Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Gebiet:	„Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“
Geltungsbereich:	Das Planungsgebiet ergibt sich aus der Planzeichnung, die Bestandteil der Satzung ist. Es wird im Norden und Nordosten durch die Straße Am Stadtwall sowie im Westen durch die Luitpoldallee begrenzt. Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtplatz Süd – Altöttinger Tor“ und im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Spital“ an.
Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:	Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS Dorner und Gronle, Part mbB Linprunstr. 54, 80335 München München, den .... Jochen Gronle
:	Bearbeitung: Susanne Rentsch, Dipl. Ing. Stadtplanung
Grünordnung:	Köppel Landschaftsarchitekt Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn Mühldorf, den 20. SEP. 2021 ..... Barbara Grundner-Köppel

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN
BY AK
181 073

Der Bebauungsplan besteht aus:
Festsetzungen, Begründung, Planteil und Anlage.

1. Vorbemerkungen

Planungsanlass

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat am 07.06.2018 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt das Ziel städtebauliche Zielsetzungen, die sich aus durchgeführten städtebaulichen Untersuchungen und Entwicklungskonzepten ergeben, bauleitplanerisch zu unterstützen und umzusetzen.

Der Geltungsbereich umfasst einen großen Teil des dicht bebauten historischen Altstadtkerns, der in weiten Teilen von einem gewachsenen Grüngürtel umschlossen wird.
Eine Erweiterung der Bebauung steht nicht im Mittelpunkt der Bauleitplanung. Die Zulässigkeit von Vorhaben kann nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden. Für die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Der historische Altstadtkern der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist das lebendige Zentrum der Stadt und ihres Einzugsbereichs. Mit dem einfachen Bebauungsplan sollen rechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die zum Schutz und zur Entwicklung des bestehenden attraktiven Wohn- und Einkaufsstandortes Mühldorf a. Inn beitragen. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der Innenstadt und ihren Funktionen so dauerhafte Sicherheit gegeben werden. Es entsteht die Möglichkeit bestimmte Nutzungen zu untersagen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung widersprechen und Entwicklungen entsprechend der Sanierungsziele zu lenken.
Mit der Festsetzung der Nutzungsart Wohnen wird nicht die Anzahl der möglichen Wohnungen geregelt, da dies für die Umsetzung der Sanierungsziele nicht wesentlich ist. Zudem ist auch die Anzahl der bestehenden Wohnungen nicht ohne eine Begehung jedes einzelnen Gebäudes möglich, die in diesem Rahmen nicht erfolgt ist.

Die besonderen städtebaulichen Gegebenheiten mit dem historischen Altstadtkern, der von prägenden Grünflächen im Bereich der ehemaligen Stadtmauer umgeben wird, machen es erforderlich hier zudem Regelungen zur Grünordnung aufzunehmen.

Bereiche im Altstadtkern, für die qualifizierte Bebauungspläne existieren, werden nicht mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

2. Planungsvoraussetzungen, Bestandssituation

Landesentwicklungsprogramm

Seit der Teilfortschreibung des LEP 2018 befindet sich der Landkreis Mühldorf a. Inn in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Mit der Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Systems erfolgte eine Einstufung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn mit Waldkraiburg als gemeinsames Oberzentrum. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten und ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig fördern.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist in der Altstadt eine bestehende Nutzungsmischung aus Mischgebieten (MI), Besonderen Wohngebieten (WB), Sondergebieten, Gemeinbedarf und Grünflächen dargestellt.
Die mit der Novellierung des Baugesetzbuches geschaffene neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) entspricht den vorhandenen Nutzungen und verbindet die Charaktere aus Mischgebiet und Besonderem Wohngebiet.
Der Flächennutzungsplan wird derzeit mit Beschluss vom 27.04.2017 neu aufgestellt. Eine Änderung des FNP für den Bereich dieses Bebauungsplanes erfolgt in diesem Zuge.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gem. § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Mühldorf-Altstadt. Die beschlossenen Sanierungsziele sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

