



Kreisstadt
Mühldorf a. Inn

Begründung

„Aufstellung des Bebauungsplans „Mitteraham“, Kreisstadt Mühldorf a. Inn“

Mitterham, südlich der Ahamer Straße und Eichkapellenstraße: Grundstücke Flurnummern 257, 258 sowie eine Teilfläche aus Flurnummer 255, Gemarkung Hart.

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

Entwurf vom: 09.04.2024
01.10.2024
10.07.2025
12.01.2026 Bescheid LRA

Ausgefertigt am: 10. JUNI 2026

Verfasser

m · g · k

mahl gebhard konzepte
landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner
partnerschaftsgesellschaft mbB
Hubertusstraße 4
80639 München

Tel. 089 / 96 160 89 0
Fax. 089 / 96 160 89 69
mail@mgk-la.com
mahlgebhardkonzepte.com

1.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Größe und Abgrenzung	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren	4
	4.1 Flächennutzungsplan	4
5.	Lage und Beschaffenheit des Gebiets	5
	5.1 Lage und Umgebung	5
	5.2 Topographie und Bodenbeschaffenheit	6
	5.3 Vegetationsbestand	7
6.	Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans	7
7.	Begründung der Festsetzungen	7
	1. Art der baulichen Nutzung	7
	2. Maß der baulichen Nutzung	7
	3. Bauweise, Baugrenzen	8
	4. Abstandsflächen	8
	5. Verkehrsflächen	9
	6. Anzahl der Stellplätze	9
	7. Aneinandergebaute Gebäude	9
	8. Nebenanlagen	9
	9. Einfriedung	10
	10. Beläge	10
	11. Geländeänderungen	10
	12. Immissionsschutz	10
	13. Baumpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	11
	14. Regenwassermanagement	12
	15. Artenschutz	12
	16. Sonstige Festsetzungen	13
8.	Begründung der Hinweise	13
9.	Wesentliche Auswirkungen	13
10.	Verfahrenshinweise	13

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Mitteraham“ ist, die Sicherung der Erschließung der zukünftigen Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr und das Schaffen einer sicheren Querungsmöglichkeit im Bereich der Schnittstelle Ahamer Straße und Eichkapellenstraße. Bisher ist im Zuge des Bebauungsplans „Eichfeld V“ auf der nördlichen Straßenseite der Eichkapellenstraße eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung geplant. Jedoch ist die fußläufige Anbindung bzw. die Anbindung mit dem Rad von der vom Süd-Westen kommenden Ahamer Straße nicht gesichert. Gleichzeitig besteht in der aufgrund von Topographie und Straßenführung schlecht einsehbaren Kreuzungssituation der beiden Verkehrsstraßen keine sichere Querungsmöglichkeit für den zu Fußgehenden bzw. Radfahrenden. Daher soll die verkehrliche Erschließung in diesem Bereich durch den vorliegenden Bebauungsplan gelöst werden.

In diesem Zuge wurden ebenfalls die Belange eines Bauvorhabens an der Eichkapellenstraße mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich am östlichen Randbereich der Kleinsiedlung Mitterahams sowie außerhalb des Geltungsbereichs des nördlich gelegenen Bebauungsplans „Eichfeld V“. Die Beurteilung richtet sich somit nach §35 BauGB (Außenbereichsvorhaben). Beantragt wurde mittels Bauvoranfrage vom 16. Mai 2022 die baurechtliche Zulässigkeit eines zweigeschoßigen Doppelhauses mit zwei seitlich angeordneten Doppelgaragen auf dem westlichen Teil der Flurnummer 255. Hierbei handelt es sich um einen Privatgrundbesitz mit aktuell leerstehenden Altbestandsgebäude. Der Leerstand soll durch eine Neubebauung behoben und somit eine neue Wohnbauentwicklung ermöglicht werden. Dieser Bauvoranfrage wurde unter der Bedingung, dass die Gebäude um mindestens einen Meter nach Süden verschoben werden, in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 05. Juli 2022 zugestimmt. Gleichzeitig wurde eine künftige Bebauung in östlicher Richtung aufgrund fehlender Bestandsbebauung und der immer näher an die Straße heranrückende Hangkante abgelehnt. In seiner Sitzung vom 24.11.2022 hat der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitteraham“ gefasst, die letzte Abwägung fand am 01.10.2024 statt. Die Begleitende Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheiden vom 07.11.2025 und vom 12.01.2026 AZ 41-Blp038/24 des Landratsamts Mühldorf a. Inn genehmigt.

