

1. **Verfahrensablauf**

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

In der Fassung vom 09.04.2024 wurde der Billigungsbeschluss gefasst.

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

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

2. **Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans soll in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Mitteraham“ die Erschließung der zukünftigen Quartiersentwicklung „Eichfeld V“ für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr gesichert und eine Querungsmöglichkeit im Bereich der Schnittstelle Ahamer Straße und Eichkapellenstraße geschaffen werden. Zudem soll im Planungsgebiet Baurecht für eine neue Wohnbauentwicklung geschaffen werden, um Leerstand zu beheben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1996,5m². Da der Änderungsbereich im rechtswirksamen FNP bisher als Grünfläche mit Bestandsbebauung vorlag, war zu einer Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB diese Bauleitplanung städtebaulich veranlasst.

3. **Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

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

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

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

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, durchgeführt in der Zeit vom 24.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024, sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, durchgeführt in der Zeit vom 11.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025, sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging a. Inn
2. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf GmbH & Co. KG
3. Staatliches Bauamt Rosenheim
4. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Gesundheitsamt
5. VERBUND Innkraftwerke GmbH
6. Deutscher Wetterdienst
7. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Naturschutz
8. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Immissionsschutz
9. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Wasserrecht

Stellungnahmen abgegeben wurden von:

10. Regierung von Oberbayern
11. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
12. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Ortsplanung

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

1. Kommunale Energienetze Inn-Salzach GmbH & Co. KG und Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH & Co. KG
2. Regierung von Oberbayern
3. VERBUND Innkraftwerke GmbH
4. Staatliche Bauamt Rosenheim
5. Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Töging a. Inn
6. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Immissionsschutz
7. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Wasserrecht
8. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Ortsplanung
9. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Gesundheitsamt

Stellungnahmen abgegeben wurden von:

10. Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Naturschutz

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zeigt ebenfalls Einverständnis mit der Flächennutzungsplanänderung. Dem Hinweis des Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Ortsplanung, den Geltungsbereich der Änderung zu kennzeichnen, wurde nachgegangen. Der Sachverhalt um das südlich des Planungsgebiet liegenden Waldbiotops wurde gem. der Stellungnahme des Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Naturschutz entsprechend im Umweltbericht behandelt. Somit hat die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Eine Standortalternative zur Errichtung von der 46. Änderung des Flächennutzungsplans gab es nicht.

6. Feststellungsbeschluss

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem die Kreisstadt Mühldorf a. Inn am 24.07.2025 mit Beschluss Nr. 094 die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 10.07.2025 festgestellt hat.

7. Genehmigung

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 07.11.2025 Az. 41-Blp038/24 unter nachfolgenden Auflagen genehmigt.

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

Der Genehmigungsbescheid vom 07.11.2025 wurde mit Änderungsbescheid vom 12.01.2026 Az. 41-Blp038/24 wie folgt geändert.

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