Örtliche Gegebenheiten

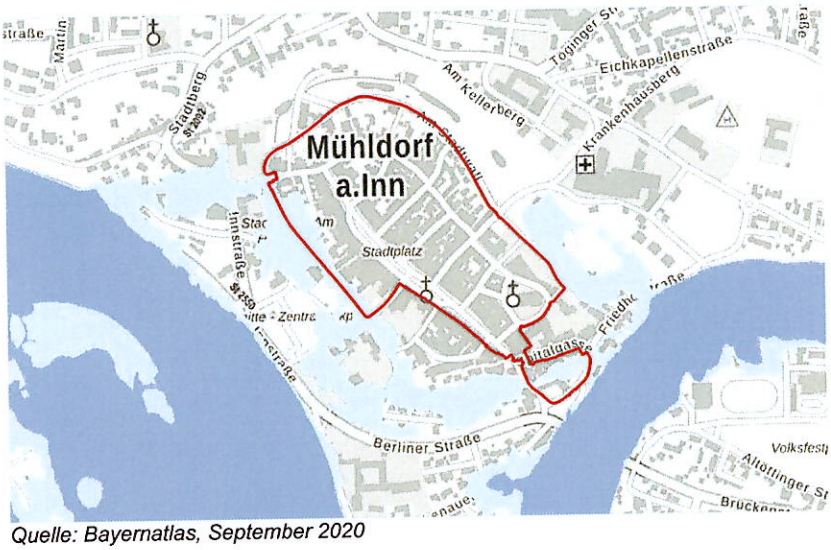
Zentraler Bereich des Bebauungsplanes ist der Stadtplatz. Dieser ist umrahmt von einer Vielzahl an Einzelhandelseinrichtungen und gastronomischen Einrichtungen, die im Zusammenhang mit weitgehend noch vorhandenen Arkaden zu einem attraktives Einkaufserlebnis beitragen. Auch die Ledererstraße ist von Einzelhandel geprägt. In den anderen Seiten-gassen des Stadtplatzes herrscht die Wohnnutzung vor, die von verstreuten Einzelhandels- und gastronomischen Einrichtungen durchzogen ist.

Insgesamt ist der Wohnanteil in der Mühldorfer Altstadt sehr hoch, was zu einer sehr lebendigen Altstadt zu Tag- und Nachtzeiten beiträgt. Zudem haben wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Rathaus, Stadtpfarrkirche, Vermessungsamt, Bücherei, Haberkasten und Altenheim (direkt angrenzend an das Plangebiet) ihren Standort in der Altstadt und unterstützen die Attraktivität und Zentralität des Standortes.

Umgeben wird die Mühldorfer Altstadt von einem Grüngürtel, der die dicht bebaute Altstadt z.B. durch den bestehenden Stadtwall umfasst und mit dem Landschaftsraum verbindet.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Zentralparkplatz mit für die Altstadt wichtigen Parkplatzangeboten.

