



Kreisstadt
Mühldorf a. Inn

Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitteraham“ der Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

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 lt. Bescheid LRA

Ausgefertigt am: **10. JUNI 2026**

Verfasser

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Datum:

10. JUNI 2026

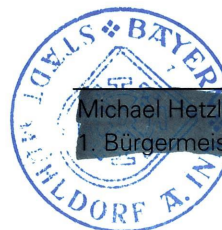
m · g · k

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



Unterschrift Planer



Michael Hetzl
1. Bürgermeister

Claudia Hungerhuber
Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin

1. **Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in seiner Sitzung vom 24.11.2022 mit Beschluss Nr. 152 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitteraham“ sowie die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich beschlossen.

In der Fassung vom 09.04.2024 wurde der Billigungsbeschluss gefasst.

Die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurde in der Stadtratssitzung vom 23.10.2024 mit Beschluss Nr. 120 (auf Empfehlung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 01.10.2024 mit Beschluss Nr. 085) sowie wurde die Abwägung der Beteiligung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB in der Stadtratssitzung vom 24.07.2025 mit Beschluss Nr. 094 (auf Empfehlung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 10.07.2025 mit Beschluss Nr. 081) beschlossen.

In der Stadtratssitzung vom 24.07.2025 mit Beschluss Nr. 094 (auf Basis der im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vorbehandelten Punkte am 10.07.2025 mit Beschluss Nr. 081) der Satzungsbeschluss gefasst.

2. **Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erschließung der zukünftigen Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr gesichert und eine sichere Querungsmöglichkeit im Bereich der Schnittstelle Ahamer Straße und Eichkapellenstraße geschaffen werden. Zudem soll im Planungsgebiet Baurecht für eine neue Wohnbauentwicklung geschaffen werden, um Leerstand zu beheben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1996,5m².

3. **Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht des Büros mahl gebhard konzepte Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB behandelt für die neu auszuweisenden Flächen die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung dieser Bauleitplanung in Natur und Landschaft ausgehen.

Der Umweltbericht beschreibt schutzgutbezogen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs, die vorwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine CEF-Maßnahme für Reptilien erforderlich, wofür ein Maßnahmenkonzept erstellt wurde. Die Umweltauswirkungen wurden für alle Schutzgüter geprüft und für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild als gering und für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden als gering bis mittel bewertet. Im Rahmen der Untersuchung ergibt sich kein Ausgleichsbedarf einer naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

4. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, durchgeführt in der Zeit vom 24.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024 ist eine Stellungnahme zur Entschärfung der Verkehrssituation und Baufenstererweiterung eingegangen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, durchgeführt in der Zeit vom 11.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025, sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt vom 23.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024, sind von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben worden:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging a. Inn
2. Staatliches Bauamt Rosenheim
3. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Gesundheitsamt
4. VERBUND Innkraftwerke GmbH
5. Deutscher Wetterdienst
6. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Immissionsschutz
7. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Ortsplanung

Stellungnahmen abgegeben wurden von:

8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Regierung von Oberbayern
10. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
11. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
12. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Naturschutz
13. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Wasserrecht
14. BUND Naturschutz – Kreisgruppe Mühldorf

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt vom 11.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025, sind von den nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben worden:

1. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co. KG
2. Deutscher Wetterdienst
3. Staatliche Bauamt Rosenheim
4. Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Töging a. Inn
5. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Immissionsschutz
6. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Ortsplanung
7. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Gesundheitsamt

Stellungnahmen abgegeben wurden von:

8. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
9. Deutsche Telekom Technik GmbH
10. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Naturschutz
11. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Wasserrecht
12. BUND Naturschutz – Ortsgruppe Mühldorf am Inn

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Die Deutsche Bahn AG hat aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwendungen zum Bebauungsplan. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim weist auf Maßnahmen bezüglich Starkniederschläge und der Abwasserbehandlung hin, die in den Festsetzungen aufgenommen wurden. Eine Relevanzprüfung und ein Kurzgutachten Artenschutz liegen der Planung zugrunde. Dem Hinweis des Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Wasserrecht, Versickerungsmulden ausgelegt für eine einfache Pflege vorzusehen, wurde nachgegangen. Die Hinweise des BUND Naturschutz – Ortsgruppe Mühldorf am Inn bezüglich Pflanzliste, CEF-Maßnahmen, Vogelschutz und Abrissarbeiten wurden in der Planung berücksichtigt. Der Sachverhalt um das südlich des Planungsgebiet liegenden Waldbiotops wurde gem. der Stellungnahme des Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Naturschutz entsprechend im Umweltbericht behandelt. Somit hat die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Eine Standortalternative zur Errichtung des Bebauungsplanes gab es nicht.

6. Satzungsbeschluss

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem die Kreisstadt Mühldorf a. Inn am 24.07.2025 mit Beschluss Nr. 094 den Bebauungsplan i.d.F.v. 10.07.2025 gesetzt hat.

7. Genehmigung

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."