

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur**  
**für den Bebauungsplan „Am Industriepark Süd Teil I“ i.d.F.v. 14.01.2020**

---

ausgefertigt am:

**1. Verfahrensablauf:**

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn fasste in seiner Sitzung am 27.09.2012 Beschluss Nr. 135 (auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.09.2012 Beschluss Nr. 093) den Aufstellungsbeschluss.

Mit Beschluss des Stadtrates der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 07.06.2018 Nr. 064 (auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschuss vom 15.05.2018 Nr. 060) wurde der Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Industriepark Süd Teil I“ i.d.F.v. 15.05.2018 gefasst.

Die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bei der Stadtratssitzung vom 20.12.2018 mit Beschluss Nr. 163 (auf Basis der im Bau- und Umweltausschuss vorbehandelten Punkten am 04.12.2018 Beschluss Nr. 139) beschlossen.

Die Abwägung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde bei der Stadtratssitzung vom 30.01.2020 mit Beschluss Nr. 010 (auf Basis der im Bau- und Umweltausschuss vorbehandelten Punkten am 14.01.2020 Beschluss Nr. 017) beschlossen.

Des Weiteren wurde in der Stadtratssitzung vom 30.01.2020 mit Beschluss Nr. 010 (auf Basis der im Bau- und Umweltausschuss vorbehandelten Punkten am 14.01.2020 Beschluss Nr. 017) der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Industriegebiet Süd Teil I“ i.d.F.v. 14.01.2020 gefasst.

**2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung:**

Das Bebauungsplangebiet ist mit ca. 2,9 ha Teilentwicklungsbereich des ca. 110 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes „Hirsch am Hart“ nördlich des Innwerkkanales.

**Planungsbedarf/Planungsziel**

Der Rat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen, für das Gebiet „Am Industriepark-Süd“ Teil I entsprechend den Festsetzungen des FLNP (Stand 11.10.2016) einen Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen. Durch die Planung soll dem steigenden Bedarf in der vorhandenen und in Zukunft noch stärker erwarteten günstigen Verkehrslage (neue Autobahn A 94 München-Mühldorf-Passau, Eisenbahnknotenpunkt mit mehreren, teils europäisch bedeutsamen Bahnstrecken) entsprechen, sowie für die Stadtentwicklung einen Beitrag zur Festigung der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur leisten. Das ca. 2,9 ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück, eignet sich aufgrund seiner Lagegunst zum Autobahnzubringer „Bürgermeister-Hess-Straße“. Bei den hier gegebenen guten Standortfaktoren handelt es sich im Einzelnen um:

- die Anbindung an den ÖPNV;
- die Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Straßenverkehrsnetz;
- die günstige Topographie (ebenes Gelände);
- den ausreichenden Abstand zu vorhandenen Wohngebieten;

- die kurzfristige Verfügbarkeit der Grundstücksflächen

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat das Potential an Flächen für produktionsorientiertes Gewerbe ausgeschöpft. Um den steigenden Bedarf an Industrieflächen gerecht zu werden, wurde Unterzugrundelegung der gutachterlichen Stellungnahme für Teilbereiche des Plangebietes und gemäß den Festsetzungen des FNP die Nutzungsart "Industriegebiet" festgesetzt.

### **3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange:**

Der Bebauungsplan "Am Industriepark Süd Teil I" beinhaltet die Ausweisung eines Industriegebietes auf landwirtschaftlicher Fläche. Eine Erweiterung des Industriegebietes ist vorerst nicht angedacht.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung mit mittlerer Erheblichkeit sind die Beeinträchtigung des Bodens, des Landschaftsbildes und die Reduzierung der Kaltluftproduktion zu nennen. Verkehrstechnische Immissionen können aufgrund der Lage des Baugebietes nicht ausgeschlossen werden. Wechselwirkungen zwischen den v.g. Schutzgebieten sind nicht zu erwarten. In der Nähe des Plangebietes befanden sich keine Natura 2000 Gebiete.

Dem Verlust der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Dach- und Fassadenbegrünung, Durchgrünung gemäß Pflanzgebieten der Freiflächen bzw. von nicht überbauten Bauflächen innerhalb der Baugrenze entgegengewirkt werden.

Baugebietsausweisungen stellen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um die Auswirkungen für die Umwelt möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan getroffen und im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Des Weiteren enthalten Bebauungspläne Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zum Grad der Versiegelung und zum Umgang mit Grund und Boden.