Hochwassergefahren

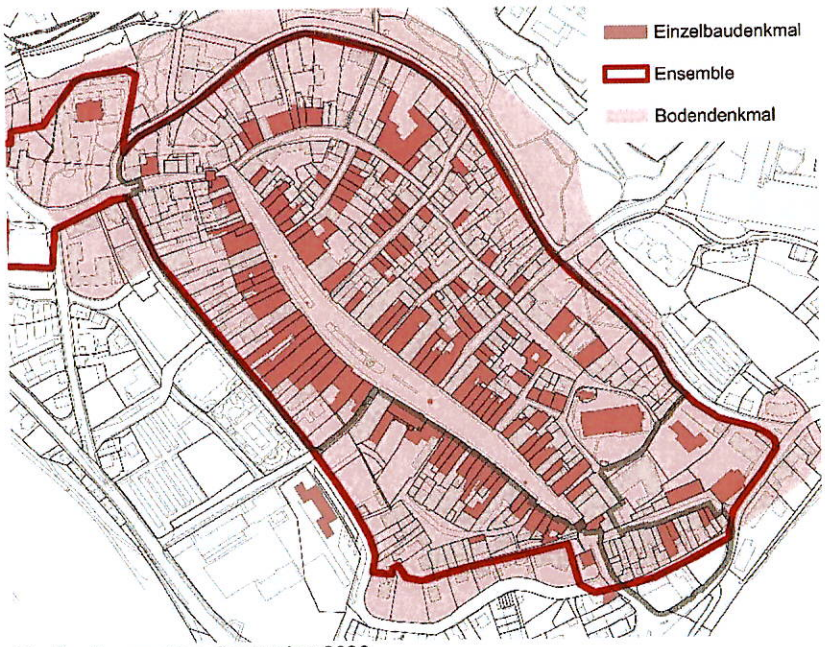


Quelle: Bayernatlas, September 2020

Teile des Plangebietes liegen im Risikogebiet des Inn bei HQ extrem. Zum Schutz von leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung von Sachschäden hat eine entsprechende hochwassersichere Bauweise zu erfolgen.

Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich (mit Ausnahme der kleinen Fläche südlich der Brückenstraße) liegt innerhalb des Ensemblebereichs „Altstadt Mühldorf am Inn“ (Art.1 Abs.3 BayDSchG) und ist Bodendenkmal gem. Art.1 Abs.4 (BayDSchG).
Zahlreiche Einzelbaudenkmäler gem. Art.1 Abs.2 BayDSchG prägen das Ortsbild und den historischen Ortskern.



Quelle: Bayernatlas, September 2020

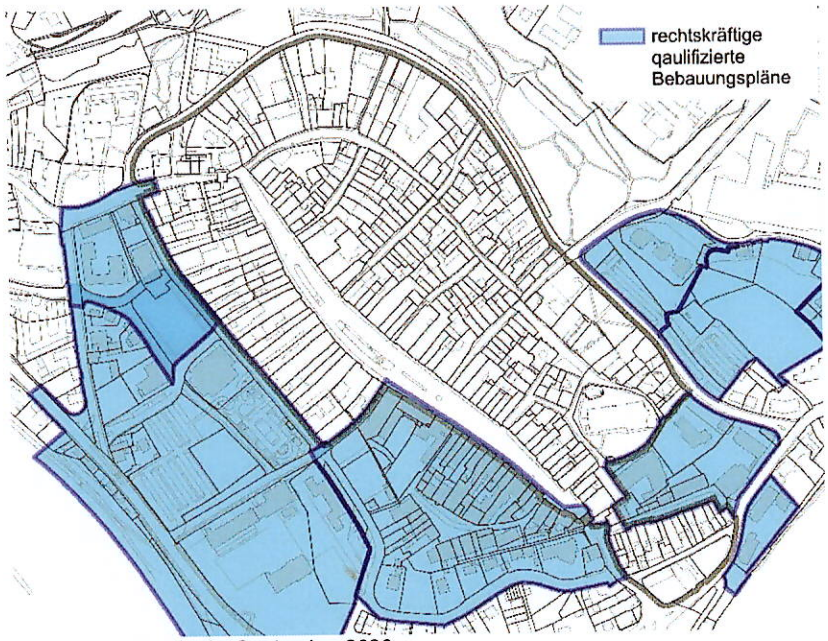
Baudenkmäler sollen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Soweit dies nicht möglich ist, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. (Art.5 BayDSchG)

Bodendenkmäler sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität, daher sind Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Geltungsbereich

Bislang sind nur wenige Flächen im Umkreis des historischen Stadtplatzes planungsrechtliche über Bebauungspläne geregelt. Der vorliegende einfache Bebauungsplan „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“ dient der Steuerung kommender Entwicklungen in den Gebieten im Altstadtkern Mühldorfs ohne rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.



Darstellung: Plankreis, September 2020

Sanierungsziele

Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurden in den letzten Jahren die Sanierungsziele für die Altstadt von Mühldorf aktualisiert, konkretisiert und im März 2019 vom Stadtrat beschlossen.

