



**LANDKREIS MÜHLDORF A. INN
KREISSTADT MÜHLDORF A. INN**

**BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET RECYCLING VON
MINERALISCHEN STOFFEN“**

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom: 09.06.2026

Ausgefertigt am: 30. SEP. 2026

Entwurfsverfasser:

Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühdorf a. Inn

Tel.: 08631 / 988 851
Fax: 08631 / 988 790
Mail: info@la-koeppel.de
Website www.la-koeppel.de

Schwarzplan
Architektur Stadtplanung
Theresienstraße 66
80333 München

Tel.: 089 / 4900 1946
Fax: 089 / 4900 1836
Mail: info@schwarzplan-muc.de
Website www.schwarzplan-muc.de

Inhaltsverzeichnis:	Seite
I. Allgemeines	4
1. <u>Geltungsbereich</u>	4
2. <u>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</u>	5
3. <u>Befristung des Bebauungsplanes</u>	7
II. Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“	8
1. <u>Planungsrechtliche Ausgangslage</u>	8
1.1 Flächennutzungsplan	8
1.2 Regionalplan Südostoberbayern RP 18	9
1.2.1 Tourismus und Erholung	12
1.2.2 Landschaftsbild und Naturraum	12
1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	13
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	16
1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	17
2. <u>Bestand / vorhandene Situation</u>	18
2.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Planungsgebietes	19
2.2 Geologie und Boden	23
2.3 Oberflächenwasser, Grundwasser und Hydrogeologie	24
2.4 Altlasten	27
2.5 Bodendenkmäler	27
2.6 bestehender Trafo	28
2.7 Lärm- und Staubvorbelastung	28
2.8 Immissionsschutz	30
3. <u>Infrastruktur</u>	30
3.1 Verkehrserschließung	30
3.2 Ver- und Entsorgung	30
3.2.1 Elektrizität	31
3.2.2 Telekommunikation	31
3.2.3 Wasserversorgung	31
3.2.4 Schmutzwasser	31
3.2.5 Niederschlagswasserversickerung	31
4. <u>Städtebauliches Konzept</u>	32
4.1 Städtebaulicher Entwurf	32
4.2 Planinhalt und Festsetzungen	33
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	33
4.2.2 Bauweise	35
4.2.3 Stellplätze	35
4.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	35

4.2.5	Abgrabungen / Aufschüttungen, Einzäunung	35
4.2.6	Grünordnung	36
5.	<u>Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)</u>	46
5.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	46
5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	46
6.	<u>Allgemeine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	47
7.	<u>Umweltbericht und Fachbericht saP</u>	47
8.	<u>Flächenbilanz</u>	48

I. Allgemeines

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen" liegt ca. 750 m nördlich von Altmühlhildorf, nördlich des Innwerkkanaals.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die Südgrenze des Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 256, Gemarkung Altmühlhildorf,

im Osten: durch die Westgrenzen der Fl.-Nrn. 282, 284 und 282/6, Gemarkung Altmühlhildorf,

im Süden: durch die Nordgrenze der Fl.-Nr. 275/4, Gemarkung Altmühlhildorf und deren östlichen Verlängerung sowie der Nordtangente,

im Westen: durch die Ostgrenzen der Fl.-Nrn. 262, 275/3, 275/4, 277 und 276, Gemarkung Altmühlhildorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurnummern: Fl.-Nrn. 263 Teilfläche (T), 264 (T), 275/1, 275/2 (T), 2753/ (T), 276 (T), 281/1, 281, 282/13 sowie 491 (T), Gemarkung Altmühlhildorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,09 ha.



Abb. 1 Luftbild des Plangebietes (o. M.)
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Beschluss des Stadtrates der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 25.02.2021 Nr. 023, vorberatend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 02.02.2021 Nr. 008 wurde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie mit Beschluss des Stadtrates vom 25.02.2021 Nr. 022, vorberatend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 02.02.2021 Nr. 007 die 44. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 14.01.2021 stellte das Büro Köppel, Mühldorf a. Inn, im Auftrag der Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Derzeit wird nördlich der Nordtangente St 2352 im Bereich Altmühldorf Kiesabbau im Trockenbauverfahren durch die Fa. Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH betrieben sowie Abbruchbaustoffe recycelt. Die RC-Aufbereitungsanlage wurde bereits nach Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG mit Bescheid Az. 42-1711.01 vom 15.04.2020 für eine begrenzte Zeit genehmigt. Ebenso die Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 275/1, Gemarkung Altmühldorf mit Az. 6421.07-222/19 vom 03.12.2019. Das Betriebsgelände der Kiesaufbereitungs- und Recyclinganlage befindet sich im nördlichen Teilbereich der Gesamt-Abbaufäche. Genehmigungsrechtlich sind alle v.g. Anlagen an den dort stattfindenden Trockenkiesabbau gebunden. Sobald die Gewinnung der Rohstoffe Kies und Sand vor Ort abgeschlossen ist, sind alle Betriebseinrichtungen vollständig zurückzubauen.

Für die Fa. Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH soll im Zuge der langfristigen Unternehmensplanung im Landkreis Mühldorf a. Inn am Standort Altmühldorf nördlich des Innkanals der Standort für die Kiesaufbereitung und –verarbeitung, sowie für Recycling von Baustoffen dauerhaft gesichert werden.

Um die kommunalen Planungsspielräume auch nach Ausschöpfung der Kiesvorkommen zu erhalten und langfristig die Rekultivierung der Abbaufächen sicherzustellen, beschließt die Stadt Mühldorf a. Inn, den Bebauungsplan jedoch an die Geltungsdauer des Vorranggebietes für Bodenschätze, Kies und Sand, Nr. 315 K1 zu koppeln.

Als eine wesentliche Säule des Gesamtkonzepts wurde die Fortführung des Kieswerks mit dem Erhalt der Arbeitskräfte und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur auf dem bestehenden Betriebsgelände definiert.

Zum dauerhaften Betrieb des Kieswerks und der bestehenden Recyclinganlage sind folgende Maßnahmen/Vorhaben im Plangebiet vorgesehen:

- Dauerhafte baurechtliche Sicherung einer Recycling-Aufbereitungsanlage, Lagerhallen für RC-Material und RC-Aufbereitungsanlage,
- Aufbereitung von mineralischen Abbruchbaustoffen zur Herstellung von Recyclingbaustoffen,

- Aufbereitung und Verarbeitung von Sand und Kies sowie Veredelung der hergestellten Produkte,
- Erschließung von der Nordtangente mit Linksabbiegespur und privater Zufahrtsstraße.

-

Das Gebiet dient der Gewinnung und Aufbereitung von Kies und Sand einschließlich deren Verarbeitung, außerdem der Herstellung von Recycling- und Ersatzbaustoffen sowie der Unterbringung von Anlagen zur Lagerung, Behandlung, und Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen z.B. durch Brechen, Mahlen, Waschen, Trocknen, Sieben, Klassieren und Fraktionieren.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde zwischenzeitlich ein Antrag auf Nassabbau auf der Fläche des ehemaligen Trockenabbaus von der Fa. Inn-Kies, Altötting-Mühldorf GmbH & Co.KG gestellt und am 19.10.2023 mit Az. 6413-212/23 genehmigt. In dieser Genehmigung wurde bereits die Kompensation für die dauerhafte Nutzung des Betriebsgeländes mit Recyclinganlage mitberücksichtigt und beurteilt. In der Anlage des Lärmschutzgutachtens zum Nassabbau wurden die Anlagen ebenfalls berücksichtigt. Somit wurde mit der Stadt und dem LRA am 03.07.2024 abgestimmt, dass der genehmigte Rekultivierungsplan des Nassabbaus zur Beurteilung des Ausgangszustandes diesem Bebauungsplan als Bestand zu Grunde liegt und lediglich die Änderungen, z.B. für weitere Kompensationsmaßnahmen dazu beurteilt werden müssen. Im weiteren Verfahrensablauf wurde ebenso eine Trockenabbauerweiterung nach Westen beantragt, welche sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet (eingereicht beim LRA Mü am 29.09.2025 mit Az. 41-20009/25).

Um die Maßnahmen aus dem genehmigten Rekultivierungsplan und aus der beantragten Trockenabbauerweiterung noch zu konkretisieren, sind die Maßnahmen im Bebauungsplan noch einmal festgesetzt und mit detaillierten Vorgaben beschrieben.

Ferner werden Grundlagen bzw. Änderungen berücksichtigt, die den Genehmigungsunterlagen zum Nassabbau noch nicht zu Grunde lagen:

- genehmigte Erweiterung der Lagerfläche für RC-Material (Az. 41-10679/21 vom 27.12.2021) und der Änderungsbescheid (Az. 42/1711.01/12-2023 vom 09.11.2023)
- Erweiterung der Nordtangente mit einer Linksabbiegespur als Zufahrt für die RC-Anlage (von Ing.-Büro Behringer, Stand vom 12.06.2025).
- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 275/1, Gemarkung Altmühldorf (Az. 6421.07-222/19 vom 03.12.2019)
- Genehmigungsbescheid zur Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle, der Erhöhung der Lagermenge von 20.000 t auf 30.000 t, Erhöhung der Jahresdurchsatzkapazität von 45.000 t auf 100.000 t, sowie Herstellung zusätzlicher Recyclingmaterialien/mineralischer Sekundärrohstoffe (Az. 42-

1711.01/32-2025 vom 12.01.2026); Dieser Bescheid ersetzt folgende vorangegangene Bescheide vom 15.04.2020 (Az-1711.01) und vom 09.11.2023 (Az. 42/1711.01/12-2023)

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Insbesondere wird hierdurch die Nutzung als "Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen" geregelt. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Ausgestaltung des Geländes getroffen, sowie die Grünordnung mit Umweltbericht nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ mittels der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung vom 16.12.2021 und der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beschrieben.

3. Befristung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird an die Geltungsdauer des Vorranggebietes für Bodenschätze, Kies und Sand, Nr. 315 K1 gekoppelt. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes endet nach Ablauf von 10 Jahren, nachdem das Vorranggebiet Nr. 315 K1 seine Gültigkeit verwirkt hat. Die Betriebsanlagen sind innerhalb dieses Zeitraumes zurückzubauen, sofern keine andere Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit der Betriebsanlagen besteht. Als Nachfolgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt, sofern keine andere Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit der Betriebsanlagen besteht.

II. Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

1.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Kreisstadt Mühldorf a. Inn zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 11.10.2016 ist die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Des Weiteren ist die Fläche als Abbaugelände für Bodenschätze und als Bauschuttdeponie I.R.D., Verfüllung von Kiesgruben gekennzeichnet.

Am östlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches sind Sukzessionsflächen, Brache und weiter südlich sollen Biotopnetzwerke entwickelt werden bzw. Pufferzonen für Biotopnetzwerke entwickelt werden. Am südlichen Rand ist außerhalb des Plangebietes eine Wasserfläche (derzeitiges Absetzbecken, das zurückgebaut werden soll) dargestellt, die im nördlichen Bereich den Geltungsbereich leicht überschneidet. Am nördlichen Rand und westlich des bestehenden Feldweges des Plangebietes ist Straßenbegleitgrün als eine Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. Im westlichen Bereich liegt ein Vorranggebiet für Bodenschätze. Ebenso sind Höhenlinien dargestellt. Im Süden ist die Staatsstraße St 2352 als Nordtangente MÜ 54 den sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen zugewiesen.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, wird in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich in ein „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“ geändert (44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Mühldorf a. Inn).



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN



Abbau von Bodenschätzen (Bestand / Planung)

Rekultivierung und Nachfolgenutzung von Gewinnungsflächen



ehemalige Kiesgrube



Bauschuttdeponie i.R.d. Verfüllung von Kiesgruben



Verfüllung mit Bauschutt auf Teilflächen der Kiesgrube



Vorranggebiet für Bodenschätze



Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze

LANDSCHAFTSPLAN

LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD



Landwirtschaftliche Nutzflächen

NATURSCHUTZ, LANDSCHAFT, ERHOLUNG



Bäume, Sträucher, Feldgehölze



Sukzessionsfläche, Brache



Biotop amtlicher Kartierung



Biotop eigener Erhebung, z.T. Obstgärten



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - ökologische Ausgleichsfläche, bei Abgrabungen nach erfolgtem Abbau

LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

MASSNAHMEN:



Biotopvernetzung / Pufferzone für Biotope entwickeln



Durchgrünung auf freier Flur



Straßenbegleitgrün außerhalb der Baugebiete



Offenhaltung der Landschaft

Abb. 2 Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan (o. M.)

Quelle: Kreisstadt Mühldorf a. Inn

1.2

Regionalplan Südostoberbayern RP 18

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn bildet zusammen mit der Stadt Waldkraiburg ein Doppelzentrum und wird im Regionalplan RP 18 als Oberzentrum eingestuft. Folgende Ziele und Grundsätze sind zu beachten:

Die Doppel- und Mehrfachzentren der Region sollen sich jeweils untereinander zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungsaufgaben und zur Steuerung des Einzelhandels abstimmen. Raumbedeutsame Planungen sollen aufeinander abgestimmt werden. Zur Wahrnehmung des gemeinsamen Versorgungsauftrags soll eine leistungsfähige Verknüpfung der Teilorte mit dem öffentlichen Personenverkehr sichergestellt werden. (RP 18, A III 2 (G)).

Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden (...) (RP 18, B V 1(G)).

Die in der Region vorhandenen Bodenschätze sollen langfristig gesichert und bei Bedarf für die Rohstoffversorgung erschlossen werden.

Auf einen verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen und die Wiederverwendung von Baustoffen soll hingewirkt werden. (RP 18, B V 6.1 (G)).

Diesen Grundsätzen kommt die Kreisstadt Mühldorf a. Inn mit der Ausweisung eines „Sondergebietes Recycling von mineralischen Stoffen“ nach.

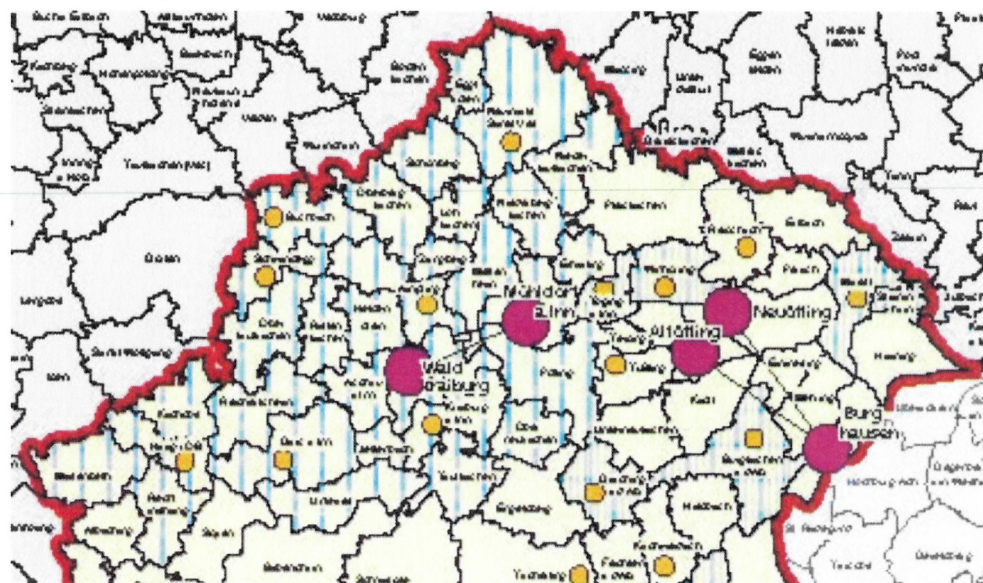


Abb. 3 Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ (o. M.)

