



Kreisstadt  
Mühldorf a. Inn

**46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan  
für den Bereich  
des Bebauungsplanes „Mitteraham“**

**Begründung**

---

**Maßstab** 1:5.000

---

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

Entwurf vom: 09.04.2024  
01.10.2024  
10.07.2025  
12.01.2026 lt. Bescheid LRA

Ausgefertigt am: **12. MRZ. 2026**

Verfasser

Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Datum: **12. MRZ. 2026**

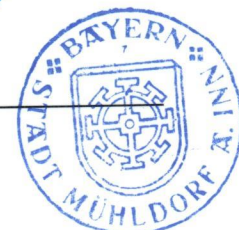
**m · g · k**

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

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

  
Unterschrift Planer

  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister



<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>3. Lage und Bestand des Planungsgebiets</b>	<b>3</b>
3.1 Kreisstadt Mühldorf a. Inn	3
3.2 Lage des Planungsgebiets	3
3.3 Weitere Erkenntnisse	5
3.4 Anbindung an die öffentliche Erschließung	5
3.5 Anbindung an den öffentlichen und privaten Nahverkehr (ÖPNV)	6
3.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets	6
<b>4. Vorgaben der Raumordnung</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm	6
4.2 Regionalplanung	7
<b>5. Plandarstellung</b>	<b>7</b>
5.1 Gültiger Flächennutzungsplan	7
5.2 Änderung des Flächennutzungsplans	9
5.3 Artenschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>9</b>

## **1. Anlass der Planung**

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

Ziel der Planung ist es, die Erschließung der zukünftigen Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr zu sichern und eine Querungsmöglichkeit im Bereich der Schnittstelle Ahamer Straße und Eichkapellenstraße zu schaffen. Des Weiteren soll im Planungsgebiet Baurecht für eine neue Wohnbauentwicklung geschaffen werden.

## **2. Planungsrechtliche Grundlagen**

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) der 53. Auflage, Stand 01. Februar 2022.

Gemäß §1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Parallel zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Mitteraham“ aufgestellt.

## **3. Lage und Bestand des Planungsgebiets**

### **3.1 Kreisstadt Mühldorf a. Inn**

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Kreisstadt ist eines von neun Oberzentren (LEP 2018) im Regierungsbezirk. Sie liegt im Ausstrahlungsraum der westlich gelegenen Metropolregion München und im Bayerischen Chemiedreieck und liegt am Schnittpunkt wichtiger Verkehrswege zwischen München und Passau.

Mühldorf a. Inn liegt in der Planungsregion Südostoberbayern im bayerischen Alpenvorland, etwa auf halbem Wege zwischen München und Passau, direkt an einer vom Inn gebildeten Fluss Schleife. Im Norden wird die Kreisstadt von der Isen umflossen. Zwischen den beiden Flüssen verläuft der Innkanal von Ost nach West durch das gesamte Stadtgebiet.

An die Kreisstadt Mühldorf a. Inn grenzen im Norden die Gemeinden Niederbergkirchen und Erharting (beide Landkreis Mühldorf a. Inn), im Osten die Stadt Töging a. Inn (Landkreis Altötting), im Süden die Gemeinde Polling, die Stadt Waldkraiburg sowie das gemeindefreie Gebiet des Mühldorfer Harts, und im Westen die Gemeinde Mettenheim (alle Landkreis Mühldorf a. Inn).

### **3.2 Lage des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes im Ortsteil Mitteraham, dieser liegt ca. 1,7 km östlich des Stadtplatzes.

Begrenzt wird es im Norden von der Eichkapellenstraße und einer daran anschließenden Gewerbefläche mit diversen Werkshallen, welche jedoch zukünftig als Wohngebiet entwickelt werden soll und im gültigen FNP als WA (geplant) eingetragen ist. Im Westen begrenzt die Ahamer Straße das Planungsgebiet während im Süden eine Hangkante mit mehreren freistehenden Wohnhäusern und vereinzelt Baumbestand angrenzen, welche wiederum in landwirtschaftliche Fläche übergehen. Im Osten erstreckt sich das bewaldete Flurstück Nummer 255 weiter.