Der Bebauungsplan besteht auch Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 257, 258 sowie die nord-westliche Teilfläche der Flurnummer 255 als auch Teilflächen der Flurnummern 245 und 264 Gemarkung Hart.

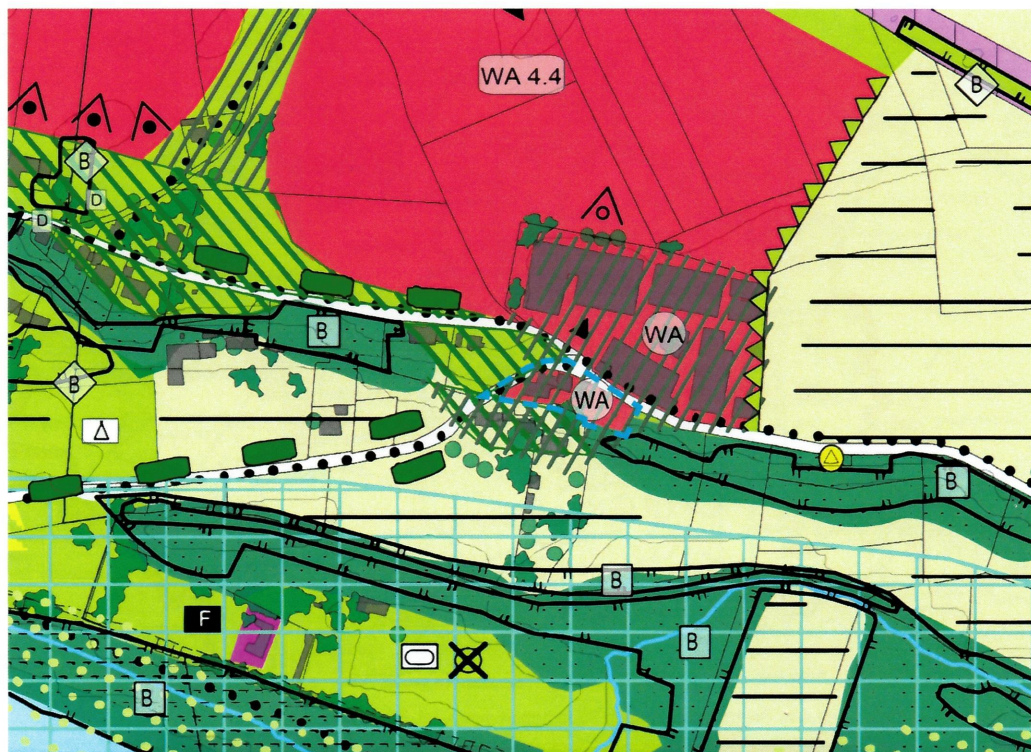


Abbildung 2: Ausschnitt 46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan – maßstabslos (Stand März 2024)

5. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

5.1 Lage und Umgebung

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist zusammen mit der Stadt Waldkraiburg Oberzentrum und liegt zudem in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern. Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes im Ortsteil Mitteraham, dieser liegt ca. 1,7 km östlich des Stadtplatzes.

Südlich und westlich angrenzend liegen aktuell einzelne Wohnhäuser mit Baumbeständen und weiter anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bereich nördlich liegt aktuell noch als ehemalige Gewerbefläche mit Werkshallen im Bestand vor, soll jedoch in naher Zukunft als Wohnbebauung entwickelt werden (Bebauungsplan „Eichfeld V“). Östlich des Planungsgebiets ist ein dichter Baumbestand entlang der Hangkante vorzufindenden. Das Gebiet selbst besteht ebenfalls aus Wohngrundstücken mit bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern, wobei das sich auf Flurnummer 255 befindende Bestandsgebäude seit Jahren leer steht.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt sowohl über die Ahamer Straße als auch über die Eichkapellenstraße. Die Stadtmitte von Mühldorf a. Inn kann über beide Straßen erreicht werden.