Planungsziele für den Bebauungsplan, die sich aus dem ISEK und dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ableiten sind:

- Förderung von Nutzungsmischungen aus Wohnen, öffentlichen Einrichtungen, Einzelhandel und sonstigen kleinteiligen nicht störenden Gewerbenutzunge
- Stärkung der vielfältigen Handels- Dienstleistungs- und Erwerbsstruktur in der Altstadt, Vermeidung dauerhafter Leerstände
- Erhalt von öffentlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Attraktive Aufwertung und Belebung historischer Gebäude und Strukturen
- Freilegung, Freihaltung und Begrünung des ehemaligen Stadtgrabens und Erhalt der rückwärtigen Gärten
- Stärkung der Wohnfunktion in der inneren Altstadt und Wohnumfeldverbesserung
- Verbesserungen hinsichtlich Stadtklima und Artenvielfalt

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich im Wesentlichen an den übergeordneten Vorgaben aus Regionalplanung und Denkmalschutz sowie an den beschlossenen Sanierungszielen.
Im Sinne des Erhalts und einer attraktiven Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Innenstadt beinhaltet dieser einfache Bebauungsplan Regelungen zur Art der Nutzung sowie zur Grünordnung.

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes entsprechend der bestehenden Nutzungsmischung Urbanes Gebiet (MU) fest.
Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Somit ist sowohl eine Entwicklung durch vielfältige Nutzungen als auch die Umsetzung der beschlossenen Sanierungsziele sehr gut möglich.

Zur planerischen Feinsteuerung werden die Möglichkeiten des BauGB entsprechend § 1 Abs. 4-9 BauNVO genutzt.

Mit **Festsetzung 1.2.1** werden die nach § 6a Abs.3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

- An der Innstraße, im Nähebereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Tankstelle. Weiterer Bedarf besteht nicht. Zudem sind die räumlichen Anforderungen inkl. Erschließungsbedarf an Tankstellen sehr hoch, so dass diese auch im Hinblick auf die mit ihnen verbunden Emissionswirkungen im stark durch Wohnen geprägten Altstadtkern ausgeschlossen werden.

- Bestehende Vergnügungsstätten werden gesondert als Sondergebiet gesichert.
  Weitere Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie immissionsschutzrechtliche Konflikte mit sich bringen würden, die in der Altstadt mit der ausgeprägten Wohnnutzung zu vermeiden sind.

Die Mühldorfer Altstadt zeichnet sich durch ihre attraktive Einzelhandelsausstattung mit gastronomischen Verweilbereichen am Stadtplatz sowie durch ihren hohen Wohnanteil im historischen Altstadtkern als besonders lebendige und attraktive Innenstadt aus. Zum Schutz dieser Eigenart finden die diesbezüglichen Möglichkeiten des § 6a Abs.4 BauNVO Anwendung.

Festsetzung 1.2.2 greift das beschlossene Sanierungsziel auf, wonach ab dem 2. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist. Sofern hier andere Nutzungen existieren haben diese Bestandsschutz.

Festsetzung 1.2.3 regelt die Nutzungen im Erdgeschoss im unmittelbaren Stadtplatzbereich und in der Ledererstraße. Um diesen Bereich auch weiterhin als attraktiven Einkaufsbereich in seiner Qualität zu sichern und zu stärken werden entlang dieser Straßen im Erdgeschoss Wohnnutzungen, gewerbliche, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie Räume für Büros und freie Berufe ausgeschlossen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist gemäß der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Es muss dabei kein Mischungsverhältnis, insbesondere auf einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden. Somit wird die Genehmigungspraxis von Nutzungsänderungen vereinfacht. Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn sieht darin ein geeignetes Instrument, die Entwicklungen in der Altstadt gezielt in Richtung der Sanierungsziele zu steuern und zu begleiten.

<u>Immissionsschutz</u>
Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes für weite Teile der Altstadt bringt eine Erhöhung der zulässigen immissionsrichtwerte für diese Bereiche mit. Im Vergleich zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebieten und Besonderen Wohngebieten werden mit der Planung tagsüber 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte zugelassen.
Die Stadt ist sich der Sachlage bewusst. Im Sinne einer gerechten Abwägung werden die Entwicklungsmöglichkeiten und die Umsetzung der Sanierungsziele in der historischen Altstadt höher gewichtet als die damit verbundenen zusätzlich zulässigen Immissionen. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen zudem neue lärmintensive Nutzungen weitgehend vermieden werden.