Abb.1: Lage des Planungsgebiets innerhalb der Kreisstadt (Quelle Bayernatlas, Stand März 2022)

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1996,5m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 257, 258 sowie Teilflächen aus Flurnummern 245, 255 und 264 der Gemarkung Hart.

Das Gebiet ist als WA „Allgemeines Wohnen“ geplant.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zeigt der nachfolgende Planauszug:



Abb.2: Digitale Flurkarte mit Luftbild und Umgriff (Stand Februar 2022/Quelle GoogleEarth Februar 2022)

### 3.3 Weitere Erkenntnisse

Das Planungsgebiet selbst besteht ebenfalls aus Wohngrundstücken mit bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern, wobei das sich auf Flurnummer 255 befindende Bestandsgebäude seit Jahren leer steht. Als Freiflächen liegen hauptsächlich Privatgärten mit lichtem Vegetationsbewuchs und vereinzelt Gehölzen vor.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Auf dem Planungsgebiet selbst befinden sich weder amtlich kartierte Biotop- noch Bau- oder Bodendenkmäler. Südlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich ein Waldbiotop, das von der Planung jedoch nicht betroffen ist.

Für den Grundwasserstand liegend im Planungsgebiet keine Messdaten vor. Die nächstgelegene Messstelle „Mühldorf Hallenbad“ liegt ca. 2 km entfernt, der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 6 m unter Gelände.

Eine Relevanzprüfung zur Einschätzung des Vorkommens von saP-relevanten Arten und deren Betroffenheit durch die Planung wurde durchgeführt. Die Erkenntnisse sind in den Umweltbericht zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans eingeflossen.

### 3.4 Anbindung an die öffentliche Erschließung

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

### 3.5 Anbindung an den öffentlichen und privaten Nahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist ca. 2 km östlich der Mühldorfer Altstadt gelegen. Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 2,2 km. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Krankenhaus“ und „Landratsamt“ sind beide ca. 1,4 km entfernt. Im angrenzenden Bebauungsplan Eichfeld V, 1. Änderung ist eine Haltestelle für den ÖPNV vorgesehen. Des Weiteren ist in der Kreisstadt ein Rufbussystem in Vorbereitung.

### 3.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Mühldorf a. Inn

Die Abwasserentsorgung wird bis die Anbindung an die städtische Kanalisation erfolgt durch Kleinkläranlagen sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Mühldorf a. Inn.

Anschluss an die Gasversorgung kann über die „Energieversorgung Inn-Salzach GmbH“ hergestellt werden.

Anbindung an die Telekommunikationsnetze erfolgt durch die Telekom, oder Kabel Deutschland.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch einen Entsorgungsbetrieb.

## 4. Vorgaben der Raumordnung

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume aufgrund einer fachübergreifenden Koordinierung und den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLplG)

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm 2018 ist Mühldorf a. Inn als Oberzentrum eingeordnet innerhalb eines ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen. Außerdem liegt die Kreisstadt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf, weswegen hier eine Entwicklungspriorität vorliegt (siehe LEP 2018, zu 2.2.4 (B)). Die Planung des Gebiets entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2018.