Quelle: Regionalplan 18 Südostoberbayern

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn möchte die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe fördern. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird die Nordosttangente St 2352 mit einer Linksabbiegespur erweitert. Weitere Verkehrsinfrastruktur muss für das Sondergebiet nicht geschaffen werden.

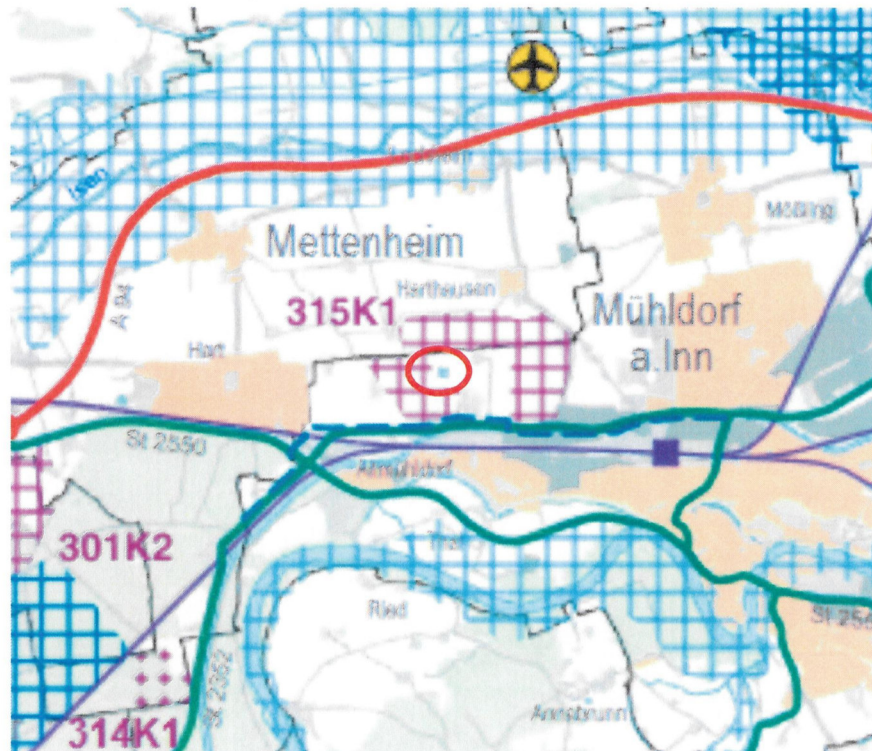


Abb. 4: Karte 2 Siedlung und Versorgung mit Kennzeichnung (rot) des Standortes, (o. M.)
Quelle: Regionalplan Südostbayern vom 28.10.2017

Das Gebiet liegt überwiegend außerhalb am Rande des Vorranggebietes für den Abbau von Kies. Am nordwestlichen Rand gibt es eine Überschneidung mit dem Vorranggebiet. Es ist geplant, den Kies an dieser Stelle zuerst auszuheben und den Standort im Anschluss für die Erweiterung des Sondergebietes zur Verfügung zu stellen. Dies ist im vorliegenden B-Plan-Verfahren bereits entsprechend dargestellt. Entlang der St 2352 ist eine geplante Erdgasleitung (Projekt-Nr. 0/180224/00/00) eingetragen. Wasserwirtschaftliche Gebiete liegen in weiterer Entfernung. Bereits abgebaute Flächen, wie z.B. die Fläche für die RC-Anlage wurden bereits wieder aus dem Vorranggebiet herausgenommen.

Begründung: Gemäß Regionalplan soll eine Verfüllung von Kiesgruben mit offen gelegtem Grundwasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht vermieden werden. (Z zu 6.4.2) Dies wurde im bereits genehmigten Nassabbau mit Rekultivierungsplan entsprechend berücksichtigt.

1.2.1 Tourismus und Erholung

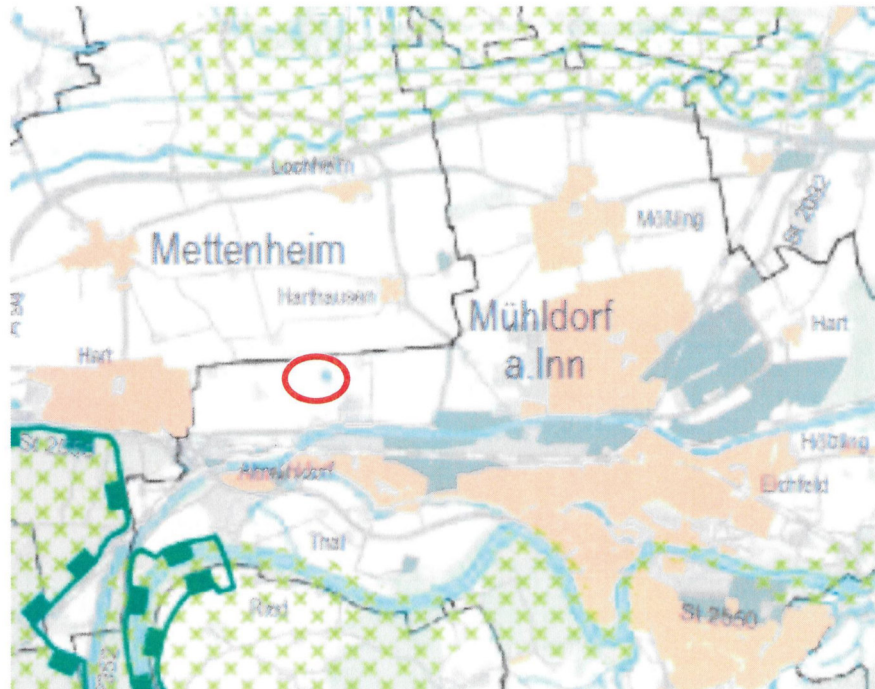


Abb. 5: Landschaft und Erholung mit Kennzeichnung (rot) des Standortes, (o. M.)
Quelle: Regionalplan Südostbayern vom 08.09.2018

Gemäß Regionalplan B IV 4 befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gebietes 8 „Mühldorf a. Inn / Inn- und Forstbereiche“. Der im Ansatz vorhandene Tourismus soll durch Angebotsverbesserung nachhaltig gestärkt werden. Dabei soll die Nähe zum Verdichtungsraum München genutzt werden.

Das Planvorhaben befindet sich gemäß der Karte „Landschaft und Erholung“ außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, oder sonstigen Schutzgebieten und -objekte (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Alpenpark oder Landschaftsschutzgebiet).

1.2.2 Landschaftsbild und Naturraum

Weiterhin liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Inn-Isar-Schotterplatten (Nr. 5) im Unteren Inntal Nr. 054. Die Haupteinheit 054 "Unteres Inntal" durchzieht die Landkreise Mühldorf a. Inn und Altötting mit etwa 370 km². Hier konzentrieren sich auf relativ kleiner Fläche die Flusstäler von Inn, Isen, Alz und Salzach, die zum großen Teil wegen ihrer ökologischen Bedeutung als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind. Zusätzlich liegen in dieser Haupteinheit auch noch die größten Waldgebiete der Region nördlich des Alpengebiets. Die schon zu Bannwald erklärten Wälder Mühldorfer Hart, Alzgerner, Altöttinger und Daxenthaler Forst erfüllen ebenfalls die Voraussetzungen, die an landschaftliche Vorbehaltsgebiete zu stellen sind.

Vorgenannte Schutzgebiete liegen in weiterer Entfernung zum Vorhabengebiet.

1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn wird im LEP 2023 als Oberzentrum, gemeinsam mit der Stadt Waldkraiburg, eingestuft. Es liegt im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen sowie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Folgende Ziele und Grundsätze sind zu beachten:

Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden sollen aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumig, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern (LEP 2023, 2.1.8 (G)).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 2023, 3.3 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn u.a. von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (LEP 2023, 3.3 (Z) Tiert 4).

Das geplante Sondergebiet dient dem Recycling von mineralischen Stoffen sowie der Nutzung als Kiesaufbereitung sowie -verarbeitung.

In der Bauschuttrecyclinganlage werden mineralische Abbruchstoffe aufbereitet und zur Herstellung von Recyclingbaustoffen verwendet. Des Weiteren sind die Aufbereitung und Verarbeitung von Sand und Kies sowie die Veredelung der hergestellten Produkte geplant.

Der Standort des Sondergebietes liegt planungsrechtlich im Außenbereich und kann nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden. Die beabsichtigte Planung erfüllt daher nicht das Anbindungserfordernis im Sinne des LEP-Ziels 3.3.

Das geplante Vorhaben kann dem produzierenden Gewerbe zugerechnet werden. Durch die geplante Nutzung ist davon auszugehen, dass durch Lärm- und Staubemissionen schädliche Umweltauswirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Die geplanten Vorhaben sind gem. § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig.

Somit liegen die Voraussetzungen der vierten Ausnahme des Zieles 3.3, LEP 2023, vor.

Gem. LEP 3.3 (Z) sind Ausnahmen vom Anbindungsziel u.a. zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet

und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (4. Ausnahme). Gem. Begründung zu LEP 3.3 (Z) liegen die Voraussetzungen der vierten Ausnahme insbesondere vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der 4. BImSchV erfasst.

Laut Vorhabenbeschreibung sollen in der Bauschuttrecyclinganlage mineralische Abbruchstoffe aufbereitet und zur Herstellung von Recyclingbaustoffen verwendet werden. Zudem sind auf dem favorisierten Gelände die Aufbereitung und Verarbeitung von Sand und Kies sowie die Veredelung der hergestellten Produkte geplant. Damit handelt es sich um einen produzierenden Betrieb im Sinne der o.g. Ausnahme.

Bei der geplanten dauerhaften Sicherung der Bauschuttaufbereitungsanlage und der zugehörigen Lagerhallen handelt es sich nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.09.2025 um Vorhaben, die nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind. Der Betrieb fällt unter Nr. 8.11.2.4 der 4. BImSchV (Anlagen zur Behandlung nicht gefährlicher Abfälle von 10 Tonnen oder mehr je Tag) und die Lagerhallen unter Nr. 8.12.2 (Anlagen zur Lagerung nicht gefährlicher Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr). Sofern die Bauschuttaufbereitungsanlage bei den gegebenen Rahmenbedingungen in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre, scheinen die Voraussetzungen für die sechste Ausnahme vom Anbindungserfordernis des LEP damit vorzuliegen. Zudem sollte im weiteren Planungsprozess in den Unterlagen noch eine Erläuterung der zu erwartenden schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinn des § 3 Abs. 1 BImSchG) vorgenommen werden. Eine allgemeine UVP-Vorprüfung wurde bereits im Verfahren zum genehmigten Nassabbau, der bereits die Flächen für das Sondergebiet Kieswerk beinhaltet (siehe Erläuterungsbericht, Punkt 7) durchgeführt. Eine UVP-Pflicht leitete sich aus diesem Verfahren nicht ab.

Folgende Anlagen sind gemäß Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) bereits genehmigt:

- | | |
|----------|---|
| 2.2 | Anlagen zum Brechen Klassieren, Sieben, Trocknen oder Mahlen von natürlichem Gestein |
| 8.11.2.4 | Anlagen zu Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen |
| 8.12.2 | Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtkapazität von 100 Tonnen oder mehr. |

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Recycling von Mineralischen Stoffen", sollen auf dem Standort eine Anlage zur Herstellung von Transportbeton und zur Herstellung von Flüssigboden entstehen. Für beide

Anlagen ist der vor Ort gewonnene Kies Hauptbestandteil des Produktes. Anlagen zur Be- und Verarbeitung des Kiesel sind bereits durch die genehmigten Anlagen vorhanden. Auch der damit eingehende Fahrverkehr ist somit nur auf diesen Standort konzentriert.

Auch wenn die Herstellung von Transportbeton und Flüssigboden keine Anlage im Sinne der 4. BImSchV sind, verursachen die Anlagen, wie auch die bereits genehmigten Anlagen, sowohl aus lufthygienischer Sicht als auch aus schalltechnischer Sicht erhebliche Emissionen und Immissionen. Dadurch ist es erforderlich, dass im Einwirkungsbereich des vorgesehenen Standortes keine relevanten Immissionsorte sind und keine maßgeblichen Beschränkungen des Schallschutzes vorliegen. Alternativstandorte entfallen aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten und/oder Betriebsleiterwohnungen und den damit verbundenen Immissionsproblemen. Weiterhin sind Gewerbeflächen bereits mit Emissionskontingenten belegt, wodurch die ausschöpfbaren Lärmimmissionen geringer sind.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 2023, 5.1 (G)).

Mit der Ausweisung des „Sondergebietes Recycling von mineralischen Stoffen“ soll dieser Forderung Rechnung getragen werden.

Gem. LEP 2023, 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Gem. LEP 2023, 7.1.3 (G) ist in freien Landschaftsbereichen der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst zu vermeiden oder zu bündeln.

Durch die bereits genehmigten Abbaubereiche werden keine neuen Landschaftsbereiche zerstört. Eine Vorbelastung der Landschaft durch die umgebenden Abbaubereiche liegt bereits vor. Durch die Einbettung des geplanten Sondergebietes in eine Senke, die durch den vorangegangenen Trockenabbau entstanden ist, werden negative Auswirkungen auf die Umgebung gemindert. Regional ökologisch bedeutsame Grünzüge oder Grünstrukturen werden von der Maßnahme nicht berührt.