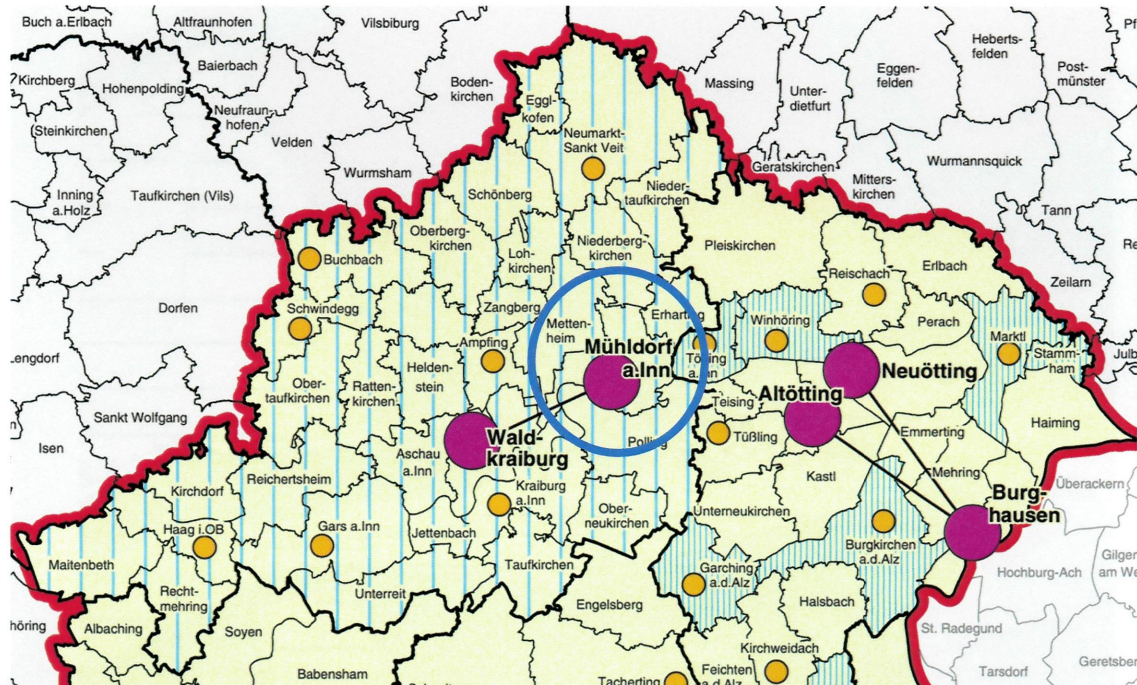


Abbildung 3: Karte Raumstruktur (Quelle Regionalplan Region Südostoberbayern, 05. Mai 2020)

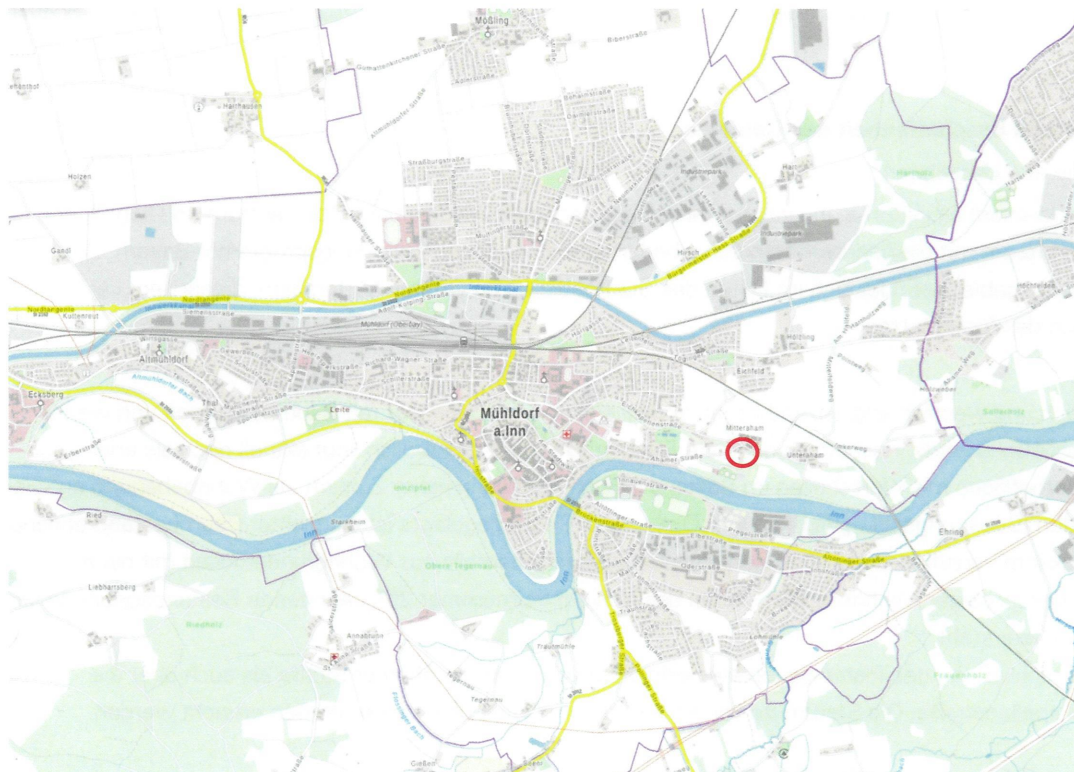


Abbildung 4: Lage im Gemeindegebiet (Quelle BayernAtlas März 2022)

