

ANLAGE ZUM



KREISSTADT MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET RECYCLING
VON MINERALISCHEN STOFFEN“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Entwurfsverfasser:

Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühlendorf a. Inn

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Am 14.01.2021 stellte das Büro Köppel Landschaftsarchitekt, Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn im Auftrag der Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH, Möhrenbachstr. 2, 84524 Neuötting den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

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 des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kieswerk“ beschlossen.

Auf Wunsch der Regierung von Oberbayern wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes in „Sondergebiet Kies und Recycling von mineralischen Stoffen“ umbenannt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes – ebenfalls auf Wunsch der Regierung von Oberbayern – in „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“ nochmals geändert.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 Nr. 020, vorberatend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 04.02.2025 Nr. 015 für den Bebauungsplan „Sondergebiet Kies und Recycling von mineralischen Stoffen“ i.d.F. vom 04.02.2025 den Billigungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.04.2025 bis zum 15.05.2025. Die Frist wurde auf Antrag vom 15.05.2025 der Regierung von Oberbayern bis zum 20.05.2025 verlängert.

Die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Stadtratsitzung vom 27.11.2025 Nr. 145,

vorberatend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 11.11.2025 Nr. 111 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 beteiligt.

Die Abwägung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Stadtratsitzung vom 24.06.2026 Nr. 104, vorberatend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 09.06.2026 Nr. 048 beschlossen und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“ i.d.F. vom 09.06.2026 gefasst.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

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 die Recyclinganlage dauerhaft gesichert werden.

Um die kommunalen Planungsspielräume auch nach Ausschöpfung der Kiesvorkommen zu erhalten und langfristig die Rekultivierung der Abbauflächen 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. 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.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die dauerhafte Sicherung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Recycling von mineralischen Stoffen“. Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“ liegt ca. 750 m nördlich von Altmühldorf, nördlich des Innwerkkansals und umfasst eine Fläche von ca. 6,09 ha.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

3.1 Umweltprüfung

In der Planung des Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB berücksichtigt.

Dem Bauleitplanverfahren ging ein genehmigter 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) voraus. In dieser Genehmigung erfolgte bereits eine Berücksichtigung des dauerhaften Betriebsgeländes der Recyclinganlage bei der Kompensation mit einer Fläche von ca. 5,0 ha. Aus diesem Grund wurde am 03.07.2024 mit der Stadt und dem LRA festgelegt, dass der genehmigte Rekultivierungsplan des Nassabbaus zur Beurteilung des Ausgangszustandes diesem Bauleitplanverfahren als Bestand zu Grunde liegt und lediglich die Änderungen im Bauleitverfahren zum genehmigten Nassabbau beurteilt werden.

Im Nassabbauverfahren wurde bereits eine Fläche von ca. 5,0 ha für das Sondergebiet „SO Recycling von mineralischen Stoffen“ rechnerisch und inhaltlich berücksichtigt. Bei den bisher nicht im Nassabbau berücksichtigten und enthaltenen Flächen (Erweiterungsflächen) handelt es sich um:

- Eine westlich anschließende Fläche auf der Fl.-Nr. 263 (Tfl.), die derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt wird und einem westlich anschließenden Feldweg auf der Fl.-Nr. 264 (Tfl.) (ca. 0,8 ha). Grundlage für diese Erweiterung ist der am 29.09.2025 während des Bauleitplanverfahrens eingereichten Antrages auf Genehmigung des Trockenabbaus „Altmühldorf West“ (Az 41-20009/25).
- Einen südlichen Erweiterungsbereich entlang der Staatsstraße 2352 auf der Fl.-Nr. 491 (Tfl.) mit einem begleitenden Radweg und jungem, straßenbegleitenden Baumbestand (ca. 0,3 ha). Ursache für diese Erweiterung ist die geplante Errichtung einer Linksabbiegespur.

Die nachfolgende Beurteilung bezieht sich deshalb immer nur auf die Auswirkungen der Erweiterungsbereiche mit ca. 0,3 ha und 0,8 ha Fläche.

che. Die allgemeine UVP-Vorprüfung wurde bereits zum Nassabbau durchgeführt und genehmigt. Die geringfügigen Änderungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens lösen keine weitere Überprüfung aus.

Die Beurteilung der Eingriffe auf die Schutzgüter geht davon aus, dass das Gebiet insgesamt bereits aus den umliegenden Kiesabbaugebieten, die landwirtschaftliche Nutzung und der südlich gelegenen stark frequentierten Staatsstraße mit Lärm- und Luftemissionen erheblich vorbelastet ist.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der hohen Vorbelastungen und der geringfügigen Änderungen und dem Ergreifen von emissionsmindernden Maßnahmen werden weitere Verschlechterungen für die Erholung oder Gesundheit minimiert. Zudem wurde ein Freizeit- und Erholungskonzept für die Nachnutzung entwickelt, so dass langfristig von einer Verbesserung der Erholungsfunktion auszugehen ist.