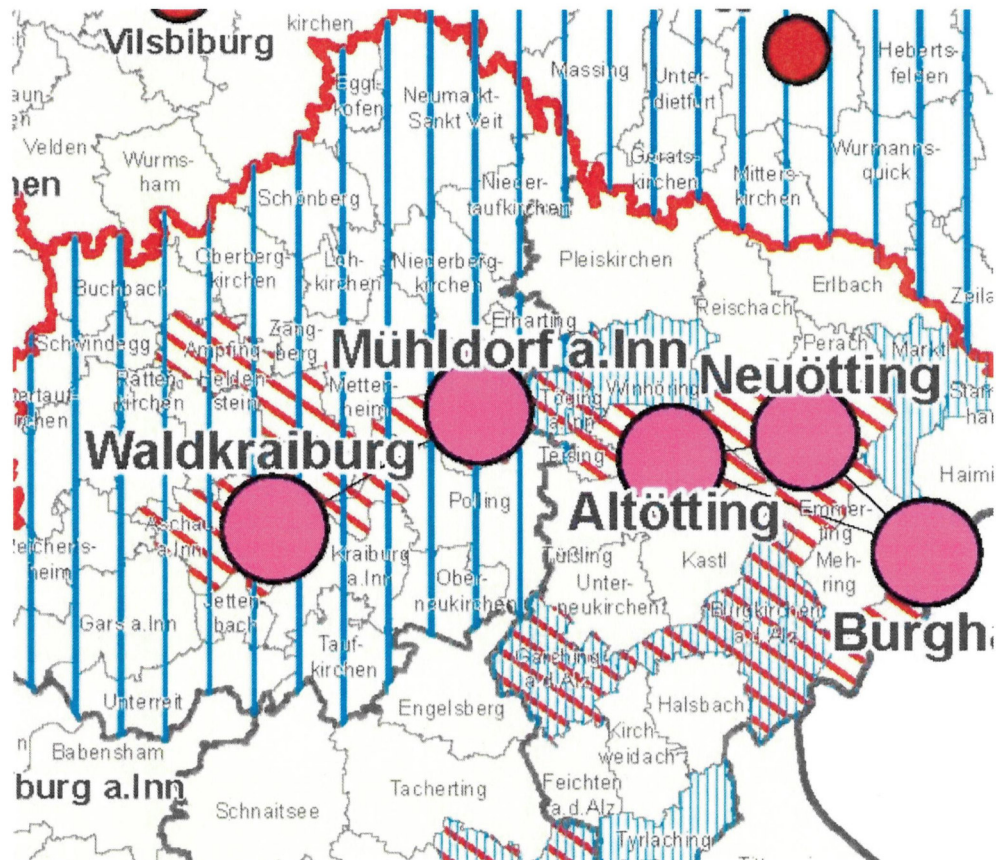


Abb. 6 Auszug aus „Strukturkarte“ (o. M.)
Quelle: LEP 2023

1.4

Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Es besteht ein genehmigter Nassabbau der Fa. Inn-Kies, Altötting-Mühldorf GmbH & Co.KG. Dieser wurde am 19.10.2023 mit Az. 6413-212/23 genehmigt. In dieser Genehmigung wurde bereits das Betriebsgelände der Recyclinganlage mitberücksichtigt und beurteilt. In der Anlage des Lärmschutzgutachtens zum Nassabbau wurden die Anlagen ebenfalls mitgerechnet. Somit wurde mit der Stadt und dem LRA am 03.07.2024 abgestimmt, dass der genehmigte Rekultivierungsplan des Nassabbaus diesem Bebauungsplan als Ausgangssituation zu Grunde liegt und lediglich die Änderungen dazu beurteilt werden müssen. Grundlage für diese Abstimmung ist die im Erläuterungsbericht des Nassabbaus unter Punkt 3 dargestellte Genehmigungshistorie und die unter Punkt 5.2.1 dargestellte Maßnahmen aus den vorangegangenen Genehmigungen, die - soweit relevant - alle in diesem Nassabbauverfahren im Rekultivierungsplan berücksichtigt und gemäß BayKompV berechnet wurden.

Des Weiteren wurde gemäß Az. 42-1711.01 vom 15.04.2020 die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von mineralischen Abbruchabfällen und Behandlung zur Herstellung von Recyclingbaustoffen gem. §4 BImSchG genehmigt. Dieser Genehmigung ging eine Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 275/1, Gemarkung Alt-

mühldorf voraus (Az. 6421.07-222/19 vom 03.12.2019) sowie eine beschränkte Erlaubnis zur Grundwassernutzung (Az. 642-63/15 vom 18.05.2015) für den Betrieb der Sieb- und Kieswaschanlage.

Für die genehmigte RC-Anlage wurde mit Schreiben vom 27.12.2021 (Az. 41-10679/21) eine Erweiterung der Lagerflächen für RC-Material, sowie der Änderungsbescheid (Az. 42/1711.01/12-2023 vom 09.11.2023) zugelassen.

Des Weiteren wurde gemäß Bescheid vom LRA am 09.11.2023 (Az. 42/1711.01/12-2023) eine Anpassung der Recyclinganlage an die Ersatzbaustoffverordnung durch die Erhöhung der Lagermenge auf 20.000t sowie Erweiterung des Abfallartenkatalogs nach der AVV genehmigt (wesentliche Änderung nach §16 Abs. 1 BImSchG).

1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Alle zu überplanenden privaten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz der Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH, Neuötting bzw. der Fa. Inn-Kies GmbH & Co. KG (Fl.-Nr. 362). Die Staatsstraße St 2352 ist in Besitz des Freistaates Bayern, der Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 264 in Besitz der Kreisstadt Mühldorf a. Inn.

2. Bestand / vorhandene Situation

Das Plangebiet befindet sich im bereits genehmigten Gebiet des Nassabbaus (Genehmigungsunterlagen zum Nassabbau einschließlich des Eingriffs und Ausgleichs, Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn).

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle örtliche Situation noch nicht dem Zustand der vorgenannten Genehmigung (= rechtlicher Ausgangszustand) entspricht, da der Nassabbau noch nicht abgeschlossen ist (laufender Abbau) sowie Erweiterungen beantragt sind bzw. werden:

Voraussetzung für den nordwestlichen Erweiterungsbereich ist die Abbauplanung „Altmühldorf West“, die am 29.09.2025 als Antrag auf Genehmigung Trockenkiesabbau beim LRA MÜ eingereicht wurde (Az. 41-20009/25). Aufgrund des Vorranggebietes 315K1 ist die Genehmigung der Trockenabbauerweiterung Nord-West somit Voraussetzung für die Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Westen.

Die südliche Erweiterung entstand durch die Erweiterung der südlichen Staatsstraße mit einer Linksabbiegespur zum Plangebiet.



Abb. 7 Geltungsbereich (schwarz) des Bebauungsplanes und dem Geltungsbereich (rot) des genehmigten Nassabbaus => Erweiterung Nordwest (o.M.)
Quelle: Luftbild Bayernatlas vom 16.05.2024

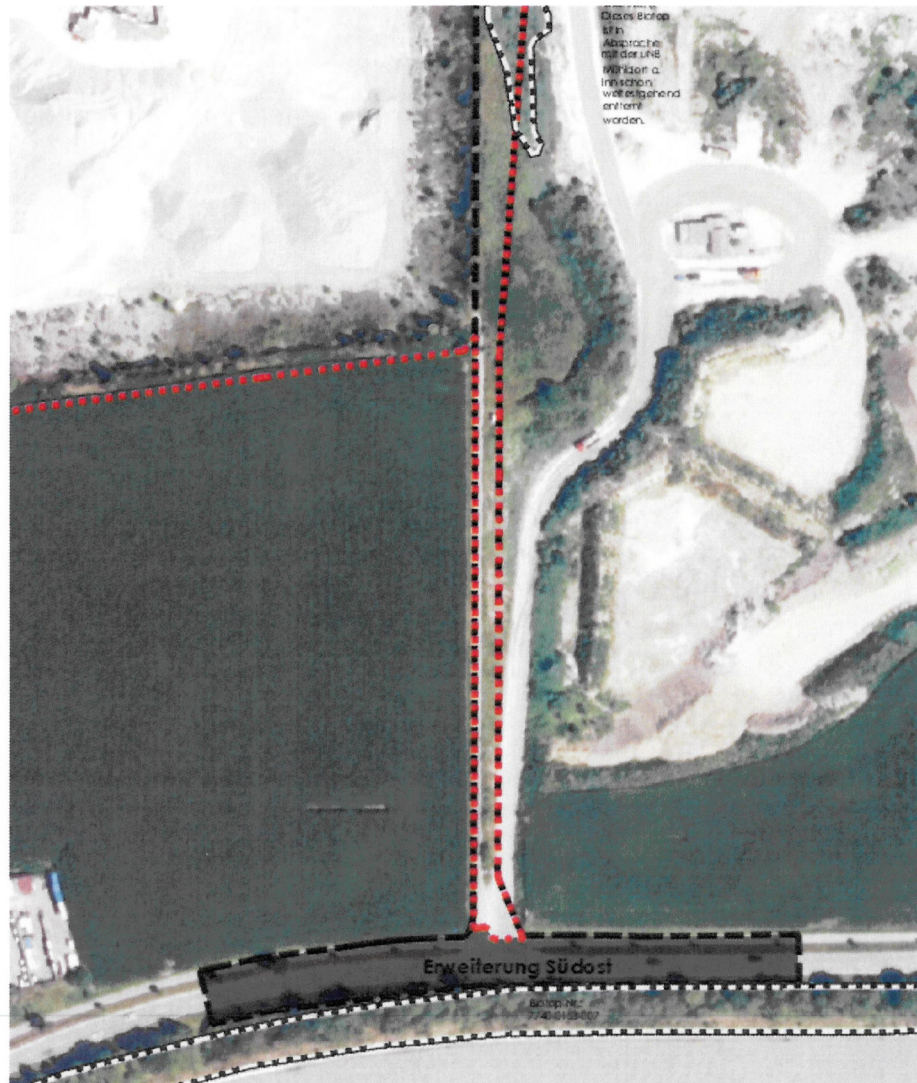


Abb. 8 Geltungsbereich (schwarz) des Bebauungsplanes und dem Geltungsbereich (rot) des genehmigten Nassabbaus => Erweiterung Südost
Quelle: Luftbild Bayernatlas vom 16.05.2024

2.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Planungsgebietes

Topografie

Das Plangebiet "Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen" liegt ca. 750 m nördlich von Altmühldorf, nördlich des Innwerkkkanals und nördlich der Nordtangente am Rand des Gemeindegebietes.

Es liegt in einer durch vormaligen Trockenabbau entstandenen Senke auf ca. 400,0 m ü. NHN. An den Rändern steigt das Gelände im Plangebiet im Osten auf ca. 409,0 m ü. NHN, im Westen auf 411,0 m ü. NHN und im Norden ebenfalls auf ca. 411,0 m ü. NHN an. Südlich hingegen fällt das Gelände leicht ab auf ca. 397,0 m ü. NHN. Nach Süden zur Nordtangente hin steigt das Gelände leicht (ca. 4-5%) an.

Die Umgebung des Vorhabengebietes ist relativ flach. Die im Süden von Altmühldorf befindliche Hangleite (ca. 350 m südlich des Geltungsbereichs) sorgt

für einen raschen Geländesprung hinab in die Innaue. Die ursprüngliche Geländehöhe des Eingriffsbereichs (vor Trockenabbau) liegt bei 410 – 413 m ü. NHN.

Landschaftsbild

Im Allgemeinen wird das Landschaftsbild von einer ausgeräumten, landwirtschaftlich genutzten Flur mit eingestreuten Einzelgehöften geprägt. Vereinzelt finden sich Baum- bzw. Heckenreihen entlang von Straßen und Wegen bzw. zwischen verschiedenen Flurstücken. Ausgeprägte Gehölzbestände finden sich nur linear entlang des Innkanals. Weiterhin führen durch das Gebiet zwei Freileitungen, wobei auf der Fläche des Kiesabbaus keine Einzelmasten mehr stehen.

Das Planungsgebiet selbst ist Teil eines bestehenden Kiesabbaugebiets, welches durch seine Einzigartigkeit in der Landschaftsbildeinheit einen deutlichen Einfluss auf das Landschaftsbild hatte und immer noch hat. Im gesamten Kulturräum „Inntal“ (Nr. 57 gem. Kulturlandschaftlicher Gliederung, LfU 2011, <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/57.pdf>) hingegen sind Kiesabbaustätten keine Seltenheit. So finden sich bspw. im Mühldorfer Hart und südöstlich von Ampfing weitere Abbaubetriebe.

Naherholungswert

Im nahen Umfeld wird das Landschaftsbild durch Lärm- und Staubeentwicklung durch Kiesabbauvorhaben, der südlichen Staatsstraße und der Überlandleitungen z.T. negativ beeinflusst.

Derzeit findet im Süden der Recycling-Anlage noch der genehmigte Nassabbau (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) in mehreren Bauabschnitten statt. Das Gebiet soll gemäß dem genehmigten Rekultivierungsplan des Nassabbaus mit seinen zu erhaltenden Wasserflächen zum Teil als Naherholungsgebiet aber auch als naturschutzfachlich hochwertiges Gebiet umgestaltet werden.

Zwar ist der Naherholungswert der Landschaftsbildeinheit durch die recht monotone Ausprägung des Landschaftsbildes aufgrund der Landwirtschaft und der Kiesabbauvorhaben bisher gering. Dennoch wird der nördlich des Planungsgebietes befindliche Wirtschaftsweg häufig von Spaziergängern sowie Hundebesitzern genutzt. Weiterhin verläuft nördlich der Nordtangente ein frequentierter Fuß- und Radweg. Aus diesem Grund wurde in Vereinbarung mit der Stadt Mühldorf auch ein Freizeit- und Erholungskonzept (F + E) entwickelt, welches langfristig zu einer Aufwertung des Gebietes führen dürfte.

Tatsächlicher Bestand vor Ort – Flora und Fauna

Das Gebiet befindet sich in der ehemaligen Senke des Trockenabbaus. Der Großteil der Fläche wird bereits gegenwärtig für den Kiesabbau bzw. die Lagerung von Material genutzt. Da es sich um eine genehmigte Kiesabbaufläche

handelt, sind insbesondere die Bereiche auf der Grubensohle stark genutzt und besitzen derzeit keine Habitatfunktion für planungsrelevante Tierarten. Die nördlich und nordöstlich an die Grubensohle angrenzenden Böschungen sind mittlerweile überwiegend von Gehölzen bewachsen. Ganz im Nordosten bei einer weitgehend ungenutzten Einfahrt mit Zugang zur Grube finden sich randlich noch Rohbodenflächen mit lückigen und besonnten Säumen im Übergang von dem Kiesweg zu den Gehölzbeständen.

Hier wurden in den letzten Jahren regelmäßig Zauneidechsen und relevante Heckenbrüter nachgewiesen. Die Böschungsflächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind durch den Kiesabbau erst kürzlich stark verändert worden und stellen ebenfalls derzeit keinen Lebensraum für Arten dar. Nach Süden steigt das Gelände auf das Plateau eines schmalen Geländesporns steil an. Hier ist die ehemals rohbodenreiche Fläche mittlerweile flächendeckend mit der Goldrute bewachsen. Nur in angrenzenden Bereichen liegen für Heckenbrüter wie z. B. die Dorngrasmücke oder die Zauneidechse geeignete Bereiche vor, in denen die Arten in der Vergangenheit auch nachgewiesen wurden.

Das Konzept für die Zauneidechsen wurde im vorliegenden genehmigten Nassabbau überarbeitet und mit dem Konzept aus dem zur Genehmigung eingereichten Antrag auf Kiesabbau „Altmühldorf West“ in diesen Bebauungsplan übernommen und eingearbeitet.

Das Erweiterungsgebiet Nordwest (siehe Abb. 7) ist ca. 0,8 ha groß und besteht aus einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche mit einem angrenzenden Feldweg in Kies im Norden und Westen. Des Weiteren kommt es durch die Erweiterung zur Überplanung von Ökokontoflächen im Westen des genehmigten Rekultivierungsplanes aus dem Nassabbau. Diese Ökokontoflächen wurden aber bislang noch nicht in der Realität umgesetzt.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem LRA MÜ (uNB) vereinbart, dass die Lage der Ausgleichs- und Ökokonto-Flächen getauscht werden, so dass eine Realisierung der Ausgleichsflächen so schnell als möglich durchgeführt werden kann. Die Ausgleichs- und Ökokonto-Flächen sind hinsichtlich der Flächengrößen unverändert. Nähere Ausführungen und Berechnungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Für die im Erweiterungsgebiet gefundene Tierarten (hier: Zauneidechse, Dorngrasmücke) wurde im Rahmen des zur Genehmigung eingereichten Trockenabbaus (Az. 41-20009/25) eine saP erstellt. Entsprechende CEF-Flächen wurden innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes umgesetzt. Diese sind als CEF-2 Fläche mit den Maßnahmen dargestellt. Die Maßnahmen für die CEF-2 Fläche wurden bereits umgesetzt.

