

Einfacher Bebauungsplan „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“

Zusammenfassende Erklärung Gemäß § 10a BauGB

Fassung 06.07.2021

Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich umfasst einen großen Teil des dicht bebauten historischen Mühldorfer Altstadtkerns, der in weiten Teilen von einem gewachsenen Grüngürtel umschlossen wird. Bereiche im Altstadtkern, für die qualifizierte Bebauungspläne existieren, werden nicht mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

Die historische Altstadt 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 und die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die sich aus durchgeführten städtebaulichen Untersuchungen und Entwicklungskonzepten ergeben, bauleitplanerisch unterstützen.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der Innenstadt und ihren Funktionen so dauerhafte Sicherheit gegeben werden. 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. Eine Erweiterung der Bebauung steht nicht im Mittelpunkt der Bauleitplanung. Die Zulässigkeit von Vorhaben kann nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan bei.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Historische Altstadt Mühldorf a. Inn", mit Hauptziel der Innenentwicklung stellt hinsichtlich der Be- und Durchgrünung des Altstadtgebietes eine wesentliche Verbesserung für die Schutzgüter Mensch, sowie Arten und Lebensräume dar.

Zum einen wird der wertvolle Vegetationsbestand zum dauerhaften Erhalt gesichert, zum anderen wird festgesetzt, was an neuen hochwertigen Grünstrukturen im Falle von Ausfall und Rückbau entwickelt werden soll. Des Weiteren wird kein neues Baurecht geschaffen.

Auch eine Betroffenheit der weiteren Schutzgüter, wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, ist somit aufgrund vorliegender Bebauungsplanaufstellung nicht erkennbar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter wird der vorliegende Bebauungsplan vor allem zum Schutz und zum Erhalt von Denkmälern und Bodendenkmälern ausgewiesen, weshalb keine Beeinträchtigungen abzusehen sind.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung können als Verbesserungsmaßnahmen angesehen werden und entsprechen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen.

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.

Der Umweltzustand des Planungsgebietes würde sich auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich ändern. Die Grünflächen würden weiterhin der Naherholung der lokalen Bevölkerung dienen. Eine langfristige Veränderung ist bei gleichbleibender Nutzung nicht zu erwarten.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf können auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne einer Eingriffsregelung verzichtet werden. Daher sind keine Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Verfahrensablauf

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB erfolgte vom 30.12.2019 bis 07.02.2020 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und vom 22.03. bis 26.04.2021 (Offenlage). Parallel wurden die Behörden gem. § 4 BauGB vom 20.12.2019 bis 07.02.2020 sowie vom 19.03. bis 26.04.2021 beteiligt. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Sitzungen am 08.09.2020 und am 06.07.2021 behandelt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen keine maßgeblichen Einwände gegen die Planung vorgebracht wurden.

Sinnvolle und für das Planungsziel erforderliche Festsetzungen und Hinweise wurden im Zuge des Verfahrens eingearbeitet. Sonstige Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden wo möglich im Rahmen der Altstadtsanierung und weiteren Innenstadtentwicklung berücksichtigt.

In der Stadtratssitzung am 22.07.2021 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Wasserwirtschaftsamt</u> <ul style="list-style-type: none">Minimierung von Schäden bei Starkregenereignissen und Überschwemmungen	➤ Aufnahme von Festsetzungen zur Ausbildung von Kellergeschossen, Hinweisen zu Starkregenereignissen, Aufnahme des Risikogebietes HQextrem in der Planzeichnung

- 3 -

- Hinweise zum Umgang mit Altlasten und Bodenverunreinigungen

- Bestehende Altlastenverdachtsflächen werden in die Planzeichnung aufgenommen und beschrieben

Landratsamt Mühldorf

- Ausschluss von Sex-Shops
- Forderung nach schalltechnischen Gutachten im Baugenehmigungsverfahren
- Hinweise auf potentielle Lebensräume von streng geschützten Tierarten und ggf. die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Angaben zur Ableitung anfallenden Regenwassers
- Beachtung eines Lichtraumprofils bei Neubeplantzung in der Luitpoldallee und Am Stadt-wall

- Aufnahme entsprechender Festsetzungen

BUND Naturschutz

- Einbeziehung angrenzender Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen
- Wunsch nach Konzept zur Vernetzung von Grünflächen und Aufwertung bestehender historischer Grünflächen
- Anlage von Blühwiesen und Auswahl heimischer Gehölze
- Freihaltung des Stadtgürtelbereichs von Bebauung
- Stärkere Beschränkung der Zufahrtsbreiten
- Forderung nach Erhalt der Bestandsbäume
- Schutz alter Stadtmauerteile
- Nisthilfen an Nebengebäuden vorsehen
- Berücksichtigung der bestehenden Schwalbennistplätze
- Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel im Außenbereich
- Bodenabstand bei Einfriedungen als Kleintierdurchlass und Vermeidung von Tierfallen bei Fensterschächten
- Empfehlung von Steinhäufen für Eidechsen