Es werden außerdem zusätzliche Arbeitsplätze am Standort erwartet. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Das Recyceln der Stoffe direkt vor Ort des Aushubes trägt zu einer Verringerung der CO²-Emissionen bei. Die Lage des Recyclingstandortes in einer ehemaligen Grubensenke minimiert zudem negative Auswirkungen auf die Umgebung.

Insgesamt wird der gegenüber dem genehmigten Nassabbau zusätzliche Eingriff aufgrund der Geringfügigkeit als neutral bewertet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Dem Bebauungsplan „SO Recycling von mineralischen Stoffen“ und dem zur Genehmigung eingereichten Trockenabbau „Altmühldorf West“ liegt je eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zugrunde. Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, wie z.B. Amphibien wurden bereits im genehmigten Nassabbau Maßnahmen festgelegt.

Für die vorgefundenen Insektenarten, wie z.B. blauflügelige Sand-schrecke ist davon auszugehen, dass deren Lebensräume in der Umgebung weiterhin vorliegen bzw. durch die Neuanlage der Lebensräume für die Zauneidechse geschaffen werden.

Für die vorgefundene Zauneidechsen (europäisch geschützte Art) wurden zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen sowie ein umfangreiches Konzept mit Vergrämnungs- und CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung – aufgeteilt in zeitliche Bauabschnitte - erstellt. Dieses berücksichtigt, dass neu geschaffene Lebensräume voll funktionsfähig vorliegen, bevor bestehende Lebensräume beseitigt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden dadurch ausgeschlossen.

Bei den betroffenen Vogelarten handelt es sich um Arten, die Ihren Lebensraum am Randbereich von Abbaustellen sowie innerhalb des Kiesgrubenareals besitzen. Für beide Fälle wurde in der saP nachgewiesen, dass sowohl durch die Vermeidungsmaßnahmen als auch durch ausreichende Ersatzlebensräume artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird die Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Biotops als geringfügig bewertet.

Insgesamt wird der gegenüber dem genehmigten Nassabbau zusätzliche Eingriff als bedingt negativ bewertet.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die geringfügigen Erweiterungsflächen und größeren Vorbelastungen (hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzung sowie Straßen- und straßenbegleitende Anlagen) ist der zusätzliche Eingriff gegenüber dem bereits genehmigten Sondergebiet innerhalb des Nassabbauverfahrens als gering zu bewerten.

Zudem erfolgt die Errichtung der Recyclinganlagen als Nachnutzung von zuvor abgebauten Trockenabbauflächen.

Durch die zusätzliche Versiegelung gehen im geringen Maße bodenökologische Funktionen, wie Grundwasserschutz, Oberflächenabflussregulierung und das natürliche Retentionsvermögen dauerhaft verloren. Die Versiegelung schützt hingegen vor möglichen Verunreinigungen des Bodens.

Insgesamt führt das Recyceln von Baustoffen u.a. unter Verwendung des örtlichen anstehenden Kiesmaterials zu einer Schonung der Ressourcen.

Insgesamt wird der gegenüber dem genehmigten Nassabbau zusätzliche Eingriff als neutral bewertet.

Schutzgut Wasser

Die Einträge von verunreinigtem Wasser sind durch die geringe Erweiterungsflächen, die Versiegelung und die Verdichtung der Böden minimiert. Niederschlagswasser wird zur weiteren Verwendung vor Ort gespeichert und gereinigt vor Ort versickert.

Die Brauchwasserversorgung (z.B. Waschwasser für Kieswäsche) erfolgt über zum Teil bereits genehmigte Anträge zur Wasserentnahme. Über ein Kreislaufsystem wird das Wasser wiederverwendet. Wasserverluste können durch z.B. durch Verdunstung entstehen.

Durch die vertiefte Lage des Sondergebietes kann zu Problemen bei Starkregenereignissen kommen. Eine Wohnnutzung ist im Baugebiet ausgeschlossen. Durch den genehmigten Nassabbau wurden gemäß der Antragsunterlagen keine Verminderung des regionalen Grundwas-

serdargebotes, keine nachhaltige Veränderung der regionalen Wasserbilanz und keine relevanten Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel erwartet.

Die Ver- und Entsorgung der sanitären Anlagen ist gesichert.

Insgesamt führt das Recyceln von Baustoffen u.a. unter Verwendung des örtlichen anstehenden Kiesmaterials zu einer Schonung der Ressourcen.

Insgesamt wird der gegenüber dem genehmigten Nassabbau zusätzliche Eingriff als bedingt negativ bewertet.