Das Erweiterungsgebiet Südost (siehe Abb. 8) ist ca. 0,3 ha groß und besteht überwiegend aus der Staatsstraße 2352 und deren Nebenanlagen. Auf dem Grünstreifen zwischen Staatsstraße und Radweg befinden sich 9 jüngere Bäume, die keine Strukturen oder Habitate für Fledermäuse aufweisen. Der Grünstreifen besteht aus einer extensiven Wiese, die aber durch die angrenzenden Nutzungen stark beeinträchtigt ist. Des Weiteren wurde der älteste

Baum (Linde, ca. 25 Jahre) bei einem Verkehrsunfall stark beschädigt. Für die Erweiterung nach Norden werden lediglich die Bäume, der vorgenannte Grünstreifen und Teilbereiche der nördlich angrenzenden Ackerflächen entfernt. Der größte Teil der Bestandsflächen ist bereits versiegelt.

Die detaillierte Darstellung der Artenfunde mit Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt, die dem Verfahren beiliegen.

Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich offiziell noch das Biotop mit der Biotops Nr. „Gebüsch und Feldgehölz auf einem Abbaugelände nördlich von Altmühldorf“ (Biotop-Nr. 7740-0152-001), welches aber im Zuge des Nassabbaus in Absprache mit der UNB entfernt werden soll und mit dem Rekultivierungsplan des Nassabbaus (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) ausreichend kompensiert ist. Das entfernte Biotop ist somit gemäß Abstimmung mit dem LRA Mühldorf am 03.07.2024 planungsrechtlich der Ausgangszustand für dieses Bauleitplanverfahren und daher nur noch als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt.

Das südlich angrenzende Biotop „Böschungsbestockung am Innwerkkanal zwischen Waldkraiburg und Altmühldorf“ (mesophil, naturnah 90%) (Biotop-Nr. 7740-0153-007; kartiert 2009) befindet sich außerhalb des Planungsgebietes und wird auf Grund der Vorbelastungen nicht bzw. geringfügig zusätzlich beeinträchtigt, da der Ausbau der Linksabbiegespur nach Norden erfolgt. Der Eingriff ist mittels Festsetzung auf einen Streifen von max. 1,0 m beschränkt und nur für notwendige Einrichtungen zur Sicherheit oder Entwässerung zulässig.

Bestehende und geplante Nutzungen

Der genehmigte Nassabbau (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) liegt ausschließlich im Bereich II des ursprünglichen vorrangegangenen genehmigten Trockenabbaus für Sand und Kies (Bereich I und Bereich II).

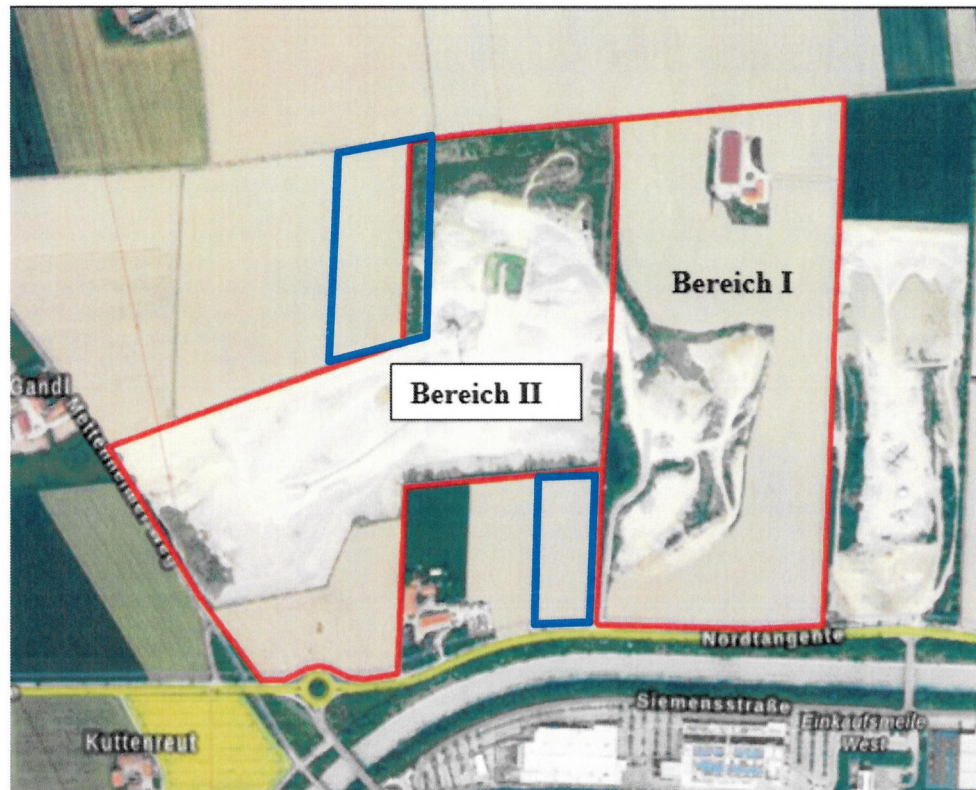


Abb. 9 Abgrenzung der beiden Genehmigungsbereiche (rote Markierung) des ursprünglichen Trockenabbaus und der zukünftig geplanten Trockenabbauflächen (blaue Markierung). Nicht flächenscharf. (o. M.)
Quelle: Erläuterungsbericht des genehmigten Nassabbaus L 618, Az. 6413-212/23

Südlich auf der Fl.-Nr. 276 ist ein weiterer Kiesabbau im Trockenabbau geplant, für den die Zufahrt von Norden erfolgen soll (blaue Umrandung).

Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich derzeit eine Planung für die Erweiterung des Trockenabbaus mit der Projektnummer L 648 (blaue Umrandung).

In Bereich I des Trockenabbaus befinden sich derzeit zum Teil noch die Betriebseinrichtungen. Dieser Bereich wird nach Verlagerung der Betriebseinrichtungen gänzlich wieder verfüllt und anschließend für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert. Im Norden von Bereich II liegt das künftige Betriebsgelände des Baugebietes „SO Recycling von mineralischen Baustoffen“. Hierher werden die Betriebseinrichtungen aus Bereich I verlagert, sobald die Geländearbeiten in diesem Bereich entsprechend fortgeschritten sind.

2.2

Geologie und Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern kommen im Gebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Gemäß Digitaler Geologischer Karte von Bayern stehen im Gebiet hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter mit Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig an. Im hydrogeologischen Gutachten zum Nassabbau wird ein Kf-Wert von 10^{-3} bis 10^{-2} geschätzt. Der im Gutachten rechnerisch bestimmte kf-Wert von $2,2 \cdot 10^{-3}$ m/s entspricht gemäß Hölting und Coldeway21

einer Durchlässigkeit von sandigem Kies. Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten vom 05.10.2021 bilden diese 20 m mächtigen Schmelzwasser-schotter den ersten zusammenhängenden Grundwasserleiter und führen vorwiegend bautechnisch wertvolle sandige Kiese.

2.3

Oberflächenwasser, Grundwasser und Hydrogeologie

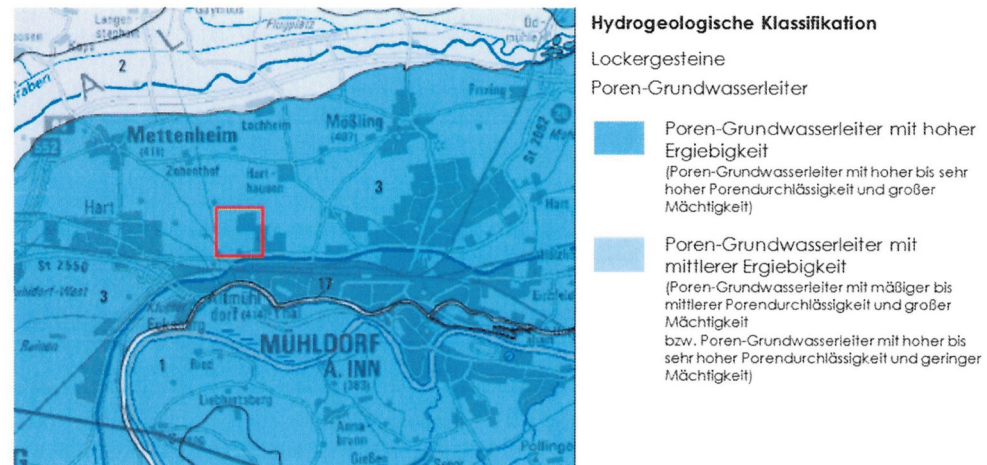


Abb. 10: Auszug aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 von Südostbayern, (o. M.), mit roter Markierung des Vorhabenbereichs
Quelle: LfU 2015a, ergänzt

Auf Basis der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 von Südostoberbayern (LfU, 2015) lassen sich folgende Aussagen für das Gebiet treffen:

Gemäß Blatt 1 lässt sich das Projektgebiet der hydrogeologischen Einheit „Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviale Schotter)“ zuordnen. Die hydrogeologischen Eigenschaften werden hier als „Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit und großer Mächtigkeit“ beschrieben. Im Gutachten wird ein Kf-Wert von 10^{-3} bis 10^{-2} geschätzt. Der im Gutachten rechnerisch bestimmte kf-Wert von $2,2 \cdot 10^{-3}$ m/s entspricht gemäß Hölting und Coldeway21 einer Durchlässigkeit von sandigem Kies.

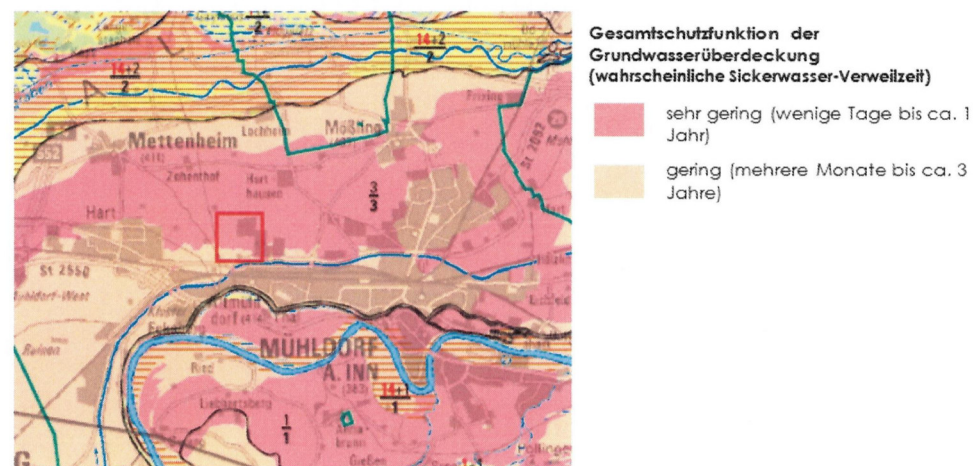


Abb. 11: Auszug aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 von Südostbayern – Blatt 4: Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung, (o. M.), mit roter Markierung des Vorhabenbereichs
Quelle: LfU 2015a, ergänzt

Gemäß Blatt 4 beträgt die wahrscheinliche Sickerwasser-Verweilzeit nur wenige Tage bis ca. 1 Jahr und ist als sehr gering bewertet. Das Filtervermögen wird im Gutachten als sehr gering eingeschätzt. Die Grundwasserneubildungsrate für natürliche Böden liegt für den Standort nach Angaben des UmweltAtlas Bayern bei ca. 200-300 mm/a.

Das Filtervermögen wird im hydrogeologischen Gutachten zum Nassabbau als sehr gering eingeschätzt.

Die Grundwasserneubildungsrate für natürliche Böden liegt für den Standort nach Angaben des UmweltAtlas Bayern bei ca. 200-300 mm/a.

Durch den genehmigten Nassabbau (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) werden die Grundwasserspiegel nach Norden hin verschoben (siehe Abb. 13).

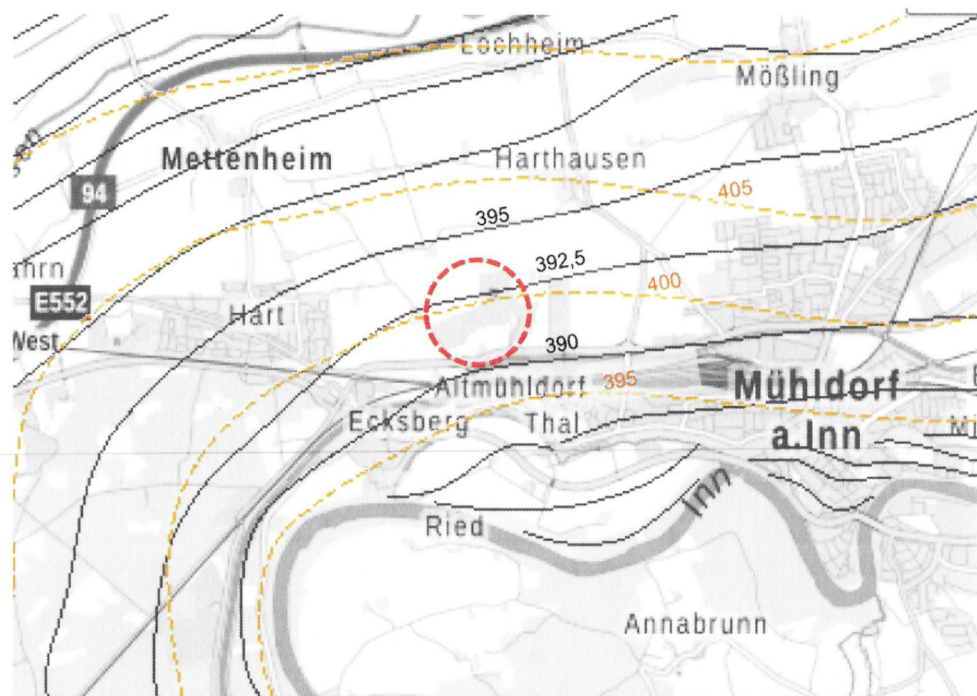


Abb. 12 Ausschnitt aus der hydrogeologischen Karte von Bayern mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot umrissen) und Ergänzungen, im Beobachtungsgebiet sind ein quartärer (grau-schwarze Linien) und ein tertiärer (orange Linien) Grundwasserkörper als Bestand angegeben.
Quelle: Hydrogeologischen Gutachten BUG 2021-10-05

In der hydrogeologischen Karte von Bayern (Karte 1:100.000) wird für das Planungsgebiet das erste zusammenhängende Grundwasser (Quartär) auf einer Höhe von ca. 390 bis 393 m ü. NHN angegeben. Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft dabei in Richtung Süd bis Südsüdost. Dies ist der für das Vorhaben relevante erste zusammenhängende Grundwasserkörper, der von tertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse (Grundwasserhemmer) getragen wird.