Sondergebiet

Großflächiger Einzelhandel
Um einen attraktiven und vielfältigen Einzelhandel in der Innenstadt zu sichern ist es erforderlich, in Teilbereichen auch großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen. Da die bestehende kleinteilige Bau- und Parzellenstruktur in der historischen Altstadt aus denkmalschutzfachlichen Gründen und zur Wahrung der Eigenart und Attraktivität erhalten bleiben soll ist es wichtig, bestehende Strukturen bestmöglich zu nutzen. In den Bereichen, die bereits baulich so gegeben sind, dass großflächiger Einzelhandel besteht oder wieder aufgenommen werden kann, wird dieser als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgeschrieben. Sofern der Einzelhandel sich nicht über die oberen Geschosse ausstreckt wird ab dem 2. Obergeschoss Wohnen festgesetzt.

Vergnügungsstätte
Das bestehende Tanzlokal an der Luitpoldallee wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vergnügungsstätte gesichert. Weitere Ansiedelungen werden aufgrund damit verbundener Emissionswirkungen zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung im Altstadtkern ausgeschlossen.

Mischgebiet

Im südöstlichen Randbereich wird die Fläche außerhalb des historischen Stadttores „Altöttinger Tor“ bestandsorientiert als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Da auch in diesem Bereich eine kleinteilige Parzellenstruktur vorliegt und die direkte Nachbarschaft zu einem Altenheim besteht werden hier lärmintensive Nutzungen und Nutzungen mit großem Flächenbedarf wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Flächen für Gemeinbedarf

Die Mühldorfer Innenstadt erfüllt mit ihrer funktionalen Ausstattung weitgehend die Anforderungen an ein Oberzentrum. Viele wichtige Einrichtungen befinden sich im unmittelbaren Altstadtkern. Die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf wie z.B. Rathaus, Fremdenverkehrsbüro, Vermessungsamt, Bücherei, Kulturhaus Haberkasten und die Stadtpfarrkirche St. Nikolaus werden mittels Festsetzung der Flächen gesichert.

Verkehrserschließung

Neben dem zentralen Stadtplatz wird die Mühldorfer Altstadt von zahlreichen kleinen Straßen und Gassen durchzogen. Diese werden zur Erschließung und als Aufenthaltsbereiche gesichert und als Verkehrsflächen festgesetzt. Sie werden entsprechend ihres Bestandes ohne Einteilung dargestellt.

Auf der Westseite des Stadtplatzes bestehen mehrere Durchgänge durch die geschlossene Häuserfront zur Luitpoldallee und dem Zentralparkplatz. Die wichtigsten werden im Bebauungsplan aufgenommen, da sie wichtiger Bestandteil der Altstadtstruktur sind und zu erhalten sind.

Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Im Bereich einiger Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich größere öffentliche Grünflächen, die als wichtiger Bestandteil der Grünordnung als solche übernommen werden. Um diese dauerhaft zu sichern, sind darin jegliche bauliche Anlagen u.ä. ausgeschlossen. Auch die Anlage neuer Wege ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
Entsprechende Regelungen zu Anlage, Pflege und Erhalt sind unter Festsetzung 4.1 aufgenommen.

Private Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den dicht bebauten Flächen des Altstadtkerns auch Bereiche außerhalb des historischen Stadtmauerverlaufs.

Diese Flächen, die zum Teil im direkten Zusammenhang mit dem historischen Stadtwall liegen, sind aus historischer Sicht wesentliches Merkmal der Altstadtstruktur. Im Sinne der beschlossenen Sanierungsziele sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche daher von Bebauung freigemacht und zur Stärkung des Grüngürtels um den historischen Altstadtkern naturnah gestaltet werden.
Um dieses Ziel einer durchgängigen sowie flächigen Be- und Durchgrünung zu erreichen sind zum einem bestehende Vegetationsflächen zu erhalten. Zudem wird unter 4.2.2 exakt festgelegt, welche Art von Begrünung (Bäume, Sträucher, Wiese) in Form von Festlegung eines Flächenverhältnisses anzulegen sind.
Um der Entstehung größerer Steinflächen in Zusammenhang mit Belagsflächen entgegen zu wirken, wurde die Anlage pflegeextensiver Kiesbeete ausgeschlossen.