5.2 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn liegt nach der Naturräumlichen Gliederung im Bereich der Inn-Isar-Schotterplatte im Unteren Inntal. Diese ist geprägt durch eine terrassierte Topographie entlang des Inns, die in hügeliges Gelände übergeht. Innerhalb des Ortsgebietes finden sich sechs Terrassenniveaus, die durch

den Wechsel von Warm- und Kaltzeiten entstanden sind. Das Projektgebiet liegt auf dem Niveau der Wörther Stufe und befindet sich etwa 20 m über dem Flussniveau des Inns. Der Boden ist durch sandige und kiesige Bereiche gekennzeichnet.

5.3 Vegetationsbestand

Da es sich bei dem Großteil des Planungsgebiets um Privatgrundstücke mit Wohnbebauung handelt, liegen hauptsächlich Privatgärten als Freiflächen vor. Im süd-westlichen Teil der Flurnummer 258 befindet sich eine Schnitthecke aus einheimischen Laubgehölzen. In dem Teil des Planungsgebiets, das auf Flurnummer 255 liegt, wurden umfangreiche Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen durchgeführt, sodass die ehemals stark bewachsene Hangkante nunmehr als lichtetes Feldgehölz ohne erkennbaren Großbaumbestand daliegt (gem. Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Mitteraham“, Kreisstadt Mühldorf am Inn, 2024).

6. Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Planungsgebiet werden folgende Ziele verfolgt:

- Sichere Anbindung der Quartierserschließung „Eichfeld V“ im Norden und somit Entschärfung der Kreuzungssituation an Eichkapellenstraße und Ahamer Straße,
- Schaffung einer Fuß- und/oder Radwegverbindung entlang der Ahamer Straße
- Entwicklung von Wohnbebauung (Doppelhaus)

7. Begründung der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der ländlichen Lage wird der Schwerpunkt auf Wohnen gesetzt und Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen (BauNVO) nicht zugelassen. Da es sich nicht um eine umfassende Quartiersentwicklung handelt und somit der Bedarf an der Stelle nicht besteht, sind Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 4 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) sowie der Anzahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse. In Zusammenhang von Grundfläche und Höhe wird somit die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die jeweils angegebene maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die jeweils angegebene maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe der Baukörper in der Satzung festgesetzt. Die GRZ und GFZ bezieht sich auf die Gesamtgrundstücksfläche des Baugrundstücks, da Geh- und Fahrwege und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Die zulässigen Grundflächen dürfen für oberirdische Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden. In den Werten für die maximale Überschreitung sind alle baulichen Anlagen enthalten, unabhängig davon, ob diese wasserdurchlässig ausgeführt werden oder nicht.

Die maximale Anzahl von zwei Vollgeschosse wird bestimmt, um das städtebauliche Ziel des Flächensparens zu sichern und eine volle Ausschöpfung der Dachgeschosse zu ermöglichen.

Die Wandhöhen des geplanten Doppelhauses auf Flurnummer 255 sind von dem festgesetzten,

geplanten Höhenpunkt des Bauraums zu messen. Im Falle künftiger Neubauten auf Flurnummern 257 und 258 wird der Mittelwert der bestehenden Höhenpunkte der Geländeoberkante im Bereich der Baugrenzen zur Ermittlung der Wandhöhen herangezogen. Die Wandhöhen dürfen von den Höhenpunkten ausgehend im traufseitigen Bereich 6,00 m nicht überschreiten. Im Falle eines Gebäudes mit Satteldach darf eine Firsthöhe von 8,00 m nicht überschritten werden.

Die Wandhöhen der Garagen ist ebenfalls vom festgesetzten Höhenbezugspunkt zu messen und darf maximal 3,20 m betragen, um etwaige Ungenauigkeiten in der Geländeoberfläche auszugleichen und eine Dachbegrünung mit adäquaten Substrataufbau zu ermöglichen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ü. NN dürfen bis zu maximal 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, wobei Einzelhäuser bis maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser je nur eine Wohneinheit pro Haushälfte aufweisen dürfen. Zulässige Dachformen der Hauptgebäude sind Flach-, Sattel- und Pultdächer. Ziel ist es, dass sich die Bauweise an den Bestandsgebäuden des Gebiets orientiert, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und sich somit ein harmonisches zusammenhängendes Ortsbild des bestehenden Stadtrands ergibt.