Schutzgut Luft und Klima

Im bereits genehmigten Nassabbau (Rekultivierungsplan) wird festgestellt, dass durch das gesamte Vorhaben das bestehende Kaltluftentstehungsgebiet reduziert sowie eine großflächige Kaltluftsenke dauerhaft geschaffen wird. Diese Situation wird durch die geringen Erweiterungsflächen nicht maßgeblich verändert.

Während des Betriebs kommt es durch die Verarbeitungsmethoden durch die technischen Anlagen, Maschinen und den Transport zu erhöhten Lärm- und Staubemissionen. Eine Minderung erfolgt durch Befuchtungs- und Bedüsungseinrichtungen, die intensive Eingrünung, sowie die tiefe Lage in der ehemaligen Trockenabbaugrube.

Das Recyceln von Baustoffen gegenüber einer Neuherstellung von Baustoffen u.a. unter Verwendung des örtlich anstehenden Kiesmaterials trägt dazu bei, die CO²-Bilanz zu verbessern.

Insgesamt wird der gegenüber dem genehmigten Nassabbau zusätzliche Eingriff als neutral bewertet.

Schutzgut Landschaft

Der Baukörper und die versiegelten Flächen der geringen nordwestlichen Erweiterungsfläche haben nur eine geringfügige Verschlechterung des Landschaftsbildes zur Folge. Die Lage des Gebietes in vormaligen nicht verfüllten Kiesabbaugruben in einer ausgeräumten, landwirtschaftlich genutzten Flur führt zu einer Minimierung des zusätzlichen Eingriffs. Das Gebiet unterliegt bereits erheblichen Vorbelastungen.

Die bestehenden und neu geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die strukturarme Landschaft auf.

Das Recyceln von Baustoffen vor Ort im Rahmen bereits vorhandener Kiesabbauvorhaben trägt dazu bei, zusätzliche Eingriffe an anderen Orten zu vermeiden.

Insgesamt wird der gegenüber dem genehmigten Nassabbau zusätzliche Eingriff als bedingt positiv bewertet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Außerhalb, aber nördlich angrenzend ist ein Bodendenkmal vorhanden. Diese können baubedingt beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren zu beantragen.

Insgesamt wird der gegenüber dem genehmigten Nassabbau zusätzliche Eingriff als bedingt negativ bewertet.

3.2

Ausgleichserfordernis

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Deshalb wurde der Umfang von erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für das Planungsgebietes ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und -umfangs wurde das Gebiet entsprechend den planungsrechtlichen und tatsächlichen Ausgangssituation in 3 Bereiche gegliedert:

- a) Kompensationsbedarf innerhalb der genehmigten Nassabbaus
- b) Kompensationsbedarf in der Trockenabbauerweiterung „Altmühldorf West“
- c) Kompensationsbedarf durch zusätzliche Inanspruchnahme, die sich zusammensetzen aus
 - a) Änderung von Flächen gegenüber des genehmigten Nassabbaus und
 - b) Erweiterungsflächen im Süden aufgrund der Linksabbiegespur

Die im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsflächen (intern und extern), die mit CEF-Maßnahmen belegt sind, müssen dabei vor dem jeweilig zugeordneten Eingriff funktionsfähig und wirksam hergestellt sein. Die Ökokontoflächen sind bis spätestens vor Abbuchung für weitere Eingriffe umzusetzen.

Für den Ausgleich kommen entsprechend der BNT nach der Bay-KompV drei Entwicklungsziele zum Einsatz:

- B112: Anlage mesophiler Gebüsche und einheimische Feldgehölze
 - G 214: Anlage artenreiches Extensivgrünland
 - G 212: Anlage extensiv genutztes artenreiches Grünland,
- wobei die Grünlandflächen (G 214 und G 212) zum Teil mit weiteren CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse, Vögel und Insekten belegt sind.

Insgesamt wird aus den Maßnahmen ein Kompensationsbedarf von 131.696 WP ermittelt, der durch die bereit gestellten 136.104 WP vollumfänglich ausgeglichen werden kann.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 9 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein, die fachlich abzuwägen waren. 9 Behörden oder TÖBs haben gegen die vorliegende Planung keine Stellungnahmen abgegeben, so dass hier von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wird.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.04.2025 bis einschließlich 15.05.2025 wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

Die Stellungnahmen der Behörden wurden geprüft sowie einer beschlussmäßigen Abwägung im Stadtrat unterzogen. Die Beschlüsse wurden durch zeichnerische und/oder textliche Darstellung in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden von keiner Behörde vorgebracht. Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat allerdings auf die Voranfrage mit Schreiben vom 04.08.2021 hingewiesen.