Die Breiten für die privaten Grünflächen werden mit einer bestimmten Mindestbreite festgesetzt. Dabei variiert die Breite; sie orientiert sich am baulichen Bestand, der weiterhin erhalten werden soll, sowie am Verlauf der ehemaligen Stadtmauer.
Der ehemalige Grabenbereich ist im Laufe der Jahre in Teilbereichen in einem hohen Grade versiegelt und bebaut worden, so dass es nahezu unmöglich ist einen Ursprungszustand wiederherzustellen. Teilweise liegen bebaute Wohngrundstücke vollständig im Grabenbereich. Faktisch sind also großteils keine Grünflächen vorhanden, die gewürdigt werden können.
Es wurde daher im Rahmen der Planung auf eine radikale Lösung mit Festsetzung des gesamten Bereichs außerhalb der Stadtmauer als Grünfläche verzichtet. Vielmehr wurde versucht auf den Bestand einzugehen und trotzdem eine städtebauliche Verbesserung in historischer Anlehnung zu erzielen.

Da es Planungsziel ist, die bestehenden Sondernutzungen zu sichern und dort realistisch betrachtet keine Grünflächen entstehen werden, wird die straßenbegleitende Grünfläche in den betroffenen Bereichen an der Luitpoldallee unterbrochen.

Auch neue Grundstückserschließungen (Zufahrten, Zufahrtswege und Tiefgaragenabfahrten) sind unter 4.2.4 in deren Art der Anlage, Stückzahl sowie Lage eindeutig festgelegt, um eine durchgängige Begrünung dennoch gewährleisten zu können.

Entsprechende Regelungen zu Anlage, Pflege und Erhalt sind unter Festsetzung 4.2 und 4.4.1 aufgenommen.

Bäume

Der Baumbestand wurde im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen im Juli 2019 aufgenommen. Bedeutende und für die Grünordnung wichtige Einzelbäume sowie Baumgruppen wurden als zu erhaltend festgesetzt. Um den ursprünglichen Alleecharakter an der Luitpoldallee wieder zu stärken wurden hier Einzelbäume als Ergänzung festgesetzt. Im Zuge einer Neuordnung der sich westlich anschließenden Flächen um den Zentralparkplatz soll dieser Alleecharakter noch weiter wiederhergestellt werden.

Entsprechende Regelungen zu Neu- und Ersatzpflanzungen, Pflege und Erhalt sind unter Festsetzung 4.5.1 dargestellt.

Stellplätze und Tiefgaragen

Die Errichtung von Tiefgaragen wurde nicht gänzlich für unzulässig erklärt, da die Schaffung von Stellplätzen auf eigenem Grundstück ein Gebot der Bayerischen Bauordnung darstellt. Den Bauherrn wird damit die Möglichkeit gegeben, den Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück zu erfüllen. Durch die Errichtung von Tiefgaragen kann die Versiegelung oberirdischer Flächen verringert werden, was den Eindruck des Grüngürtels um den Bereich der Altstadt verstärkt.
Des Weiteren wird aufgrund der Attraktivität der Anwesen mit eigenen Stellplätzen das in der Sanierungssatzung festgeschriebene Ziel der Erhalt der Wohnnutzung im Altstadtbereich gefördert. Auch wird damit die Möglichkeit gegeben, attraktive Geschäfte für die Einkaufsstadt Mühldorf a. Inn zu bekommen, bzw. gegebenenfalls bestehende Geschäfte zu erhalten.
Die Altstadt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn lebt durch ihre attraktive Wohnnutzung, sowie dem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Dieses Leben kann nur erhalten bleiben, wenn ein Stellplatzangebot vorliegt. Aus diesem Grunde muss auch den privaten Bauherrn die Möglichkeit gegeben werden, eigene Stellplätze zu schaffen.