Um eine ökologische Aufwertung und ein verbessertes Mikroklima und Regenwassermanagement zu erreichen, sind bei Neubau Flachdächer bis zu einer Neigung von 10° mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm auszuführen und autochthones Regiosaatgut zu verwenden. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in der Dachfläche in Kombination zur Dachbegrünung zulässig. Bei Bestandsgebäuden ist eine nachträgliche Ausstattung mit Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in der Dachfläche und/oder eine nachträgliche Dachbegrünung zulässig.

Garagen sind mit Flachdächern auszuführen, diese Flachdächer sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen und können in Kombination mit Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ausgestattet werden. Die Garagen sollen eine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude bilden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung bestimmt. Innerhalb dieser Bauräume sind entweder Doppelhäuser oder Einzelhäuser zulässig. Um die überbaute Fläche möglichst gering zu halten und eine kompakte und zusammenhängende Gebäudestruktur umzusetzen, wird der Bauraum durch die Baugrenzen eng gefasst.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Terrassen, Vordächer und Dachüberstände zulässig. Für Vordächer und Dachüberstände ist eine maximale Überschreitung von 1,50 m zulässig, für die Überschreitung durch Terrassen ist in diesem Fall die maximal zulässige Grundfläche und ein maximaler Abstand von 3,00 m ab Baukörper zu beachten.

Um den Schutz vor Starkniederschlagsereignissen zu gewährleisten, muss die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude mindestens 25cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Entsprechend sind Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

4. Abstandsflächen

Um ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und den Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden zu gewährleisten, müssen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden. Damit Flächenverbrauch und Versiegelung durch Erschließungswege

möglichst geringgehalten werden können, gilt im Bereich der Garagen, Art. 6. Abs. 7 Satz 1 BayBO, welcher besagt, dass Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Da aus Gründen der Dachbegrünung die Garagenhöhe auf maximal 3,20m festgesetzt ist, wird hier eine Ausnahmereglung bezüglich der maximalen Garagenhöhe des Art. 6. Abs. 7 Satz 1 BayBO angeordnet.

5. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Ahamer Straße und der Eichkapellenstraße, welche Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit besitzen. Um planerische Flexibilität auch im Zuge des noch zu realisierenden Bebauungsplans „Eichfeld V“ zu gewährleisten, ist die Lage der Straßenüberquerung und der Verlauf eines öffentlichen Geh-/Radweges variabel.

Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der Doppelhausbebauung und der Bestandsbebauung sind nur im Bereich vor den Garagen zulässig.

6. Anzahl der Stellplätze

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 06.05.2021 sieht zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus (dazu zählen Doppelhäuser) vor. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass die Stellplatzsatzung erfüllt wird, indem innerhalb der jeweiligen Baugrenzen der Bau von maximal Doppelgaragen zulässig ist. Nach §3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung kann der Zufahrtbereich vor den Garagen als Stellplatz genutzt werden.

7. Aneinandergebaute Gebäude

Im Sinne einer einheitlichen und harmonischen städtebaulichen Entwicklung ist es von hoher Bedeutung, dass sämtliche aneinandergebaute Hauptgebäude einheitlich auszuführen sind. Dies entspricht u. a. Wandhöhe, First- und Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien. Um eine ruhige Dachlandschaft zu schaffen, sind Dachflächen bündig auszubilden, bei Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig.

Da es sich bei Hausnummer 110 und 112 um Bestandsgebäude handelt, kann hier von dieser Regelung abgewichen werden.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind zulässig. Dies bedeutet, dass auf den privaten Grundstücken Nebenanlagen wie Gartenhäuser zusätzlich zu den Garagen/Carports erstellt werden dürfen, um eine geordnete Unterbringung von Gartengeräten zu ermöglichen. Um die Versiegelung zu kompensieren, Regenwasser rückzuhalten und die Biodiversität zu stärken, sind die Dachflächen von Nebenanlagen ab einer Größe von 10 m² mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen, sofern es sich um Gebäude mit Flachdächern bis zu einer Neigung von 10° handelt.