- Die angrenzenden BP sind qualifizierte BP; ein Ersatz durch einen einfachen BP hätte eine Rücknahme von Regelungen zur Folge.
- Der Grüngürtel um die Altstadt ist als tragende Grünstruktur bereits integriert, weitere Konzepte erfolgen im Rahmen der Altstadtsanierung, Detailplanungen im Rahmen der Ausführungsplanung
- Anpassung der Festsetzung und entsprechend Ausrichtung der Artenliste
- Festlegung eines Grüngürtels und Verpflichtung zu Freiflächengestaltungsplänen bereits Inhalt der Planung
- Aufnahme der Anregung und Klarstellung durch Schemaskizze
- Anpassung der Festsetzung und Regelung von Ersatzpflanzungen
- Beachtung Denkmalschutzgesetz
- Ausweitung der Festsetzung
- Wird bei Umbaumaßnahmen kontrolliert und berücksichtigt
- Konkretisierung der Festsetzung
- Festsetzung wird aufgenommen
- Die Festsetzungen lassen das bereits zu

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Würdigung und Aufnahme des gesamten Stadtgrabenbereiches als Grünfläche, festgesetzte Breite nicht nachvollziehbar
- weitere Bebauung des Grabenbereichs wird abgelehnt

- In Abwägung mit der Würdigung des Baubestandes und sonstigen Sanierungszielen wurde auf eine vollständige Festsetzung des Bereichs als Grünfläche verzichtet und die festgesetzte Breite des Grüngürtels als städtebauliche Verbesserung in historischer Anlehnung bewertet und beibehalten.
- Maß der Nutzung ist nicht Inhalt des BP
Schutz des Grabenbereichs durch Festsetzung Grünfläche

- Planung von Tiefgaragen wird abgelehnt
 - Denkmalspflegerische Erlaubnis bei Bodeneingriffen im Bereich von Bodendenkmälern
- Tiefgaragen sind nur als Ausnahme zulässig mit Erläuterung in der Begründung
 - Anpassung des Hinweises

Verein DenkMal Stadt Mühldorf e.V.

- Bitte um Mitbetrachtung der angrenzenden Bereiche und Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die historische Altstadt
 - Förderung Alleinstellungsmerkmal mit vielfältigen Geschäftstypen wie z.B. Erlebniskulinarik in historischer Kulisse etc.
 - Schutz der typischen Innstadtbauweise und alter Stadtmauerteile
- Berücksichtigung im BP nicht möglich, Konzepte erfolgen im Rahmen der laufenden Altstadtsanierung
 - BP ermöglicht die vorgeschlagenen Nutzungen; zur Umsetzung erfolgen im Einzelfall vertiefende Konzepte
 - Berücksichtigung durch die beschlossenen Sanierungsziele sowie durch Beachtung des Denkmalschutzgesetzes

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund die für die Mühldorfer Innenstadt beschlossenen Sanierungsziele bestmöglich umzusetzen hat der einfache Bebauungsplan „Historische Altstadt Mühldorf a. Inn“ als Planungsziel die bestehenden altstadttypische Nutzungsmischung zu fördern um so die Mühldorfer Altstadt als attraktives und lebendiges Zentrum langfristig zu sichern. Hauptinhalt des Bebauungsplanes ist daher die Regelung der Art der Nutzung im Altstadtkern unter Wahrung der historischen Strukturen und Besonderheiten.

Das Urbane Gebiet ermöglicht eine sehr ortsbezogene Nutzungsaufteilung und kann Nutzungsschwerpunkte, wie z.B. die Anordnung von Einzelhandelseinrichtungen oder die Lage von Wohnnutzungen gezielt festlegen. Es kann die historisch gewachsene Struktur optimal unterstützen und auf die einzelnen Besonderheiten in der historischen Altstadt eingehen.

Da die Ausweisung als Urbanes Gebiet das Planungsziel des Bebauungsplanes am besten umsetzen kann wurde in Abwägung zu den anderen Nutzungsarten nach BauNVO die Entscheidung für diese Nutzungsart getroffen. Andere Nutzungsarten wurden nicht weiter verfolgt.

Ausfertigung 03. NOV. 2021

Mühldorf a. Inn,
Kreisstadt Mühldorf a. Inn

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