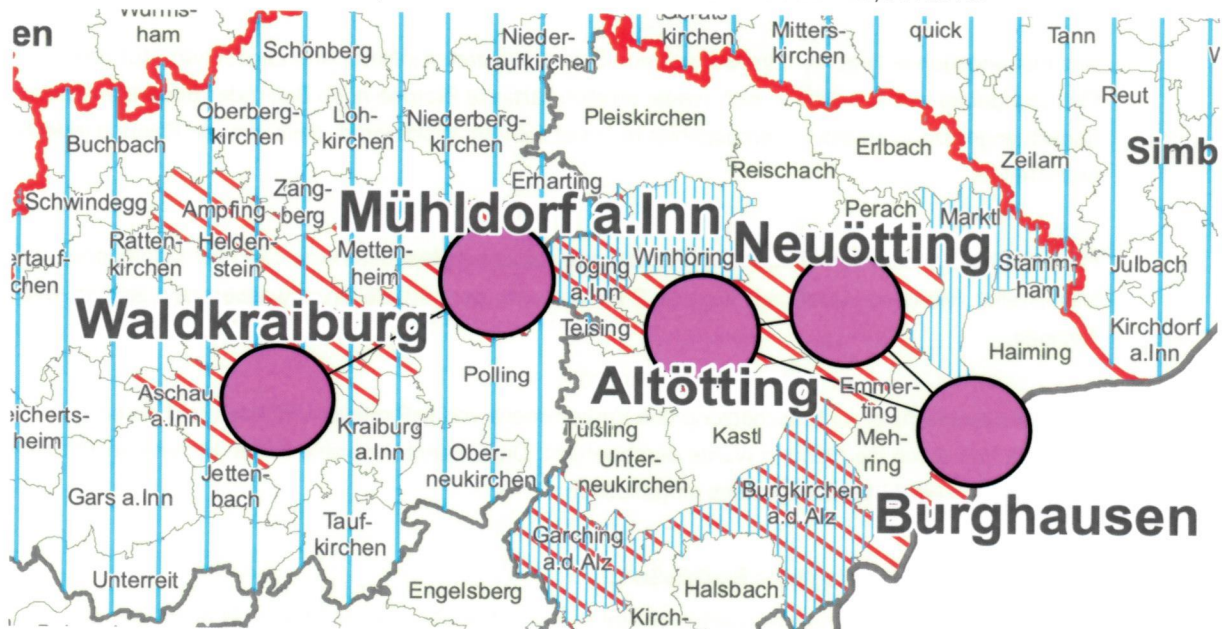


Abb.3: Auszug Karte „Ziele und Grundsätze“ (Landesentwicklungsprogramms 2018, Stand 15. November 2022)

#### 4.2 Regionalplan Mühldorf a. Inn

Der Landkreis und die Kreisstadt sind Bestandteil der Planungsregion 18 „Südostoberbayern“ und gelten zusammen mit Waldkraiburg als Oberzentrum. Entlang des südlich des Planungsgebiets verlaufenden Inns liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 „Inntal von Gars a.Inn bis zur Landesgrenze“, welches jedoch nicht den Planungsumgriff tangiert (siehe Begründungskarte zu B I 3.1 bis 3.1.5). Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Unteres Inntal“. Die geplanten Flächennutzungsplanänderung steht in Einklang mit den Vorgaben der Regionalplanung.