Deshalb wurde der Umfang von erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für das Planungsgebietes ermittelt.

Ferner wurden geeignete Flächen für den Ausgleich auf externen Flächen mit naturschutzfachlich sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage zur Abwägung außerhalb des Planungsgebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Mühldorf a. Inn festgesetzt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Insgesamt kann für dieses geplante Industriegebiet festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen befinden sich alle außerhalb des Geltungsbereiches. Diese werden zeichnerisch dargestellt und bilden zusammen mit den naturschutzfachlich qualifizierten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen die Grundlage für die Abwägung.

Alle Ausgleichsflächen wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf abgestimmt. Die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 321/2 Gemarkung Mühldorf der Kreisstadt Mühldorf befindet sich bereits im Ökokonto.

Die Ausgleichsflächen werden vor Ort abgepflockt bzw. dauerhaft gekennzeichnet. Der Ausgleichsbedarf von 12.988 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf folgenden Flächen erbracht:

- 1.) Fl.Nr. 49 Gemarkung Hart, Gemeinde Mühldorf a. Inn und Fl.Nr. 1343(T)  
Gemarkung Erharting, Gemeinde Erharting  
→ Nachzuweisender Ausgleich: 9.516 m<sup>2</sup>
- 2.) Fl.Nr. 321/2 Gemarkung Mühldorf, Kreisstadt Mühldorf (Ökokonto der Kreisstadt Mühldorf)  
→ Nachzuweisender Ausgleich: 3.472 m<sup>2</sup>

#### **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 12.11.2015 bis einschließlich 15.12.2015 nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen vorgebracht.

Bei der Behördenbeteiligung in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 04.09.2018 nach § 4 Abs. 1 BauGB haben die nachfolgend genannten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gegen die vorliegende Planung keine Stellungnahme vorgelegt:

1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München
2. Verbund Innkraftwerke GmbH, Töging a. Inn
3. Deutscher Wetterdienst, München
4. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Ortsplanung
5. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Immissionsschutz
6. Landkreis Mühldorf a. Inn - Kreisbrandinspektion

Stellungnahmen abgegeben wurden von:

7. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG, Mühldorf a. Inn
8. Staatliches Bauamt Rosenheim
9. Regierung von Oberbayern, München
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging a. Inn
11. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, München
12. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Naturschutz und Landschaftspflege
13. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft
14. Deutsche Telekom Technik GmbH
15. Eisenbahn-Bundesamt, München
16. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt und entweder abgewogen oder in den Bebauungsplan eingearbeitet. (Siehe Einzelbeschlüsse).

Bei der Behördenbeteiligung in der Zeit vom 23.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 nach § 4 Abs. 2 BauGB haben die nachfolgend genannten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gegen die vorliegende Planung keine Stellungnahmen vorgelegt:

1. Kommunale Energienetze Inn-Salzach
2. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn
4. Deutscher Wetterdienst
5. VERBUND Innkraftwerke GmbH
6. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Ortsplanung
7. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft
8. Landratsamt Mühldorf a. Inn - Immissionsschutz
9. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abfallwirtschaft

Stellungnahmen abgegeben wurden von:

10. Regierung von Oberbayern
11. Eisenbahn-Bundesamt
12. Staatliches Bauamt Rosenheim
13. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
14. DB AG, DB Immobilien
15. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Naturschutz und Landschaftspflege

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und entweder abgewogen oder in den Bebauungsplan eingearbeitet. (Siehe Einzelbeschlüsse).

#### **5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen:**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass die beteiligten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine maßgeblichen Einwände gegen die Planung hatten.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan schon seit Jahren als Industriegebiet dargestellt, d.h. das bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits eine vorbereitende Abwägung zum Standort des Industriegebietes stattgefunden hat.

Eine Standortalternative für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Industriepark Süd Teil I“ gab es nicht.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn am 30.01.2020 Beschluss Nr. 010 für den Bebauungsplan „Am Industriepark Süd Teil I“ i.d.F.v. 14.01.2020 den Satzungsbeschluss gefasst hat.

1. Bürgermeister  
der Kreisstadt Mühldorf a. Inn  
Stadtplatz 21, 84453 Mühldorf a. Inn

---

Michael Hetzl

Planfasser:  
Architekten/Stadtplaner  
Unter Krahenbäumchen 75  
50668 Köln

---

Dr. Michael Hecker

Grünordnung:  
Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

---

Barbara Grundner-Köppel