Bis die Erschließung mittels des Baus eines städtischen Kanals mit der Umsetzung des nördlich gelegenen neuen Wohnbaugebiets „Eichfeld V“ gesichert ist, muss bei Neubau auf Flurnummer 255 eine temporäre Kleinkläranlage gebaut werden. Dies ist durch § 14 (2) Satz 1 BauNVO gesichert. Die Lage der Kleinkläranlage ist variabel zu situieren. Den Bau und die technischen Anforderungen betreffend muss sich an das Merkblatt Nr. 4.4/22 „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz-, Misch- und Niederschlagswasser“ des LfU gehalten werden.

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind auf den Grundstücken Anlagen zur Energiegewinnung, wie Luftwärmepumpen, zulässig.

Die Müllstandorte befinden sich im Vorgarten. Pro Wohneinheit sind diese auf maximal 4 m² reduziert, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

9. Einfriedungen

Um eine entsprechende Privatsphäre der Eigentümer*innen zu gewährleisten, sind im Bereich der Privatgärten hinzu den öffentlichen Flächen Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen privaten Gärten ist eine maximale Höhe von 2,00 m zulässig, um das notwendige Maß an Privatheit zu ermöglichen. Um eine offene, lockere Gartenstruktur beizubehalten, sind die Zäune in offener Bauweise aus Holz oder Metallgittern- bzw. netzen erlaubt. Für die Schaffung eines begrünten Bildes und um die Artenvielfalt zu unterstützen, sind Einfriedungen zu hinterpflanzen bzw. einzugrünen.

Damit Gärten für lokale Kleintiere und Insekten durchgängig sind, schreibt die Kreisstadt Mühldorf a. Inn vor, dass sämtliche Zäune 10 cm über dem Boden verlaufen müssen. Durchgängige Sockel, Gabionen oder Mauern ohne Stützfunktion sind unzulässig.

Um im Bereich der Terrassen Privatsphäre zu den Grenzbebauungen zu schaffen, sind dort Sichtschutzelemente mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Länge von bis zu 0,5 m größer der Terrassentiefe zulässig, also maximal 3,50 m. Damit eine gewisse Individualität zu gewährleisten ist, werden folgenden Materialien empfohlen: Holz, Lehmstampfmauern oder verputztes Mauerwerk.

10. Beläge

Im Planungsgebiet soll die Versiegelung grundsätzlich geringgehalten und befestigte Bereiche mit weitgehend wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn sieht unter §5 Abs. (3) vor, dass oberirdische Stellplätze und Zufahrten, wenn keine zwingenden Gründe dagegensprechen, naturnah auszuführen sind. Dementsprechend sind Garagenzufahrten, Erschließungswege und Gartenterrassen und -wege wasserdurchlässig herzustellen. Erlaubte Belagsflächen sind Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen und Rasenliner mit wasserdurchlässigem Unterbau.

11. Geländeänderungen

Das Projektgebiet liegt an einer Hangkante nach Süden abfallend situiert. Um die Höhenentwicklung des Neubaus an die Bestandsbebauung der näheren Umgebung anzuschließen, ist für das Untergeschoss und die Terrassen eine Geländeabgrabung des Hangs nötig. Diese Abgrabung ist nur in dem Maße, wie es die Geschosshöhe erfordert, zulässig. Darüber hinaus sind Geländeänderungen unzulässig, um die bestehenden topographischen Eigenschaften des Gebiets zu erhalten und unnötige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

12. Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des direkt nördlich der Eichkapellenstraße angrenzenden Bebauungsplanes "Eichfeld V" der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6030-01/B1/hu vom 25.02.2022 erstellt. Aufgrund der direkten räumlichen Nähe wird es auch zu Einschätzung des Immissionsschutzes im Planungsgebiet dieses Bebauungsplans herangezogen. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Baulicher Schallschutz

Ausgehend von den einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der nördlich benachbarten Eichkapellenstraße und der Ahamer Straße sowie der weiter im Norden verlaufenden Bahnstrecke Mühldorf - Freilassing werden im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Eine Anordnung von Lärmschutzwänden scheidet innerörtlich entlang der Eichkapellenstraße aus städtebaulichen Erwägungen aus. Da ferner in Bezug auf die Geräuschimmissionen der Bahnlinie München-Freilassing aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen ebenfalls nicht infrage kommen, wurden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Luftwärmepumpen

Aus Gründen der Vorsorge wurde im Bebauungsplan vorsorglich eine Festsetzung bzgl. des maximal zulässigen Schalleistungspegels von zukünftig im Plangebiet aufgestellten Luftwärmepumpen aufgenommen.

13. Baumpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind die Schaffung eines durchgrünten Wohnumfeldes mit hochwertigen Außenräumen sowie die Sicherung und Wiederherstellungen des im Osten anschließenden Vegetationsbestands der Hangkante aus heimischen Sträuchern und Bäumen (in unmittelbarer Nähe des Waldbiotops). Dies trägt zum Artenschutz, zur Förderung der Biodiversität und zum Erhalt des Landschaftsbildes bei. Die Wiederherstellung der Vegetation an der Hangkante in Bezug zum angrenzenden Waldbiotop entspricht den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes und Bayerischen Waldgesetzes.

Da im Planungsgebiet selbst aufgrund von Rodungsarbeiten kaum Bäume mehr vorhanden sind, ist es das Ziel, die vereinzelt bestehenden Kleinstbäume und Sträucher zu schützen und das Gebiet weiter zu begrünen. Der lichte Feldgehölzbestand und Ruderalflur als naturnaher Lebensraum entlang der vorhandenen Hangkante ist in dem Maß zu erhalten, wie es der Bau des Neubaus zulässt. Auf der vom Geltungsbereich einbegriffenen Fläche des Flurstücks 255 ist je angefangenen 50 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum der 2. Wuchsordnung gem. Artenliste (im Anhang) zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze zulässig, dabei ist auf die Stammumfänge der zu pflanzenden Bäume (siehe Festsetzung 12.9) zu achten.

Die jeweiligen Pflanzstandorte sind zum Einhalten der flexiblen Gestaltung des Privatgrunds nicht festgesetzt, jedoch ist eine Pflanzung im Anschluss an die bestehende Vegetation der Hangkante zu empfehlen, sodass eine zusammenhängende Habitatstruktur weitergeführt werden kann. Auch im Vorgartenbereich entlang der Eichkapellenstraße sind Baumpflanzungen zur Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. zur Schaffung von Privatheit denkbar.

Um eine Kontinuität des Vegetationsbestands und dem Schutz der Biodiversität zu gewährleisten, sind die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Gleichzeitig sind bei Ausfall einzelner Gehölze diese spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig an gleicher Stelle zu ersetzen.

Damit das Quartier zu einem hohen Anteil durchgrünt ist, sind alle privaten Grünflächen als

Wiesenflächen herzustellen. Dabei ist auf die Verwendung von autochthonem Saatgut zu achten, um einen Beitrag zur Artenvielfalt und zur Biotopvernetzung zu leisten.

Der Anteil der Grünflächen auf privaten Grundstücken soll gegenüber den befestigten Flächen überwiegen. Deshalb sind die befestigten Flächen in ihrer Größe auf das notwendige Maß zu reduzieren und in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies bedeutet, dass die Beläge in Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen gebaut werden sollen. Ebenso zielführend sind offene Beläge wie wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen oder Rasenliner mit wasserdurchlässigem Unterbau.

Vorgartenzonen definieren sich als Bereich zwischen den Bauräumen und der öffentlichen Erschließungsstraße. Einfahrtsbereiche innerhalb der Baugrenzen (zu Garagen) zählen nicht zur Vorgartenzone. Bei Neuanlage von Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind diese zu einem Prozentsatz von mindestens 70% zu begrünen oder mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, ausgeschlossen sind dabei Stein- und Kiesgärten. Die Bepflanzung im Vorgartenbereich hat neben ökologischen Aspekten den Sinn, einen grünen Sichtschutz zur öffentlichen Fläche zu schaffen und eine allgemein gute Durchgrünung sicher zu stellen. Entsprechend sind in den Vorgartenzonen als auch in den privaten Gärten Schotter-, Stein- und Kiesgärten, Kunstrasen und ähnliches nicht zulässig. Durch eine Fachfirma hergestellte und versickerungsfähige Steingärten mit Trockenmauern und einem Mindestanteil von 60% Blüh- und Polsterpflanzungen sind dabei zulässig.

Um eine zeitnahe Wiederbegrünung des Planungsgebiets sicher zu stellen, sind die Neupflanzungen und die gärtnerische Gesamtgestaltung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Neubauten herzustellen.

14. Regenwassermanagement

Vorgabe der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist es, das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln (mind. 5m³) und das restliche Regenwasser zu versickern, um die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung zu unterstützen und eine Entlastung des städtischen Kanalsystems zu erreichen. Die rechtlichen Grundlagen und die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers generell zu. Dachflächenwasser kann in Ausnahmefällen in technischen Sickerbauwerken, wie Rigolen versickert werden. Oberflächenwasser kann in Form von Retentionsflächen oberflächennah versickert werden. Diese Flächen sollen als landschaftsgerechte Rasenmulden gestaltet werden. Sie können mit Gräsern oder Schilf und ausschließlich in den Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. So kann sowohl die Unterhaltung und Pflege der Mulden durch eine einfache Mahd gewährleistet, zusätzlich ein gestalterischer und naturschutzfachlicher Mehrwert erreicht und den städtebaulichen Zielen entsprochen werden.