Folgende Stellungnahmen von Behörden/TÖBs wurden in der Stadtratssitzung vom 27.11.2025 abgewogen und beschlussmäßig behandelt:

- Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat darum gebeten, die künftige Wasserversorgung zu erläutern. Hierzu wurden Festsetzungen getroffen und in der Begründung erläutert. Ebenso wurde auf Starkregenereignisse hingewiesen.
- Die Regierung von Oberbayern hat darum gebeten, die Planung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen und für sämtliche im Geltungsbereich vorgesehenen Anlagen in den Planungsunterlagen schriftlich festzuhalten, ob die Voraussetzungen für die Ausnahme vom Anbindegebot erfüllt sind. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die beantragte Ausnahme vom Anbindegebot mit besonderen Lärm- und Staubimmissionen des Betriebs und voraussichtlich schädlichen Umweltauswirkungen auf Wohngebiete begründet wird. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen innerhalb des Betriebsgeländes sollte daher entfallen. Ebenso wurde empfohlen, die Bauleitplanung gem. § 9 Abs. 2 BauGB für die Dauer des Kiesabbaus zu befristen und die Nachfolgenutzungen für den Geltungsbereich entsprechend festzusetzen bzw. anzupassen.
- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Naturschutz fordert eine Ergänzung der Unterlagen (u.a. Umweltbericht und spezielle ar-

tenschutzrechtliche Prüfung) sowie eine Unterscheidung von Öko-konto- und Ausgleichsflächen sowie eine Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den entsprechenden Eingriffen, damit gewährleistet werden kann, dass die Ausgleichsflächen dinglich gesichert und vor dem Eingriff hergestellt werden können.

- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Verkehrswesen weist auf die geforderte Linksabbiegespur und Aufstellfläche von mindestens 35 m hin.
- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Ortsplanung hat angemerkt, dass die festgesetzten Nutzungen teilweise die notwendigen Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindungsziel nicht erfüllen.
- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Abfallrecht weist darauf hin, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen und – wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage nach RaSt06 plus 1 m überfahrbarer Rand für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorhanden sein muss.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im genannten Planungsgebiet das Bodendenkmal D-1-7740-0025 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“ liegt. Die Hinweise zum Erhalt des Denkmals sind zu beachten.

4.2 Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 6 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. 9 Behörden oder TÖBs gaben keine Stellungnahmen ab, so dass hier von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wird.

Die Stellungnahmen der Behörden wurden geprüft sowie einer beschlussmäßigen Abwägung im Stadtrat unterzogen. Die Beschlüsse wurden durch zeichnerische und/oder textliche Darstellung in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden auch hier von keiner Behörde vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen von Behörden/TÖBs wurden in der Stadtratssitzung vom 24.06.2026 abgewogen und beschlussmäßig behandelt:

- Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bittet um Überprüfung der Größe der Sickermulde 2. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer PV-Anlage nicht im Widerspruch zu einem begrünten Flachdach steht. Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung von Dächern sollte geändert werden.
- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Abfallrecht hat nochmals darauf hingewiesen, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ebenso wurde auf das geforderte Lichtraumprofil hingewiesen.

Eine Privatperson hat eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben und Einwendungen, insbesondere zu festgesetzten Wandhöhen vorgebracht. Im Nachgang fand ein Besprechungstermin zwischen der Firma Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH und dem Einwender statt, wobei die Stellungnahme besprochen wurde und neue Festsetzungen zu Wandhöhen vereinbart wurden.

5. Begründung für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Nördlich der Nordtangente St 2352 wird derzeit im Bereich Altmühldorf Kiesabbau im Trockenbauverfahren durch die Fa. Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH betrieben sowie Abbruchbaustoffe recycelt. Das Betriebsgelände der Kiesaufbereitungs- und Recyclinganlage befindet sich im nördlichen Teilbereich der Gesamt-Abbaufäche.

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 die Recyclinganlage dauerhaft gesichert werden.

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.

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 (Tiret 4).

Das geplante Vorhaben kann dem produzierenden Gewerbe zugerechnet werden. Durch die geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass durch Lärm- und Staubemissionen schädliche Umweltauswirkungen

gen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Die geplanten Vorhaben sind gem. § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig.

Für das geplante Vorhaben liegen die Voraussetzungen der vierten Ausnahme des Zieles 3.3, LEP 2023, vor.

Eine Prüfung von Alternativstandorten kann somit entfallen.

München, den 21.09.2026

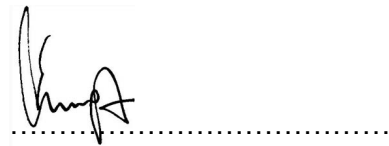
Entwurfsverfasser:



Barbara Grundner-Köppel
Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn

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