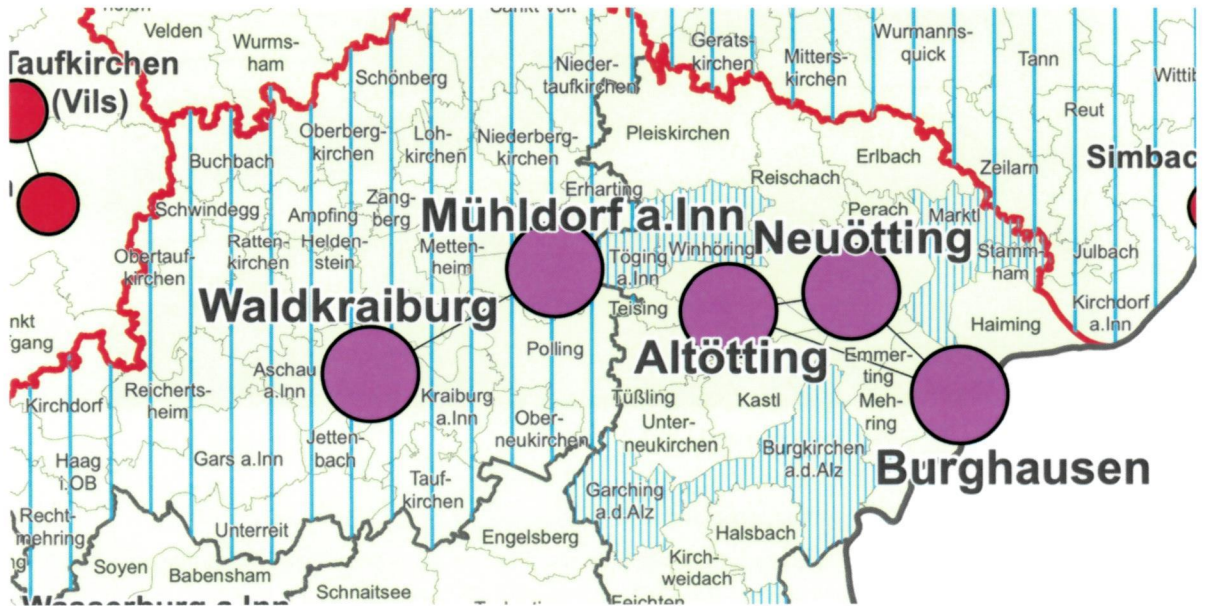


Abb.4: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ (Regionalplan Südostoberbayern, Stand 05.Mai 2020)

### 5. Plandarstellung

#### 5.1 Gültiger Flächennutzungsplan

Der gültig FNP der Kreisstadt Mühldorf a. Inn aus dem Jahr 2016 weist das Planungsgebiet als Grünfläche mit Bestandsgebäuden aus. Zudem besteht im Geltungsbereich die Vorgabe der Biotopvernetzung bzw. einer Pufferzone zur Entwicklung von Biotopen als auch eine Durchgrünung bzw. Vernetzung von Grünbezügen innerhalb der Baugebiete. Im äußersten süd-östlichen Bereich befindet sich eine Wald- und Biotopfläche. Die an das Gebiet angrenzenden Straßen sind Teil des Hauptfuß- und Hauptradwegenetzes.



Abb.5: Gültiger Flächennutzungsplan (Auszug M 1:5.000)

## 5.2 Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge eines Parallelverfahrens ist beabsichtigt den FNP als 46. Änderung von Grünfläche auf WA (Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO) abzuändern. Es wird auf den räumlichen Umgriff der bereits bestehenden Bebauung eingegangen, das WA nicht darüber hinaus weiter in den Osten ausgeweitet und mit nachfolgender Flächennutzungsplanänderung umgesetzt.



Abb.6: 46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Gültigkeitsbereich (Auszug M 1:5.000)

### 5.3 Artenschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwidmung der Grünfläche in eine Fläche für Allgemeine Wohngebiete vor. Da an dieser Stelle bereits Bestandsgebäude vorzufinden sind, handelt es sich hierbei um eine rechtlich-formelle Angelegenheit der Schaffung von Baurecht. Die tatsächlichen (natur-)räumlichen Gegebenheiten ändern sich unerheblich. Die Vorgabe der Biotopvernetzung bzw. einer Pufferzone zur Entwicklung von Biotopen als auch eine Durchgrünung bzw. Vernetzung von Grünbezügen innerhalb der Baugebiete bleibt auch in der Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten. Durch das dargestellte Allgemeine Wohngebiet werden manche Schutzgüter beeinträchtigt. Jedoch sieht der Bebauungsplan mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Steigerung der ökologischen Vielfalt vor. In welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff nötig sind, werden im Zuge des Umweltberichts erörtert.

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung resultiert eine CEF- als auch weitere Maßnahmen, um die ökologische Funktion des Lebensraums für Reptilien im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplans umgesetzt.

## 6. Umweltbericht

Hinsichtlich der Landschafts- und Naturschutzbelange wird im Rahmen der 46. Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt.

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus Planteil mit Erläuterung der Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung.