Da die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen möglich ist, sind zu deren Integrierung und zugleich zur qualitativ hochwertigen Sicherstellung des Grüngürtels unter 4.3 detaillierte Vorgaben der Be- und Durchgrünung in Form von Pflanzung von Laubbäumen, Sträuchern und Stauden sowie Dachbegrünung festgesetzt. Ebenso die Art der Befestigung.

Eingriffsregelung und Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, vielmehr werden die Nutzungen der vorhandenen Gebäude festgesetzt. Vorhandene Grünstrukturen werden für den Erhalt gesichert und es wird festgesetzt, was an neuen, hochwertigen Grünstrukturen im Falle von Ausfall und Rückbau entwickelt werden soll. Auch eine Betroffenheit der weiteren Schutzgüter, wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild usw. ist aufgrund vorliegender Bebauungsplanaufstellung nicht erkennbar.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf kann daher auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne einer Eingriffsregelung für die Planung verzichtet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Detail im Umweltbericht enthalten, welcher beiliegt und Bestandteil der Begründung ist.

Sonstige Festsetzungen

Arkaden

Ein typisches und für die Mühldorfer Altstadt charakteristisches Merkmal, welches wesentlich zu der attraktiven Einkaufs- und Aufenthaltsatmosphäre beiträgt, sind die Arkaden beidseits des Stadtplatzes. Während diese auf der Ostseite durchgehend noch vorhanden sind bzw. wiederhergestellt wurden, sind auf der westlichen Stadtplatzseite noch einige Arkadenabschnitte, wie sie im Urkataster aufgenommen sind, verbaut. Im Laufe eines langjährigen Sanierungsprozesses konnten hier in den letzten Jahren einige wieder geöffnet werden. Dieser Prozess soll zur weiteren Steigerung der Attraktivität auch künftig fortgeführt werden.

Sofern Nutzungserweiterungen durch bauliche Erweiterungen oder auch durch Nutzungserweiterungen im Gebäudebestand erfolgen sind die Arkadenbereiche daher, sofern historisch belegt, wieder zu öffnen. Konkrete Umsetzungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall abzuklären.

Das Kommunale Arkaden- und Fassadenprogramm als geltende Satzung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bietet finanzielle Unterstützung und Fördermöglichkeiten für diese Maßnahmen.

03. NOV. 2021

Mühldorf a. Inn, ...
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

.....
gez. Michael Hetzl, 1. Bürgermeister

STADT MÜHLDORF A. INN BAYERN

Stadtbauamt Mühldorf a. Inn
Az: 6102.2171 Sb

Verfahrensvermerke

des einfachen Bebauungsplanes

„Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 07.06.2018 Beschluss Nr. 063 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 03.11.2021

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

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 30.12.2019 bis einschließlich 07.02.2020 stattgefunden.

Mühldorf a. Inn, 03.11.2021

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

3. Frühzeitige 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 20.12.2019 bis einschließlich 07.02.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mühldorf a. Inn, 03.11.2021

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf einfachen des Bebauungsplanes „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“ i.d.F.v. 08.09.2020 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 26.04.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 03.11.2021

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

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 19.03.2021 bis einschließlich 26.04.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Für den Bund Naturschutz wurde eine Fristverlängerung bis zum 30.04.2021 gewährt.

Mühldorf a. Inn, 03.11.2021

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

6. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2021 Beschluss Nr. 105 den einfachen Bebauungsplan „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn" i.d.F.v. 06.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 03.11.2021

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

7. Ausgefertigt:

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 03.11.2021

Michael Hetzl
1. Bürgermeister

---

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03.11.2021. Der einfache Bebauungsplan „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 06.07.2021 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Stadtbauamt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Eingang 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).

Der einfache Bebauungsplan „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn" i.d.F.v. 06.07.2021 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 03.11.2021

Michael Hetzl
1. Bürgermeister