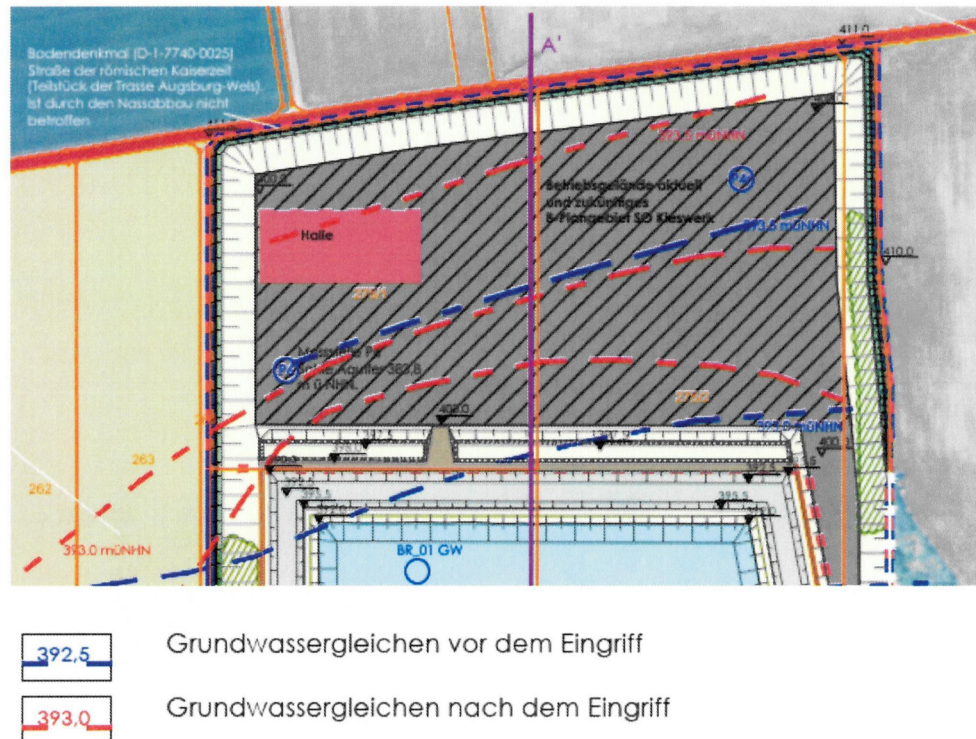


Abb. 13 Darstellung der Verschiebung der Grundwassergleichen durch den Nassabbau innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „SO Recycling von mineralischen Stoffen“, (o. M.)
 Quelle: Ausschnitt aus dem genehmigten Nassabbau – Abbauplan L618-2.1

Bohrungen im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens (vgl. 2021-10-05_Hydrogeologisches Gutachten BUG) haben ergeben, dass die Sohle des Aquifers bei den Messpunkten GWM5n/P5n bei 384,6 m ü. NHN und GWM 6n/P6n bei 383,8 m ü. NHN liegt. Anschließend folgen Tertiäre Schluffe und Feinsande der Oberen Süßwassermolasse in unbekannter Mächtigkeit. Diese Schicht bildet den relativen Grundwasserstauer.

Somit kann im Abbaubereich des Nassabbaus von einer durchschnittlichen Aquifer-Sohle zwischen 385-384 m ü. NHN ausgegangen werden.

Weitere Schutzgebiete des Schutzgutes Wasser (Überschwemmungsgebiet, wassersensible Bereiche, Trinkwasserschutzgebiet) liegen weit vom Planungsgebiet entfernt (siehe folgende Abb.).



Abb. 14 Planungsgebiet (rot markiert) mit Darstellung der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete, festgesetzten Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche, (o. M.)
Quelle: Bayernatlas vom 20.11.2024

LEGENDE



festgesetztes Überschwemmungsgebiet



festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet



wassersensibler Bereich

2.4

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu informieren.

2.5

Bodendenkmäler

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze tangiert das Bodendenkmal D-1-7740-0025 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“ den Planbereich.



Abb. 15: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Viewer, (o. M.)
Quelle: Bayerischer Denkmal-Viewer vom 20.06.2024

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.6

Bestehender Trafo

Auf der Fl.-Nr. 281/1 ist ein Trafo vorhanden, der im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entfernt wird. Im Plangebiet wird auf Fl.-Nr. 275/2 eine neue Fläche für eine Trafostation ausgewiesen.

2.7

Lärm- und Staubvorbelastung

Im bereits genehmigten Verfahren zum Nassabbau (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) wurde eine UVP-Vorprüfung einschließlich des Standortes für den Betrieb der Recycling- und der Kiesaufbereitungsanlage durchgeführt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen z.B. Schutzwälle außen, Schutzzäune, Eingrünung, Betriebszeiten usw. wird das Ausmaß des Eingriffs so gering wie möglich gehalten.

Des Weiteren wurde gemäß Az. 42-1711.01 vom 15.04.2020 die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von mineralischen Abbruchabfällen und Behandlung zur Herstellung von Recyclingbaustoffen gem. §4 BImSchG genehmigt. Dieser Genehmigung lag ein Immissionsschutztechnisches Gutachten der Fa. MTS, Augsburg vom 12.09.2019 zu Grunde, welches diesem Bebauungsplan als Grundlage dient. Die Bilanzierung der Emis-

sionen erfolgte für eine aufbereitete Menge von 45.000 t/a. Die Aufbereitung mit mobilen Anlagen (Brecher, Siebanlage usw.) bis max. 36 Tage / Jahr. Bei der Berechnung der Emissionen wurden folgende emissionsmindernde Maßnahmen berücksichtigt:

- Vollständige Befestigung sowie regelmäßige Befeuchtung und Säuberung der An- und Abfahrtswege bei Trockenheit
- Eingrünung des Sondergebietes als Staubreduzierende Maßnahme
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 10 km/h
- Befeuchtung der Sondergebietsfläche bei z.B. trockenem Wetter
- Einhausung ggf. Überdachung der Lagerflächen und Halden bis zur max. Höhe der Halde
- Befeuchtung der Förderbandabwürfe bei sichtbarer Staubentwicklung
- Umschlag und Aufbereitung eines Teils der mineralischen Abfälle in der Halle (20% der Gesamtmenge)

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der Staatsstraße 2352 und Verkehrslärm- und Staubbimmissionen aus den benachbarten bestehenden und geplanten Kiesabbaugebieten sowie Lärm- und Staubbimmissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ein.

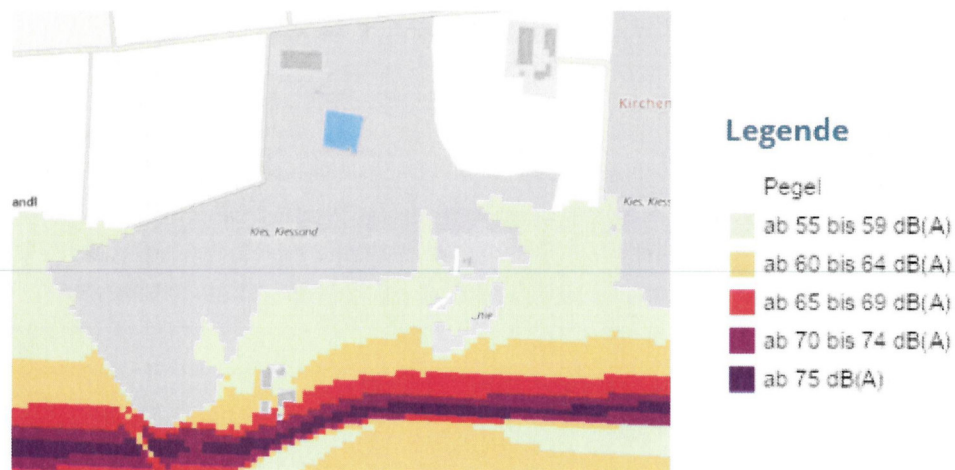


Abb. 16 Pegelraster LDEN, Kartierung 2022 gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie
Quelle: Bayernatlas vom 22.08.2025

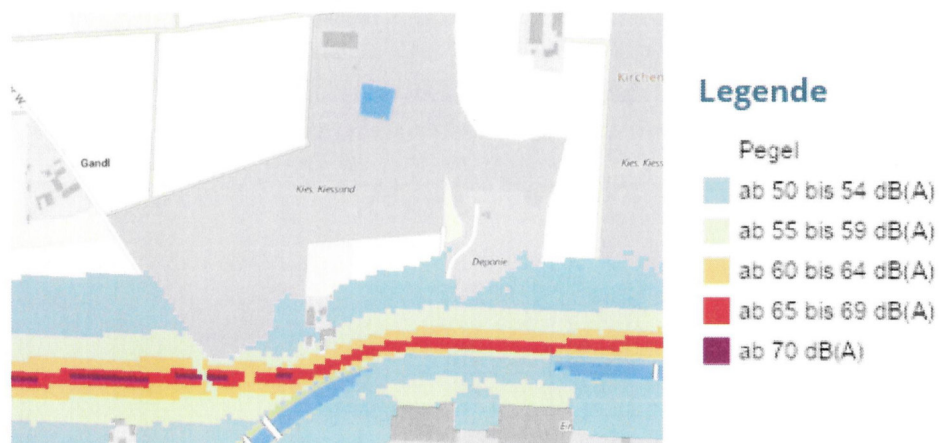


Abb. 17 Pegelraster LNight, Kartierung 2022 gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie
Quelle: Bayernatlas vom 22.08.2025

2.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 9175.1/2025-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 28.07.2025 angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit nahezu uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit wurde, da der ansässige Betrieb nach vorliegendem Genehmigungsbescheid nur für eine Tagnutzung genehmigt ist, keine Emissionskontingent vergeben. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

3. Infrastruktur

3.1 Verkehrserschließung

Die Anfahrt zum "Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen" erfolgt von Süden über die Staatsstraße St 2352 (Nordtangente), die mit einer Linksabbiegespur erweitert wird. Zudem wird im Nordosten des Plangebietes eine private Zufahrt zum Fürstenweg geplant. Zusätzliche Verkehrsbelastungen in Wohngebieten sind nicht zu befürchten.

Bei weiteren Abbauerweiterungen nach Westen wird der Nord-Süd verlaufende landwirtschaftliche Weg entsprechend mit verlegt oder aufgelöst. Die neue Wegeführung wird in der neuen Kiesabbauerweiterung vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Sondergebietes auf den Bauflächen nachgewiesen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Um eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete zu gewährleisten ist eine Abstimmung bereits bei der Planung zwischen den Ver- und Entsorgern

und den Grünplanern unabdingbar, damit Mehrkosten vermieden und eine ausreichende Begrünung gewährleistet werden kann. Sind beispielsweise die Abwasserleitungen bereits in den Grüninseln und Grünstreifen ohne Schutzvorkehrungen verlegt, muss häufig auf eine Begrünung verzichtet werden, da die Abstände gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) häufig nicht mehr einzuhalten sind oder bei Bepflanzung eine Schädigung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorprogrammiert ist.

3.2.1 Elektrizität

Auf dem Betriebsgelände ist ein elektrisches Netz vorhanden, das im Besitz des Betriebes ist. Ein eigener Trafo ist ausreichend für die Stromversorgung des kompletten Betriebsgeländes.

3.2.2 Telekommunikation

Die Telekommunikationsleitungen werden bereitgestellt durch die Deutsche Telekom AG.

3.2.3 Wasserversorgung

Die Versorgung der Sanitäranlagen erfolgt zukünftig über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Mühldorf am Inn (Wasserversorger: Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co. KG, Weserstraße 4, 84453 Mühldorf a. Inn). Entsprechende Gespräche wurden hierzu schon geführt. Eine Zusage für den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wurde durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn bereits mündlich erteilt.

Die Brauchwasserversorgung (Waschwasser für Kieswäsche, Herstellung von Transportbeton...) erfolgt über die Entnahme von Grundwasser. Aktuell ist für die Kieswäsche eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme von 100.000 m³ p/a erteilt (Az. 642-63/15 FB 42 vom 18.05.2015 vom LRA Mühldorf a. Inn). Aufgrund des genehmigten Nassabbaus (Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) ist mittelfristig eine Verlagerung der Wasserentnahme erforderlich. Hierzu werden rechtzeitig entsprechende Anträge gestellt.

3.2.4 Schmutzwasser

Das Betriebsgelände ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers aus den Sanitäranlagen erfolgt über eine 3-Kammern-Kläranlage.

3.2.5 Niederschlagswasserversickerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in die beiden Versickermulden am südlichen Rand des Geländes eingeleitet und versickert. Das Niederschlagswasser der bestehenden Halle und der zugehörigen Lagerflächen wird

bereits in die Versickermulde 1 eingeleitet, ebenso die westliche Erweiterungsfläche. Alles Niederschlagswasser der östlichen Erweiterungsflächen wird in die Versickermulde 2 eingeleitet.

4. Städtebauliches Konzept

Der genehmigte Nassabbau (Az. 6413-212/23 vom 19.10.2023), speziell der Rekultivierungsplan ist rechtlicher Ausgangszustand und wird allen Bewertungen als Ausgangszustand zu Grunde gelegt. Da im vorgenannten Rekultivierungsplan die Ziele nur allgemein dargestellt sind, werden im vorliegenden B-Plan Verfahren die Maßnahmen des Rekultivierungsplanes in den Festsetzungen detailliert dargestellt und somit konkretisiert.

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan für das „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“ wird aus dem zu ändernden Flächennutzungsplan und dem Rekultivierungsplan des genehmigten Nassabbaus (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) entwickelt. Die Größe des Sondergebietes beträgt ca. 5,0 ha, die überbaubaren Flächen des Plangebietes betragen ca. 3,47 ha. Das Plangebiet liegt in einer Senke auf ca. 400,0 m ü. NHN. Das umgebende Gelände weist eine Höhe von ca. 409,0 bis 412,0 m ü. NHN auf. Die Böschungen zu den angrenzenden Grundstücken werden mit neu zu pflanzenden Grünstrukturen versehen. Ein ca. 2,0 m hoher begrünter Wall umgibt das Plangelände an den Nord-, West- und Ostseiten. Die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt von Süden über die Staatsstraße St 2352, die mit einer Linksabbiegespur erweitert wird. Zudem wird eine private Zufahrt vom Fürstenweg im Nordosten des Plangebietes geplant. Diese Zufahrt dient zum einen zum schnellen Erreichen der bepflanzten Wälle, die gepflegt werden müssen (Verkehrssicherungspflicht) und zum anderen als Zufahrt zu potenziellen Kiesabbaugrundstücken (das Vorranggebiet 315K1 befindet sich nördlich des Fürstenweges).

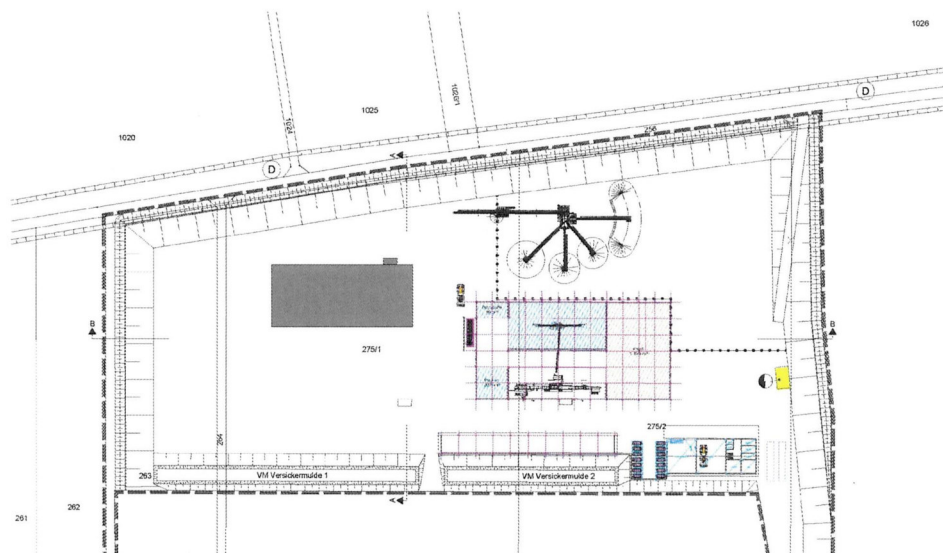


Abb. 18 Darstellung des Betriebsgeländes mit der möglichen Lage der geplanten Anlagen, Planungsstand vom 15.07.2025, (Änderungen vorbehalten) (o. M.)

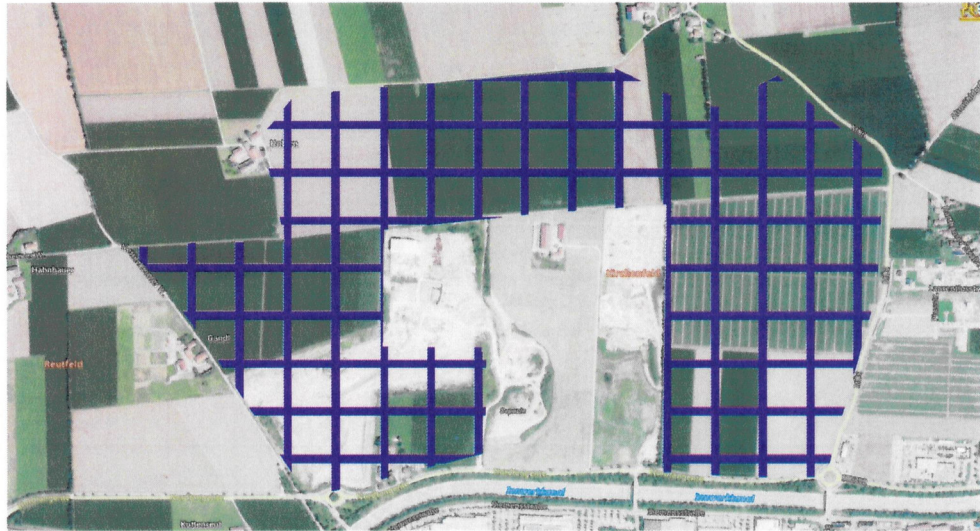


Abb. 19 Darstellung des Vorranggebietes für Bodenschätze (o. M.)
Quelle: Bayernatlas vom 16.07.2025

4.2 Planinhalt und Festsetzungen

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Recycling von mineralischen Stoffen“ ausgewiesen.

Zulässig sind nur:

1. Anlagen zum Recycling, Behandlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von mineralischen Abfällen, einschließlich der Anlagen zum Brechen und Sieben von mineralischem Abfall,

siehe Erläuterungen zu Punkt 2.

2. Anlagen zum Lagern und Umschlagen von mineralischen Abfällen,

Die Nutzungen 1 und 2 sind nach dem BImSchG als eine Einheit zu sehen. Die aktuell am Standort bereits nach § 4 BImSchG genehmigte RC-Anlage ist eine Anlage gemäß 8.11.2.4 (Anlagen zur sonstigen Behandlung, [...] mit einer Durchsatzkapazität von nicht gefährlichen Abfällen, [...] von 10 Tonnen oder mehr je Tag) sowie 8.12.2 (Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, [...] bei nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr) gemäß der 4. BImSchV.

Die Anlagen emittieren in erster Linie Lärm und Staub durch die Aufbereitungsvorgänge (Sieben und Brechen) sowie durch den Anlieferungs- und Abholungsverkehr.

Mittelfristig ist angestrebt, die Recyclingkapazitäten am Standort schwerpunktmäßig auszubauen.

3. Anlagen zur Herstellung von Transportbeton,

siehe Erläuterungen zu Punkt 4.

4. Anlagen zur Herstellung von Flüssigboden,

Die Nutzungen 3 und 4 sind anlagentechnisch identisch, bzw. als eine Anlage zu sehen. Anlagen zur Herstellung von Transportbeton sind keinem Anlagentyp der 4. BImSchV zugeordnet. Aufgrund des der Anlage zugeordneten Verkehrs (Anlieferung von Zuschlagstoffen durch LKW, Beschickung der Anlage durch Radlader, Abholung des Betons durch LKW) ist jedoch eine immissionsschutzrechtliche Bewertung erforderlich. Erfahrungsgemäß sind entsprechende Anlagen in angebundener Lage nicht genehmigungsfähig.

Die Anlagen emittieren in erster Linie Lärm und Staub durch den Anlieferungs- und Abholungsverkehr.

Es ist geplant, eine entsprechende Anlage zu errichten, in der anlagentechnisch beide Nutzungen erfolgen können.

5. Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von Kies und Sand durch Anlagen zum Klassieren, Sieben, Brechen, Trocknen oder Mahlen,

Am Standort werden ein Kieswerk sowie eine Kiesbrechanlage (Anlage gemäß 2.2 (Anlagen zum Brechen, Trocknen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem [...] Gestein [...]) gemäß der 4. BImSchV) betrieben. In den beiden vorgenannten Anlagen werden die im direkten Umfeld gewonnen Rohstoffe aufbereitet.

Mit Wirkung des Planfeststellungsbeschlusses des Landratsamtes Mühdorf vom 19.10.2023 (Aktenzeichen: 6413-212/23) wurden die Standorte der vorgenannten Anlagen zum Nasskiesabbau genehmigt, wodurch mittelfristig eine Verlagerung der Anlagen erforderlich ist.

Die Verlagerung der beiden vorgenannten Anlagen ist in den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes beabsichtigt. Hierdurch lassen sich Synergien mit der RC-Anlage nutzen (Anlieferung von Abfällen bei anschließender Mitnahme von Material → Verringerung des LKW-Verkehrs und somit Reduktion des CO₂-Ausstoßes) nutzen.

Die Anlagen emittieren in erster Linie Lärm und Staub durch die Aufbereitungsvorgänge (Sieben und Brechen) sowie durch den Anlieferungs- und Abholungsverkehr.

6. Anlagen zum Be- oder Entladen von mineralischen Schüttgütern durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen,

siehe Erläuterungen zu Punkt 5.

7. Gebäude und Nebenanlagen, die den vorgenannten Anlagen zugeordnet sind. Sozial- und Büroräume innerhalb dieser Gebäude sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 500 m² zulässig, sofern sie den vorgenannten Anlagen dienen.

Weitere Nutzungen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Sondergebiet stehen, sind ausgeschlossen. Somit wird einer unerlaubten Nutzung, z.B. als Gewerbegebiet entgegengewirkt.

Die maximale Wandhöhe wird auf das erforderliche Maß von 15,0 m für Gebäude begrenzt. Für technische Anlagen kann die Wandhöhe überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Wandhöhe von 20,0 m. Gemessen wird die Wandhöhe ab der neu festgesetzten Geländehöhe von 400,0 m ü. NHN. Somit ragen die Gebäude max. 5,0 m über das Bestandsgelände hinaus.

4.2.2 Bauweise

Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50,0 m festgesetzt, um eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu erreichen. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind jedoch einzuhalten.

4.2.3 Stellplätze

Stellplätze für Bedienstete, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anlage stehen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Bereich von Zu- und Durchfahrten darf die Eingrünung max. auf einer Breite von 10,0 m unterbrochen werden. Durch die Begrenzung der Unterbrechung der Grünstreifen wird eine möglichst durchgängige Eingrünung gewährleistet.

4.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf der privaten Straßenverkehrsfläche von der Nordtangente bis zur Einmündung des Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 277 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Fl.-Nrn. 284 und 277 festgesetzt. Den Grundstückseigentümer der Fl.-Nrn. 284 und 277 wird die ständige Zugänglichkeit zu ihren Grundstücken zugesichert.

4.2.5 Abgrabungen / Aufschüttungen, Einzäunung

Gemäß der Abstimmung mit dem LRA Mühldorf ist der genehmigte Rekultivierungsplan des Nassabbaues (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) Rechtsgrundlage bzw. der Ausgangszustand für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Die Festsetzungen zur Aufschüttung, Abgrabung und Einzäunung orientieren sich deshalb an dieser Grundlage und wurden im Bebauungsplan konkretisiert. Da auch im Lärmschutzgutachten zum Nassabbau das Gelände auf einer Höhe von ca. 400 m ü. NHN festgelegt wurde, wurde diese Höhe im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

4.2.6 Grünordnung

Allgemeines

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind alle öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen. Darunter fallen auch die Belange des Umweltschutzes (Satz 7), einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Detail im Umweltbericht zu diesem Bauleitplanverfahren nachzulesen sind.

Standortwahl

Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich auf Eingriffsflächen des Kiesabbaus im Trockenabbauverfahren. Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ausgangszustand:

Rechtlicher Ausgangsbestand ist der Zustand des Rekultivierungsplanes aus dem genehmigten Nassabbau (Bescheid vom 19.10.2023 mit Az. 6413-212/23, LRA Mühldorf a. Inn). Dies wurde mit der Stadt und dem LRA am 03.07.2024 abgestimmt.

Der am 29.09.2025 zur Genehmigung eingereichte Trockenabbau (Az. 41-20009/25) ist rechtlich noch nicht bindend, aber Voraussetzung für die westliche Erweiterungsfläche des Plangebietes. Aus diesem Grund wurden dessen Konzepte ebenfalls in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Z.B. wurde gemäß der saP bereits nördlich von Versickerungsmulde 1 auf der süd-exponierten Böschungsfläche eine CEF-Maßnahme umgesetzt.

Der tatsächliche Ausgangsbestand wurde lediglich für die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt, welcher durch aktuelle Begehungen ergänzt wurde, um daraus ein aktualisiertes Konzept für die Zauneidechsen zu erarbeiten. Da der rechtliche Ausgangsbestand momentan von den tatsächlichen Beständen noch abweicht und im Antrag auf Nassabbau die Maßnahmen für den Bebauungsplan nicht ausreichend konkret beschrieben sind, wurde am 11.07.2024 mit der Stadt und dem LRA Mühldorf abgestimmt, dass die Maßnahmen im genehmigten Rekultivierungsplan daher in diesem Bebauungsplan weiter konkretisiert und festgesetzt werden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt den Unterlagen bei und die daraus abgeleiteten CEF-Maßnahmen wurden in die Unterlagen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Diese CEF-Maßnahmen liegen zum Teil als Teilflächen innerhalb der festgesetzten internen und externen Ausgleichsflächen und sind aus diesem Grund vor den jeweiligen Eingriffen herzustellen.

Für die Ausgleichsflächen intern und extern sowie für die Ökokontoflächen wurde ein Gesamtausgleichskonzept geplant, so dass die Entwicklungsziele bereichsübergreifend vorgesehen sind. Die Anlage – und Pflegemaßnahmen werden daher in den Festsetzungen zusammengefasst dargestellt.

Der genehmigte Rekultivierungsplan beinhaltet folgende Maßnahmen:

Die Böschungen rund um das Betriebsgelände und dessen Zufahrt werden mit einheimischen Gehölzen bestockt. Im Süden, zwischen Betriebsgelände und Wasserfläche, entstehen zwei Sickerbecken zur Entwässerung der Asphaltfläche. Die Zufahrt befindet sich einige hundert Meter weiter östlich des öffentlichen Parkplatzes und es besteht keine direkte Verbindung zu den Freizeit- und Erholungs-Flächen (F + E Konzept) im Süden, um Unfälle mit Erholungssuchenden zu vermeiden.

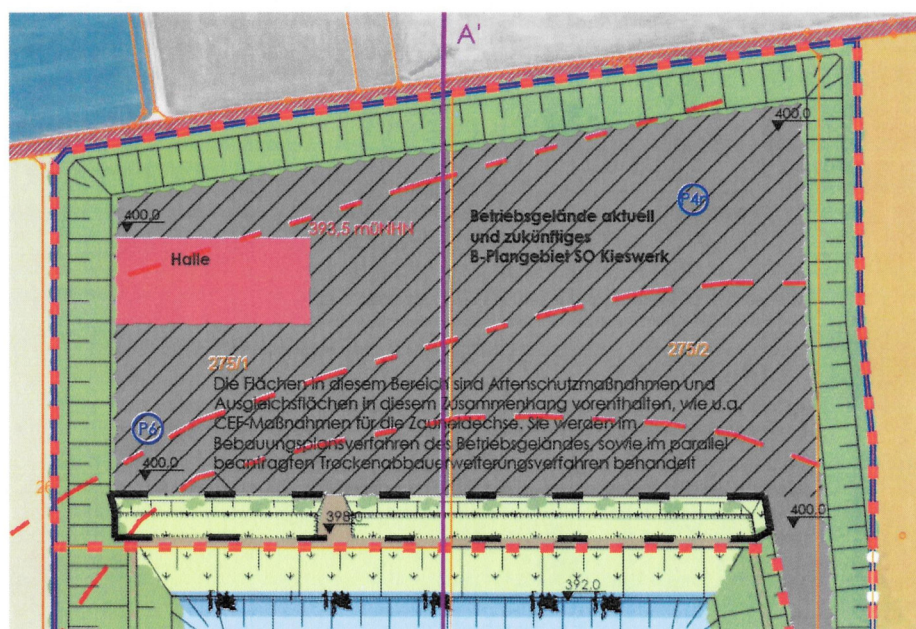
Alle nicht vom Betriebsgelände beanspruchten Flächen werden im Sinne des Naturschutzes aufgewertet.

Nach Fertigstellung der Renaturierungs- und Rekultivierungsflächen erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch geeignetes Fachpersonal für 10 Jahre. Diese begutachtet in den ersten vier Jahren jährliche und anschließend alle drei Jahre die hergestellten Maßnahmen und deren Entwicklung.

Hinsichtlich der Pflege ist im gesamten Bereich der Renaturierung und Rekultivierung der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Dünge- und Spritzmitteln unzulässig. Weiterhin ist in den ersten Jahren im Rahmen der ökologischen Baubegleitung die Bildung von unerwünschten Dominanzbeständen zu vermeiden sowie sind aufkommende Neophyten manuell zu entfernen.

Die Herstellung der Rekultivierungsböschungen erfolgt sukzessive neben dem aktiven Abbau.

Die Wälle wurden bzw. werden bereits während des Abbaus aufgeschüttet. Es handelt sich hierbei um Ober- oder Unterbodenmieten. Sobald in die Wälle nicht mehr eingegriffen werden muss, werden diese entsprechend den festgesetzten Entwicklungszielen (Anlage von heimischen Feldgehölzen und artenreichem Grünland) begrünt. Dabei wurden die Entwicklungsziele aus dem Rekultivierungsplan in den Bebauungsplan übernommen.



LEGENDE

-  Geltungsbereich Gesamtumgriff ca. 22,6 ha
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "SO Kieswerk" ca. 5 ha
-  Flurgrenzen/Flurnummern
-  Höhen Planung Rekultivierung
-  Grundwassergleichen nach dem Eingriff
-  Grundwassermesspunkte/ Brunnen
-  Bodendenkmal
-  Röhrichtzone, feuchter Uferbereich
-  Bäume alleearartig (autochthone Gehölze)
-  Pfliegeweg ungebunden (für Besucher nicht zugänglich)
-  Rundweg ungebunden zur Besucherlenkung
-  versiegelte Fläche
-  Betriebsgelände
-  verfüllte Fläche/Landwirtschaft
-  Wasserfläche
-  Säume, Ruderal- und Staudenfluren im Bereich des aufgeschütteten Walls
-  Schutzzaun Höhe ca. 2m
-  geplante Trockenabbauerweiterung
-  Böschung Rekultivierung, Extensivgrünland mit offenen Bodenstellen
-  Böschung Rekultivierung mit Gehölzen (mesophil)
-  Gehölz (mesophil)
-  Stationspunkt des Freizeit- u. Erholungskonzepts

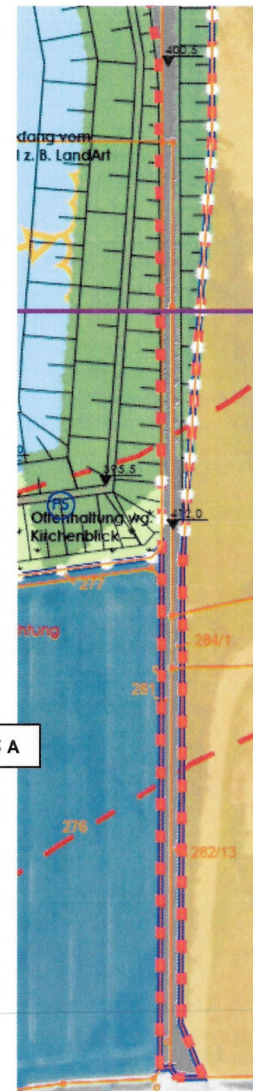


Abb. 20 Rekultivierungsplan mit den dargestellten Maßnahmen, ergänzt mit den Entwicklungszielen (o. M.)
 Quelle: Rekultivierungsplan aus dem genehmigten Nassabbau L618-3.1 vom 29.10.2021

Die Zufahrt zur RC-Anlage erfolgt über eine Linksabbiegespur auf der Staatsstraße 2352, die entsprechend nach Norden erweitert wird. Der Ausbau der Zufahrtsstraße war im genehmigten Nassabbauverfahren (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) nicht vorgesehen, ebenso wenig die nordwestliche Erweiterung. Die Erweiterungsflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aus diesem Grund nachfolgend und detailliert im Umweltbericht berechnet und kompensiert. Die Kompensation des Planungsgebietes des Rekultivierungsplanes wurde bereits im Nassabbau berechnet, so dass für diese Fläche nur noch die Abweichungen zum planungsrechtlichen Ausgangsbestand des Rekultivierungsplanes berücksichtigt werden müssen (siehe Umweltbericht).

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen oder bestehende zu erhalten sowie die neugeplante Bebauung landschaftsräumlich einzubinden. Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,8 bleiben mind. 20% der Grundstücksfläche übrig, die durch An-

saaten und Anpflanzungen zu begrünen sind. Bestehende Grünstrukturen sollen möglichst erhalten werden und können bei den Maßnahmen mit angerechnet werden. Grundsätzlich werden bestehende Grünstrukturen im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt (wo möglich). Erst wenn eine Erhaltung als unwahrscheinlich gilt, werden diese auch gemäß der Eingriffsregelung als Eingriff gewertet und entsprechende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Festsetzungen für das öffentliche Grün unter Punkt C.14.2.ff:

Festsetzungen zum Lichtraumprofil oder Astansatz sorgen für eine uneingeschränkten Blick gerade im Bereich von Ein- und Ausfahrten und entlang der Fahrflächen und orientieren sich an der RAS-Q für die Anlage von Straßen. Zum Straßenraum gehören auch die angrenzenden Bankette sowie die begleitenden Rad- und Fußwege.

Die festgesetzte Pflanzliste unter Punkt 14.5.ff beinhaltet gemäß § 40 BNatSchG nur einheimische Bäume mit einem Hinweis (S) für Bäume, die sich als Straßenbaum gemäß GALK-Liste eingeschränkt eignen, da es unter den einheimischen Bäumen keine Bäume für den Straßenraum gibt, die uneingeschränkt geeignet sind. Am Straßenrand herrschen Bedingungen wie z.B. sehr viel Wind, Salzeintrag, große Sonneneinstrahlung und langanhaltende Trockenheit. Zu-dem müssen Straßenbäume gemäß der GALK-Liste noch zusätzliche Eigenschaften aufweisen wie z.B. schmale Kronenform, wenig krankheitsanfällig, keine Bruchgefahr, usw. so dass unter den einheimischen Gehölzen keine Art vollkommen zu empfehlen ist.

Die Festsetzungen für die zu pflanzenden Straßenbäume regeln, dass die im Plan dargestellten Bäume bis zu 3,0 m vom Standort abweichend gepflanzt werden können.

Des Weiteren werden Aussagen zur Pflanzgrube der Bäume gemacht, wobei eine Mindestgröße für eine Baumgrube (gem. Festsetzung C.14.5.3) festgesetzt ist, die sich nach den Vorgaben der ZTV-Vegtra-Mü (2016) orientiert. Gerade im Straßenraumbereich kommt es oft zu Einschränkungen im Wurzelraum der Bäume durch Unterbau für die Straße oder Leitungen, die häufig in der Nähe geführt werden.

Für die Ansaaten soll heimisches Saatgut verwendet werden, das möglichst niedrig im Wuchs bleibt bzw. langsam wächst. Dies ermöglicht die Reduzierung der öffentlichen Gelder für Pflegemaßnahmen (Rückschnitt) aus sichtbehindernden Gründen. Zur dauerhaften Abmagerung der Flächen soll das Mähgut abtransportiert werden.

Die Festsetzung für die zu erhaltende Straßenbegleitgrünfläche soll die Fläche vor Eingriffen schützen und damit auch das südlich anschließende Biotop außerhalb des Geltungsbereichs. Aus diesem Grund sind auch ausbreitungsstarke Unkräuter dauerhaft und fachgerecht zu entfernen. Maßnahmen für die Sicherheit oder Entwässerung der Straße müssen jedoch bis zu 1,0m Meter außerhalb des Straßenrandes ermöglicht werden.

Festsetzungen für die Ausgleichsflächen bzw. für das Ökokonto gem. Punkt C.14.3.ff:

Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus den Berechnungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe dazu die Berechnung im Umweltbericht und folgender Abbildung).

Die im Anschluss dargestellte Abbildung stammt aus dem Nassabbau und gibt einen Überblick über alle Ausgleichsflächen (intern und extern) und deren Zuordnung zum jeweiligen Verfahren. Die Artenschutzflächen für den Nassabbau sind im Bebauungsplan als CEF-Flächen 1.1 – 1.4 dargestellt.

Der Kompensationsumfang des Bebauungsplans wird wie folgt beschrieben verortet und ist in der folgenden Abbildung grafisch dargestellt.

- Kompensationsumfang des BBPs durch Nassabbau Altmühldorf verortet (türkis)
- Kompensationsumfang des BBPs durch die Trockenabbauerweiterung West verortet (blau)
- Kompensationsumfang des BBPs durch zusätzliche Inanspruchnahme im Ökokonto Firma Inn-Kies verortet (grün)



LEGENDE

- 256 Flurgrenzen/Flurnummern
- Kompensation des BBPs im Nassabbau Altmühldorf
- Kompensationsumfang des BBPs durch die Trockenabbauerweiterung West
- Kompensationsumfang des BBPs durch zusätzliche Inanspruchnahme
- B112 Biotypen nach BayKompV
- G212 Biotypen nach BayKompV
- G214 Biotypen nach BayKompV

Abb. 21 Übersicht Kompensationsumfang des Bebauungsplans, (o.M.)

Die Maßnahmen für die in der Ausgleichsfläche A3 liegende CEF-2 Fläche stammt aus dem zur Genehmigung eingereichten Trockenabbau.

Die nachzuweisenden Ausgleichsflächen intern (A) und extern (AE) für vorliegendes Bauleitplanverfahren gem. Planzeichen B.6.3 bzw. B.6.4 sind vor dem jeweilig zugeordneten Eingriff funktionsfähig und wirksam herzustellen. Die verbleibenden und geplanten Ausgleichsflächen gem. Planzeichen B.6.5 werden als Ökokontoflächen (ÖK) angelegt und sind spätestens vor Abbuchung für weitere Eingriffe umzusetzen.

Resultierend aus den Kartierungen und dem Fund u.a. von Zauneidechsen im Bestandsbereich wird auf allen Ausgleichs- und Ökokontoflächen auf den Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Dünge- und Spritzmittel verzichtet. Da sich alle Flächen mit CEF-Maßnahmen auch Flächen für den Ausgleich befinden, gilt diese Regelung automatisch für alle Maßnahmenflächen für den Artenschutz. Detaillierte CEF-Maßnahmen sind unter dem Punkt C.14.6.5ff dargestellt.

Die Regelung der Pflanzabstände für Baum- bzw. Strauchhecken sichern das Mindestmaß an Bepflanzungsmaßnahmen, damit eine geschlossene Hecke entsteht. Um eine optimale Besonnung und gute Wuchsbedingungen für die Pflanzen zu sichern und für eine optimale Lichtverhältnisse für die Pflanzen zu sorgen. Die Bäume wurden dabei möglichst in den oberen Reihen angeordnet, um eine möglichst gute Eingrünung des Gebietes zu erreichen.

Die Festsetzungen für die zu pflanzenden Gehölze beinhalten auch Pflegemaßnahmen für die weitere Entwicklung wie z.B. Auf den Stock setzen, Freischneiden von Wegen und Behandlung des Schnittgutes. Die Entwicklungsziele leiten sich aus dem genehmigten Rekultivierungsplan des Nassabbaus ab, ebenso wie die dafür dargestellten Pflanzflächen, die lediglich aufgrund des anschließenden westlichen Erweiterungsbereiches in der Lage abweichen.

Die gepflanzten bzw. zu erhaltenden Pflanzflächen sollen gem. Festsetzung in den ersten 5 Jahren vor Wildverbiss geschützt werden.

Die Böschungsflächen im Westen (interne Ausgleichsfläche A2) wurde abweichend von den Böschungsflächen A1 gemäß des zur Genehmigung eingereichten Trockenabbaus (am 29.09.2025 zur Genehmigung eingereicht, Az. 41-20009/25) in 2 Bereiche mit unterschiedlichen Zielbiotoptypen aufgeteilt. Somit ist im oberen Bereich ein mäandrierendes mesophiles Gebüsch bzw. Feldgehölz (BNT B112) mit Wiesensaumbereich zu entwickeln. Im unteren Böschungsbereich ein extensives Grünland (BNT G212).

Die Maßnahmen für die Versickerungsmulden in der Ausgleichsfläche A3 und Ökokontofläche ÖK3 wurden aus den genehmigten Unterlagen des Nassabbaus übernommen. Jedoch ergibt sich aus dem Bescheid für die Versickerung des Niederschlagswassers (Az. 6421.07-222/19 vom 03.12.2019) eine abweichende Pflege für die Bodenauftrag und -bearbeitung im Bereich der Versickerungsmulden, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde.

Festsetzungen für das ökologische Monitoring unter Punkt C.14.4:

Es werden auch Pflegemaßnahmen festgesetzt und in den Hinweisen auf den genehmigten Nassabbau verwiesen, in dem eine ökologische Baubegleitung festgelegt ist. Durch diese Festsetzungen wird eine fachgerechte und dauerhafte Umsetzung der Maßnahmen vor Ort gesichert. Beispielsweise ist es für die dauerhafte Entwicklung von mageren artenreichen Wiesen wichtig, dass die Wiesen immer erst relativ spät im Jahr gemäht werden und das Mähgut nach dem Absamen abtransportiert wird. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, ist damit zu rechnen, dass das Ziel einer mageren artenreichen Wiese nicht erreicht wird und damit die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen sind. Da gerade die Entwicklung von artenreichen Wiesen häufig von den Pflegemaßnahmen abhängig ist, wurde u.a. eine ökologische Baubegleitung festgelegt.

Festsetzungen zur Pflanzliste unter Punkt C.14.5.ff:

Seit dem 1. März 2020 ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt (§ 40 BNatSchG). Diese Regelung dient dem Schutz von Ökosystemen, Biotopen und Arten vor den Gefährdungen durch Tiere und Pflanzen nichtheimischer oder invasiver Arten. Die Verwendung von "gebietseigenem Saatgut" dient auch dem Erhalt der genetischen Vielfalt, es ist besser an die vorherrschenden Umweltbedingungen angepasst und deshalb meist weniger empfindlich für Umweltänderungen und Störungen. Darüber hinaus können manche Tierarten auf bestimmte Pflanzen spezialisiert und angewiesen sein.

Bäume (vor allem entlang von Straßen) müssen häufig mit widrigen Umständen kämpfen wie z.B. Salzstreu im Winter, verringerter Wurzelraum, eine versiegelte Baumscheibe usw., so dass die getroffenen Festsetzungen u.a. auch ein Mindestmaß für den Wurzelraum und die offenen Baumscheiben festlegen. Letztere ist mit einer Vegetationsdecke zu versehen ist bzw. sind bei Unterschreitung weitere Maßnahmen wie z.B. die Ausstattung mit Bewässerungs- und Belüftungssystem festgesetzt. Ein zu geringes Wurzelraumvolumen führt bei den Bäumen zu einer geringen Versorgung mit Luft, Wasser und Nährstoffen, was das Überleben des Baumes in Zeiten des Klimawandels (Wind, Hitze, Trockenheit) erheblich erschwert. Damit das Wurzelraumvolumen eingehalten werden kann, können u.a. spezielle tragfähige Baumsubstrate oder durch den Einbau eines Wurzelkammersystems (z.B. RootBox / Rootspace von Greenleaf) erfolgen.

Schließlich tragen Bäume erheblich dazu bei, das Klima vor Ort zu verbessern und die Aufheizung der Luft zu verringern.

Die festgesetzte Auswahlliste der Pflanzen ermöglicht eine Auswahl ausschließlich aus dieser Pflanzliste. Die mit einem S gekennzeichneten Bäume wurden aus entsprechenden Eignungslisten z.B. von GALK für Straßenpflanzungen ausgesucht. Für die Pflanzen in Hecken oder Gruppen wurde auf eine Festlegung für Ballen verzichtet, um die Verwendung von wurzelnackter Ware zu ermöglichen.

Artenschutzmaßnahmen unter Punkt C.14.6. ff:

Die Festsetzungen zum Artenschutz sorgen dafür, dass Verstöße gegen den gesetzlichen Artenschutz vermieden bzw. ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurde in den Festsetzungen unter Punkt C.14.6 auch eine artenschutzfachliche Baubegleitung festgesetzt, die für eine fachgerechte Überwachung, Dokumentation und Abstimmung mit bzw. Anzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde sorgen soll.

Aus den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Nassabbaus sowie der vorliegenden saP wurden die Maßnahmen für den Bebauungsplan entwickelt. Festgesetzte Maßnahmen, die von der saP abweichen stammen aus den bereits genehmigten Nassabbau.

Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung unter C.1 bis C.13:

Die unter Punkt C.5 festgesetzte Dachbegrünung trägt dazu bei, dass Niederschlagswasser auf den Dachflächen verzögert zum Abfluss und damit teilweise wieder verdunstet werden kann. Gemäß Festsetzung sind alle Dächer zu begrünen außer bei Nutzung als PV-Anlagenfläche. Dachbegrünungsflächen haben meistens einen mageren bzw. trockenen Standort und sind damit vor allem für viele Insekten sehr bedeutsam.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Fassaden mit dem Ausschluss von spiegelnden Flächen und eine Minimierung von zusammenhängenden Glasfassaden auf max. 6 m² vermindert die Gefahr eines Vogel- und Fledermausschlags. Weiterhin sind unter Punkt C.14.6.2 Ergänzende Maßnahmen dazu festgesetzt. Durch die Festsetzungen C.14.6.2 und C.5 wird ein Vogelschlag größtenteils vermieden bzw. minimiert.

Die Festsetzung zur Einfriedung unter Punkt C.6 sorgt dafür, dass die Wanderwege für Kleintiere z.B. Igel nicht durch die Einfriedungen unterbrochen werden.

Die privaten Verkehrsflächen wie unter Punkt C.7 festgesetzt, sind in Kies o.ä. Wegebelägen herzustellen. Dies vermindert den Oberflächenwasserabfluss, minimiert die Versiegelung von Flächen und trägt zu einer Entlastung der Versickerungsmulde bei. Alle anderen Beläge können zum Schutz vor Verunreinigungen des Untergrundes und zur besseren Reinigung nur in Asphalt oder Beton ausgeführt werden.

Die Werbeanlagen sind gemäß Festsetzung C.9 in Größe und Beleuchtung stark auf einen im Plan gekennzeichneten Standort außerhalb der Baugrenze begrenzt. Darüber hinaus sind Werbeanlagen i.d.R. genehmigungspflichtig. Für Beleuchtungen werden gemäß Festsetzung C.14.6.1 weitere Einschränkungen getroffen.

Weiterhin sorgen die Festsetzungen unter Punkt C.14.6.1 Artenschutzmaßnahmen für die Beleuchtung dafür, dass z.B. sensible Vogelarten, Fledermäuse und Insekten möglichst wenig durch die Beleuchtung angelockt werden und dann zu Tode kommen oder gestört werden.

Die zeitliche Beschränkung des Eingriffs unter Punkt C.14.6.3 beim bestehenden Absetzbecken auf den Monat Oktober soll den Amphibien, die zu dieser Zeit häufig zum Winterquartier wandern und noch ausreichend agil sind, ein Ausweichen ermöglichen.

Die Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechsen unter Punkt C.14.6.4 legen den Zeitpunkt für die Vorarbeiten und die entsprechenden Maßnahmen für die Vergrämung selbst fest. Bei Eingriffen muss immer darauf geachtet werden, dass geeignete Habitate für die Zauneidechse vorhanden sind, auf die ausgewichen werden kann.

Festsetzungen zu den CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse gem. Punkt C.14.6.5

Im Rahmen der Zauneidechsenkartierung des genehmigten Nassabbaus konnte festgestellt werden, dass Zauneidechsen in der Kiesgrube vorkommen. Es wurde festgelegt, dass während der Abbaumaßnahmen darauf zu achten ist, dass nicht in alle geeigneten Habitate auf einmal eingegriffen wird. Der Abbauplan wurde entsprechend so geplant, dass attraktive Zauneidechsen-Flächen erst dann entfernt werden, wenn sich an anderer Stelle bereits neue entwickelt haben oder noch vorhanden sind. Über die Wälle und Abstandsflächen rund um die Kiesgrube sind die verschiedenen Bereiche der Kiesgrube für die Zauneidechse erreichbar und ein Ausweichen ist hierdurch möglich.

Dieses Konzept wurde nun im vorliegenden Bebauungsplan durch einen genaueren Eingriffsplan für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen detailliert (siehe Abb. 5 in saP bzw. Abbildungen unter Punkt 2.3.2 im Umweltbericht). Die Maßnahmen müssen außerhalb der aktiven Zeit vollzogen werden. Es muss sichergestellt werden, dass keine Zauneidechsen beeinträchtigt werden.

Die CEF-Maßnahmen unter Punkt C.14.6.5 stellen zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar und sind im Bebauungsplan verortet. Sie befinden sich nördlich der Versickerungsmulden sowie im nordwestlichen Anschlussbereich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder. Die Größe der ausgewiesenen Flächen erfolgt nach den Berechnungen im Umweltbericht.

Die Maßnahmen müssen gemäß Festsetzung bereits vor dem Eingriff als Ersatzlebensraum voll funktionsfähig sein.

Da die CEF-Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen liegen, gelten die Maßnahmen für die Ausgleichsfläche zusätzlich für die CEF-Artenschutzflächen. Die CEF-Maßnahmen gliedern sich in folgende Einzelmaßnahmen auf:

- CEF-1A: Anlage Reptilienmeiler
- CEF-1B: Anlage Asthaufen
- CEF-1C: Anlage einzelner Strauchgruppen,

die zum Teil auf den Flächen miteinander kombiniert werden.

Es ist die Anlage von frostsicheren Reptilienmeilern (CEF-1A) festgelegt gemäß unten dargestellter Abbildung Nr. 20, die in den Festsetzungen genau beschrieben sind.

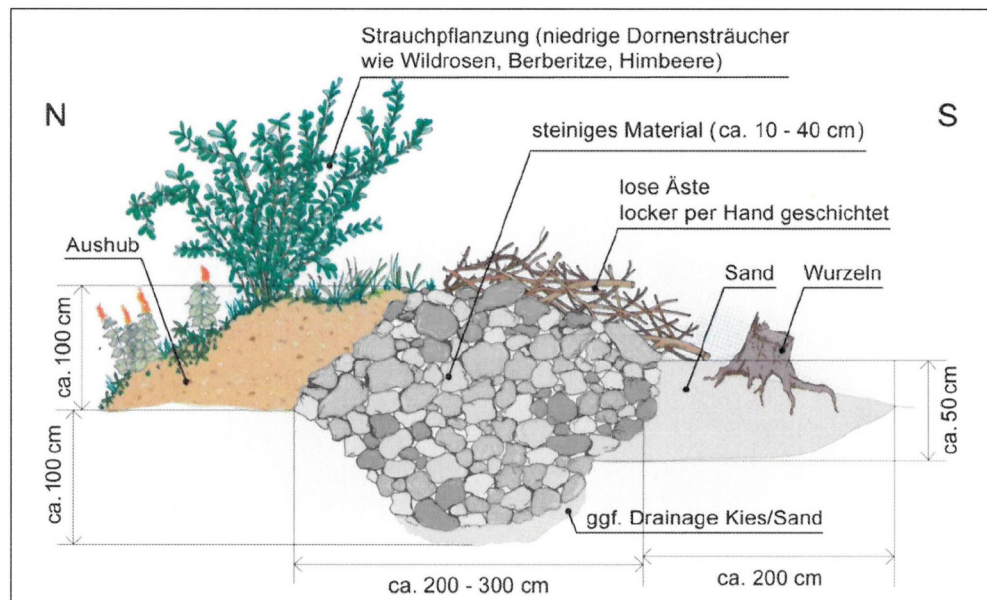


Abb. 22 Prinzipskizze eines Überwinterungshabitates für Zauneidechsen
Quelle: LfU, Stand 2020

Weiterhin sind Asthaufen (CEF-1B) anzulegen gemäß der genauen Beschreibung in den Festsetzungen und der unten abgebildeten Darstellung. Sie dienen als Versteckmöglichkeit für die Zauneidechsen.



Abb. 23 Beispielhafte Anlage eines Holzhaufens
Quelle: Alexander Scholz, E-mail vom 21.11.2024 „V_CEF_Altmühldorf“

Des Weiteren werden auf den Flächen punktuell noch einzelne Sträucher oder Strauchgruppen (CEF-1C) gepflanzt.

Die genauen Maßnahmen für die im Plangengebiet dargestellte CEF-2 Fläche erfolgt im Antrag auf Abbau auf Fl. Nr. 263 ff. (Antragsnummer beim LRA 41-

20009/25, eingereicht am 29.09.2025). Die Maßnahmen für diese Fläche sind ebenfalls festgesetzt und auch vor Ort schon umgesetzt.

5. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

5.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB gegeben. Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Bereich des Artenschutzes gilt Folgendes:

Für „besonders oder streng geschützte Arten“, die nicht von § 44 (5) S. 2 BNatSchG erfasst werden (also v. a. Arten, die nicht europarechtlich geschützt sind), liegt unter anderem bei Handlungen zur Durchführung von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 (5) S. 5 BNatSchG). Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt bei diesen Arten ausschließlich im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) und damit letztlich in der baurechtlichen Abwägung und ist im Umweltbericht und saP dargestellt. Grundlage ist hierfür die Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung.

Über die in der Anlage 1 der BArtSchV erwähnten Arten hinaus sind in Deutschland laut § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG auch Arten besonders oder streng geschützt, nach § 44 „europarechtlich geschützte Arten“ sind. Der besondere Artenschutz i.S.v. § 44 (1) BNatSchG ist zwingend zu beachten und kann nicht abgewogen werden und wird in der dem Verfahren beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Umweltbericht weiter untersucht.

5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Grundlage dieser Ermittlung ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021, der hinsichtlich der Bayerischen Kompensationsverordnung BayKompV ergänzten Fassung ergänzt wurde und empfohlen wird.

Da die festgesetzte GRZ größer als 0,3 ist und es sich um ein Sondergebiet handelt, kann die vereinfachte Vorgehensweise gemäß der Checkliste nicht angewendet werden.

Die detaillierte Berechnung und Darstellung des Kompensationsbedarfs und -ausgleichs erfolgt im Umweltbericht.

6. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe auch Punkt 2.7)

Zur Reduzierung potenzieller Staubentwicklung durch den Betrieb des Kieswerkes sowie der an- und abfahrenden Lkws werden nachfolgende Maßnahmen getroffen:

Die das Planungsgebiet umgebende Bepflanzung dient als staubreduzierende Maßnahme und wird entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen erhalten und gepflegt.

Im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockener Wetterlagen, wird die Fläche des Kieswerkes mit Wasser berieselt.

Für den Anlieferverkehr wird eine max. Geschwindigkeit von 10 km/h vorgesehen. Die Fahrwege sind vollständig befestigt, werden regelmäßig befeuchtet und gesäubert.

Des Weiteren sorgen Bedüsungseinrichtungen an den Übergabestellen, am Brecher und Siebanlage zur Minderung von Staubemissionen.

Lagerflächen und Halden werden mit Hallen überbaut oder mit einer Mauer eingehaust. Die Halde darf dabei nicht höher als die Mauerhöhe sein.

Vor Verlassen des Betonwerkes werden die Lkw-Reifen gereinigt.

7. Umweltbericht und Fachbericht saP

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil dieser Begründung und liegt bei.

Der Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes bzw. der Begründung und liegt dem Entwurf des Bebauungsplanes bei.

8. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	6,09 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,44 ha	7,22 %
Private Verkehrsflächen	0,57 ha	9,36 %
Grünflächen	1,60 ha	26,27 %
Überbaubare Flächen	3,47 ha	56,98 %
Sonstige Flächen	0,01ha	0,17 %

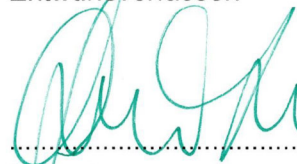
Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planteil
2. Festsetzungen
3. Begründung
4. Grünordnungsplan
5. Umweltbericht
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Schallschutzgutachten wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet und liegt der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vor.

aufgestellt München, den 09.06.2026
11.11.2025
04.02.2025

Entwurfsverfasser:


Köppel
Landschaftsarchitekt



Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn

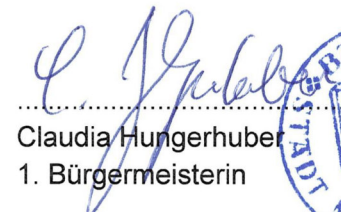
Telefon 08631 / 988 851
Telefax 08631 / 988 790
E-mail info@la-koepfel.de
Website www.la-koepfel.de


Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner, SRL



Theresienstraße 66
80333 München

Telefon 089 / 4900 1946
Telefax 089 / 4900 1836
E-mail info@schwarzplan-muc.de
Website www.schwarzplan-muc.de


Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin
Kreisstadt Mühldorf a. Inn



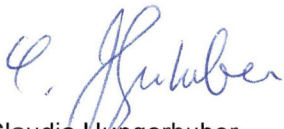
Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

„Sondergebiet Recycling von Mineralischen Stoffen“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in der Sitzung vom 25.02.2021 Beschluss Nr. 023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kieswerk“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 30.09.2026



Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin



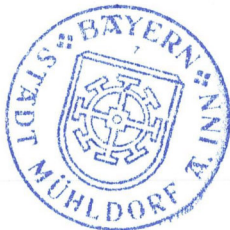
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 08.04.2025 bis einschließlich 15.05.2025 stattgefunden. Dies wurde am 31.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 30.09.2026



Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin



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 08.04.2025 bis einschließlich 20.05.2025 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Mühldorf a. Inn, 30.09.2026



Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin



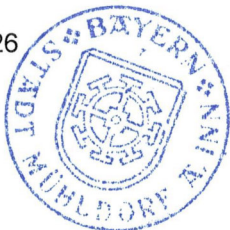
4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Recycling von Mineralischen Stoffen“ i.d.F.v. 11.11.2025 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Mühldorf a. Inn, 30.09.2026



Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin



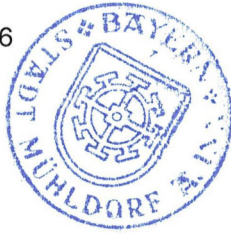
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mühldorf a. Inn, 30.09.2026



Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin



6. Satzungsbeschluss:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2026 Beschluss Nr. 104 den Bebauungsplan „Sondergebiet Recycling von Mineralischen Stoffen“ i.d.F.v. 09.06.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mühldorf a. Inn, 30.09.2026



Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt:

Kreisstadt Mühldorf a. Inn, 30.09.2026



Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin



8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 30.09.2026. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Recycling von Mineralischen Stoffen“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 09.06.2026 wird seit diesem Tag zu den Servicezeiten im Amt für Planen und Bauen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Gebäude B, Eingang Huterergasse 2, 1. Stock, Zimmer B 106 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 Bebauungsplan „Sondergebiet Recycling von Mineralischen Stoffen“ i.d.F.v. 09.06.2026 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mühldorf a. Inn, 30.09.2026



Claudia Hungerhuber
1. Bürgermeisterin