15. Artenschutz

Aufgrund des Verlustes von Reptilienlebensraumfläche ist ein vorgezogener Ausgleich (CEF) durch eine Optimierung bzw. Erweiterung angrenzender Lebensräume zu schaffen.

Um Lichtsmog und eine Beeinträchtigung der Insekten zu vermeiden, sind für die Beleuchtung des Verkehrsraums nur blendfreie, insektenfreundliche und energiesparende Leuchten zu verwenden.

Entsprechend der Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt soll Vogelschlag an Glasfassaden vermieden werden. Auch sollen durch die baulichen Anlagen keinerlei Gefahren für Kleintiere entstehen.

Um den Verlust der Brutplätze von Feldsperling und Nischenbrütern bei Abriss des Bestandgebäudes Nr. 106 auszugleichen, sind Nisthilfen am Neubau zu errichten.

Ebenso haben Abrissarbeiten sowie die Beseitigung der Ruderalvegetation auf Flurstück 255 nur außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, also zwischen Oktober und Ende Februar, um einen Verstoß gegen den §44 BNatSchG ausschließen zu können.

16. Sonstige Festsetzungen

Um die Garagen des Neubaus des Doppelhauses zu ordnen, ist deren Lage festgesetzt.

Zur Schaffung von ausreichend Platz für den Bau eines Geh-/Radweges entlang der Ahamer Straße kann es zu einem Rückbau der der Gebäudekubatur vorspringenden Außenmauern des Bestandsgebäudes Nr. 110 kommen.

8. Begründung der Hinweise

Die Hinweise umfassen eine Artenliste, die den Pflanzungen im Gebiet zu Grunde gelegt werden soll. In den Hinweisen wird auf die Einhaltung der gemeindlichen Satzungen, insbesondere der Baumschutzverordnung sowie Freiflächen- und Gestaltungssatzung aufmerksam gemacht. Ebenso wird auf die Meldepflicht bei Bauarbeiten auftretenden Bodenfunden (Bodendenkmäler) gem. Denkmalschutzrecht aufmerksam gemacht sowie auf die Versickerungspflicht des unverschmutzten Niederschlagswassers unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung verwiesen.

9. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdig und erkennbare Belange liegen nicht vor.

10. Verfahrenshinweise

Aufgrund des Genehmigungsbescheids vom 07.11.2025 Az. 41-Blp038/24 und des Änderungsbescheids vom 12.01.2026 Az. 41-Blp038/24 müssen folgende Auflagen im Bebauungsplan aufgenommen bzw. geändert werden.

- Der Abriss der Gebäude sowie die Beseitigung der Ruderalvegetation im Osten darf nur von Oktober bis Februar erfolgen.
- An den neu errichteten Gebäuden sind vier Nisthilfen für Feldsperlinge (*Passer montanus*) und Nischenbrüter ordnungsgemäß anzubringen und betriebsfähig zu halten.
- Vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten sind 225m² (Suchradius Abb. 5) für die Schlingnatter aufzuwerten und als CEF-Maßnahme zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion („continuous ecological functionality measures“) des Lebensraums für diese Art rechtlich und fachliche zu sichern. Hierbei ist eine konkrete Verortung der Maßnahme (Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde) und einem Fachplan mit Maßnahmenbeschreibung und Pflegekonzept notwendig.

Der Genehmigungsbescheid vom 07.11.2025, Az. 41-Blp038/24, wird wie folgt geändert:

- a) Die Auflage in der Formulierung "Vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten sind 225 m² (Suchradius Abb. 5) für die Schlingnatter aufzuwerten und als CEF-Maßnahme zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion („continuous ecological functionality measures“) des Lebensraums für diese Art rechtlich und fachlich zu sichern." wird gestrichen.
- b) Es wird nachfolgende Auflage mit folgender Formulierung ergänzt: Vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten sind 112,5 m² (Suchradius Abb. 5) für die Schlingnatter aufzuwerten und als CEF-Maßnahme zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion („continuous ecological functionality

measures“) des Lebensraums für diese Art rechtlich und fachlich zu sichern.“

Mühldorf a. Inn, den 10. JUNI 2026



Claudia Hungerhuber

Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin