



KREISSTADT MÜHLDORF A. INN  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER KREISSTADT MÜHLDORF A. INN

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET RECYCLING VON  
MINERALISCHEN STOFFEN“

BEGRÜNDUNG

**Fassung vom:** 11.11.2025  
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

**Ausgefertigt am:** .....

Entwurfsverfasser:

Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühdorf a. Inn

Tel.: 08631 / 988 851  
Fax: 08631 / 988 790  
Mail: [info@la-koeppel.de](mailto:info@la-koeppel.de)  
Website [www.la-koeppel.de](http://www.la-koeppel.de)

Schwarzplan  
Architektur Stadtplanung  
Theresienstraße 66  
80333 München

Tel.: 089 / 4900 1946  
Fax: 089 / 4900 1836  
Mail: [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)  
Website [www.schwarzplan-muc.de](http://www.schwarzplan-muc.de)

**Inhalt:**

<b>Begründung</b>	<b>Seite</b>
1. <u>Rechtskräftiger Flächennutzungsplan</u>	3
2. <u>Stadtratsbeschluss</u>	4
3. <u>Rechtsgrundlagen</u>	4
4. <u>Geltungsbereich</u>	4
5. <u>Anlass, Ziel und Zweck</u>	5
6. <u>Ziele der Raumordnung</u>	7
6.1 Regionalplan Südostoberbayern RP 18	7
6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	9
6.3 Übergeordnete Schutzgebiete	12
7. <u>Flächennutzungsplandarstellung</u>	16
7.1 Bisherige Darstellung	16
7.2 Tatsächliche Nutzung und rechtliche Ausgangssituation	17
7.3 Zukünftige Darstellung	21
8. <u>Planungskonzept</u>	22
9. <u>Erschließung</u>	23
10. <u>Altlasten</u>	23
11. <u>Denkmalschutz</u>	23
12. <u>Eigentums- und Besitzverhältnisse</u>	23
13. <u>Flächenbilanzierung</u>	24
14. <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen</u>	24
15. <u>Umweltprüfung/Umweltbericht</u>	24

## BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühdorf a. Inn hat am 11.10.2016 Rechtskraft erlangt.

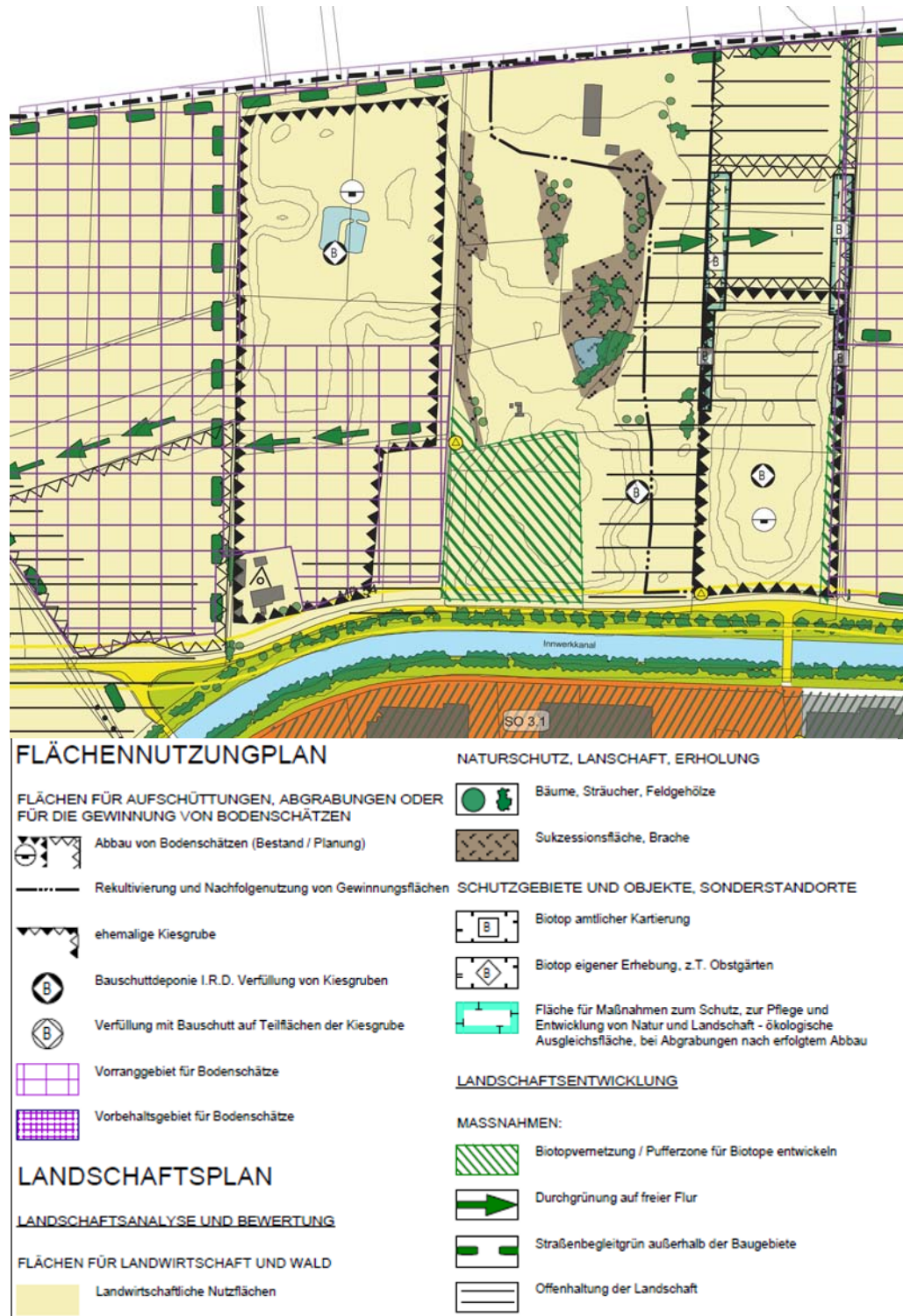


Abb. 1 Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan (o. M.) mit Auszug aus der Legende  
Quelle: Kreisstadt Mühdorf a. Inn

## **2. Stadtratsbeschluss**

Der Stadtrat der Kreisstadt Mühldorf a. Inn beschloss in seiner Sitzung vom 25.02.2021 die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

## **3. Rechtsgrundlagen**

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) heranzuziehen.

## **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 44. Flächennutzungsplanänderung liegt ca. 750 m nördlich von Altmühldorf, nördlich des Innwerkkanales und umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenze des Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 256, Gemarkung Altmühldorf,
- im Osten: durch die Westgrenze der Fl.-Nr. 282, Gemarkung Altmühldorf,
- im Süden: durch die Nordgrenze der Fl.-Nr. 275/4, Gemarkung Altmühldorf und deren östlichen Verlängerung,
- im Westen: durch die Ostgrenzen der Fl.-Nr. 262, Gemarkung Altmühldorf, im Abstand von ca. 4,0 m.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgende Flurstücke:

Fl.-Nrn. 263 Teilfläche (T), 264 (T), 275/1, 275/2 (T), 281/1 (T), Gemarkung Altmühldorf.



Abb. 2 Luftbild des Plangebietes (o. M)  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

## 5. Anlass, Ziel und Zweck

Mit Beschluss des Stadtrates der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 25.02.2021 Nr. 022, vorberatend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 02.02.2021 Nr. 007 wurde die 44. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes beschlossen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits mehrere Genehmigungen vorliegen, die im Bauleitplanverfahren mitberücksichtigt werden:

- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 275/1, Gemarkung Altmühldorf mit Az. 6421.07-222/19 vom 03.12.2019
- Die RC-Aufbereitungsanlage wurde bereits nach Bundesimmissionschutzgesetz (BlmschG) mit Bescheid Az. 42-1711.01 vom 15.04.2020 für eine begrenzte Zeit genehmigt
- 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)

- 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.

Derzeit befindet sich eine Trockenabbauerweiterung „Altmühldorf West“, eingereicht beim LRA Mü am 29.09.2025 mit Az. 41-20009/25, im Genehmigungsverfahren. Dieses bildet die Grundlage für die Erweiterung des Sondergebietes nach Westen.

Genehmigungsrechtlich sind alle v.g. Anlagen an den dort stattfindenden Trockenkiesabbau gebunden. Sobald die Gewinnung der Rohstoffe Kies und Sand vor Ort abgeschlossen ist, wären gemäß den Genehmigungsunterlagen für die RC-Anlage 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 die Recyclinganlage dauerhaft gesichert werden.

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. Ziel der 44. Flächennutzungsplanänderung ist die dauerhafte Sicherung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Recycling von mineralischen Baustoffen.

Zu diesem Zweck müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

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 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 zur Beurteilung des Ausgangszustandes diesem Verfahren als Bestand zu Grunde liegt und lediglich die Änderungen, z.B. für weitere Kompensationsmaßnahmen dazu beurteilt werden müssen.

## 6. Ziele der Raumordnung

### 6.1 Regionalplan Südostoberbayern RP 18

Die Stadt Mühldorf a. Inn bildet zusammen mit der Stadt Waldkraiburg ein Doppelzentrum und wird im Regionalplan RP 18 als Oberzentrum eingestuft. Das Oberzentrum liegt am Schnittpunkt der Entwicklungsachsen München-Mühldorf-Passau und Landshut-Mühldorf-Traunstein. 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 Stadt Mühldorf a. Inn mit der Ausweisung eines „Sondergebietes Recycling von mineralischen Stoffen“ nach.

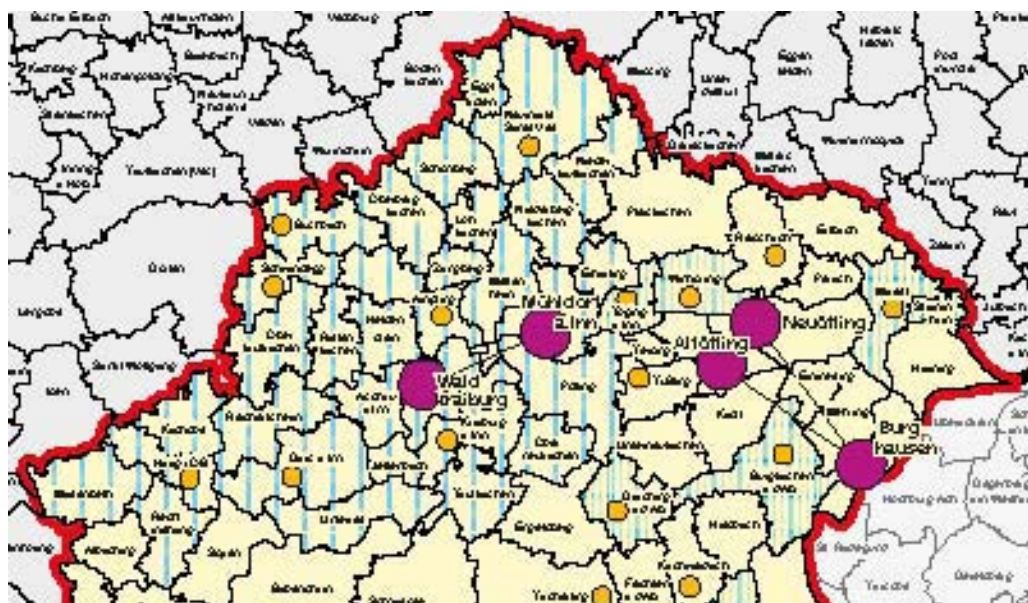


Abb. 3 Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ (o. M)  
Quelle: Regionalplan 18 Südostoberbayern

Gemäß dem Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wurde im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2018 – 2023 unter Punkt 2 „Für eine gesunde Umwelt“ eine deutliche und dauerhafte Senkung des Flächenverbrauchs im Freistaat sowie ein Bekenntnis zum Reduktionsziel der Bundesregierung für den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag bis 2030 vereinbart. Zur Umsetzung dieses Anliegens wurde die Einführung einer **Richtgröße für den Flächenverbrauch** (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von **5 ha pro Tag** im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) vereinbart, die durch gemeinsam mit den Kommunen entwickelte Steuerungsinstrumente erreicht werden soll (Quelle: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>)

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn möchte die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe fördern. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur muss für das Sonstige Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen nicht geschaffen werden. Für das Sondergebiet werden bereits beanspruchte Flächen verwendet, so dass es zu keiner zusätzlichen Flächenausweisung kommt. Es werden lediglich bestehende Flächen für den Kiesabbau in ein Sondergebiet umgewidmet. Dies entspricht einer optimalen Nutzung der Flächen, da keine zusätzlichen Flächen verbraucht werden. Für die Landwirtschaft gehen diese Flächen allerdings dauerhaft verloren. Dafür entstehen im Süden neue rekultivierte Flächen für den Naturschutz und für die Erholung nach Vollendung des genehmigten Nassabbaus.

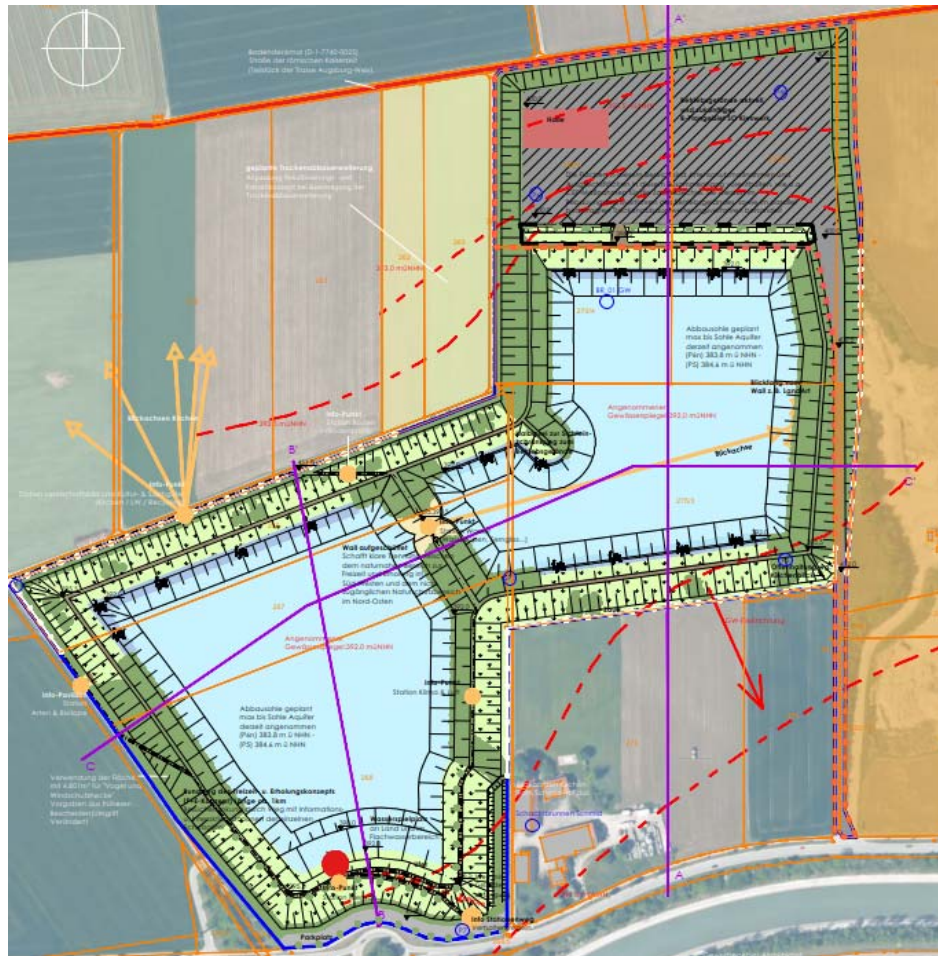


Abb. 4 Rekultivierungsplan mit dem berücksichtigtem Betriebsgelände des Bebauungsplanes „SO Recycling von mineralischen Stoffen“ und den dargestellten Maßnahmen (o. M.)

Quelle: Rekultivierungsplan aus dem genehmigten Nassabbau L618-3.1 vom 29.10.2021

## 6.2 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 eingestuftten 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) Tired 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.

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 (Tired 4). 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.

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.

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 Bauschutttaufbereitungsanlage und der zugehörigen Lagerhallen handelt es sich laut einer mündlichen Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.09.2025 um Vorhaben, die nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind. Der Betrieb fällt unter Nr. 8.11.4.4 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 Bauschutttaufbereitungsanlage bei

den gegebenen Rahmenbedingungen in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre, scheinen die Voraussetzungen für die sechste Ausnahme vom Anbindeerfordernis 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 beinhaltete (siehe Erläuterungsbericht, Punkt 7) durchgeführt. Eine UVP-Pflicht leitete sich aus diesem Verfahren nicht ab.

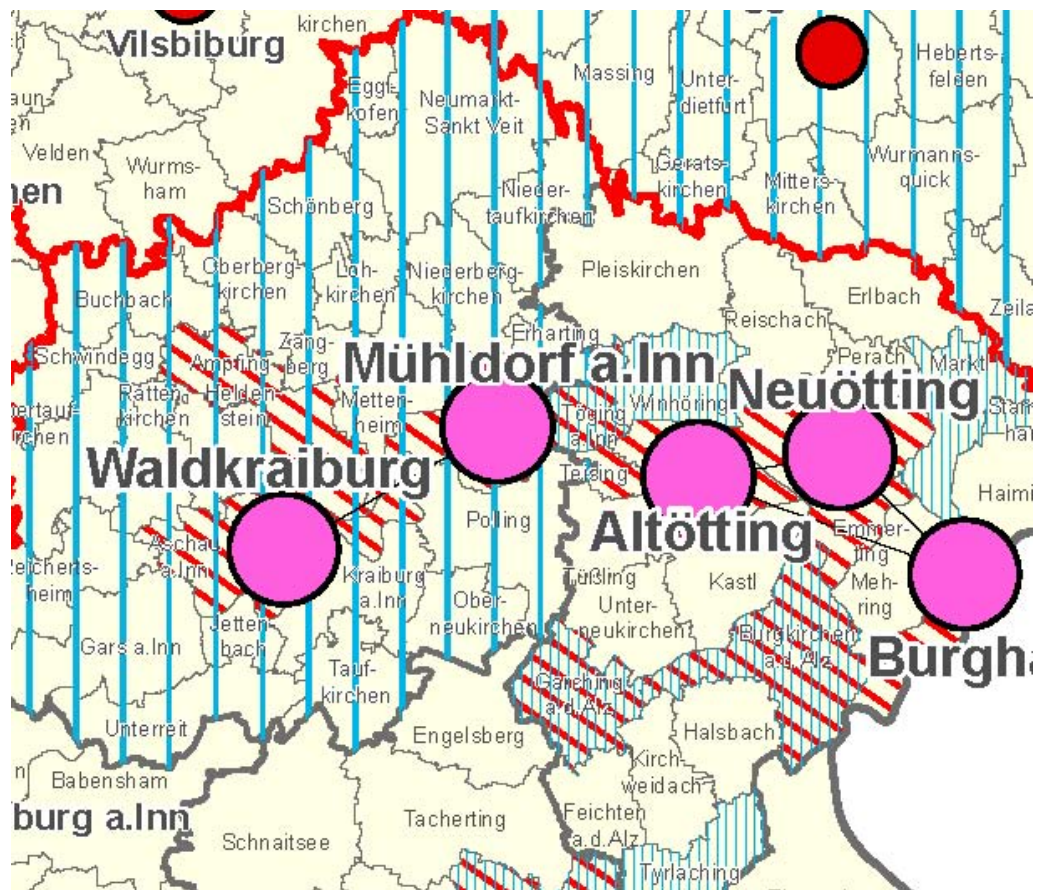


Abb. 5 Auszug aus „Strukturkarte“ (o. M)  
Quelle: LEP 2023

*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.

### 6.3 Übergeordnete Schutzgebiete

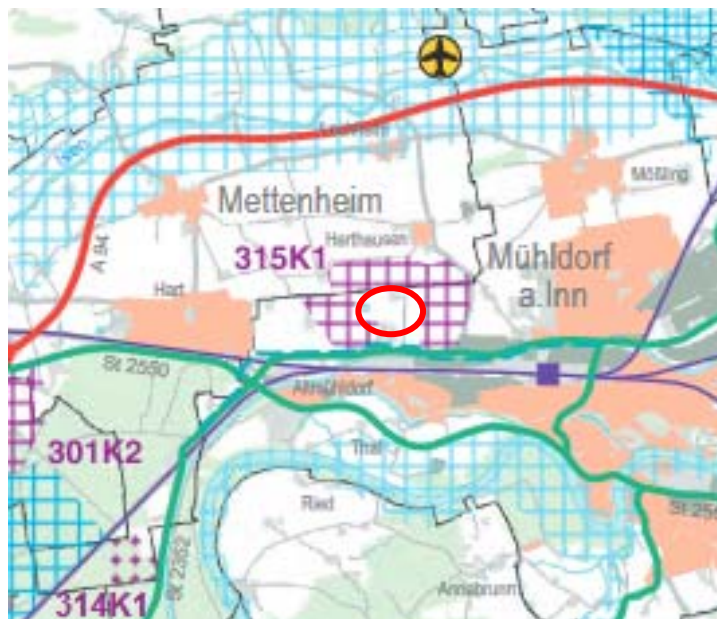


Abb. 6 Karte 2 Siedlung und Versorgung mit Kennzeichnung des Standortes (o. M)  
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern vom 28.10.2017

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 auszubeuhen 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 dem 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 bereits entsprechend berücksichtigt.

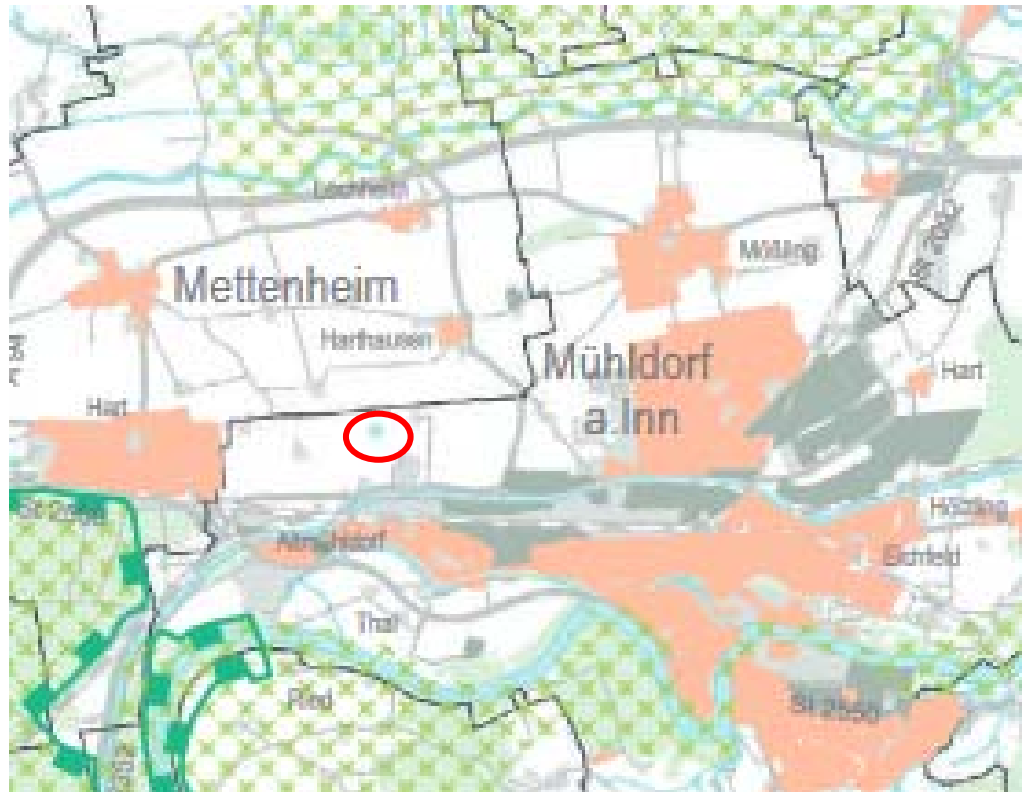


Abb. 7 Landschaft und Erholung (o. M.)  
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern vom 08.09.2018

*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).

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 km<sup>2</sup>. 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.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich offiziell noch das Biotop „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 Innwerkanals 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.

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



Abb. 8 Auszug mit rot markierten Plangebiet, festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche (o. M.)  
Quelle: Bayernatlas vom 22.07.2024

## LEGENDE

-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet
-  wassersensibler Bereich

Beim ABSP handelt es sich um ein zentrales Fachkonzept des Naturschutzes auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Es leitet aus den Ergebnissen der Biotop- und Artenschutzkartierung Ziele und Maßnahmenvorschläge ab.

Das ABSP für den Landkreis Mühldorf a. Inn ist aus dem Jahre 1994 und somit veraltet. Aus diesem Grund werden hier genannten Arten und Lebensräume für die Betrachtung des Neueingriffes nicht berücksichtigt, sofern aus aktuelleren Datenquellen ihr Bestand nicht bestätigt wird.

Im Textband des ABSP Bayern für den Landkreis Mühldorf am Inn aus dem Jahr 1994 wird die Naturraum-Einheit „Unteres Inntal“ (054) in die beiden Untereinheiten „Rezente Innaue“ (054-A) und „Terrassenlandschaft des Inns“ (054-E) unterteilt, wobei das Vorhabensgebiet in letzterer liegt. Diese sind in FIS-Natur nicht mehr angeführt, hier wird als Naturraum-Untereinheit gem. ABSP ebenfalls das „Untere Inntal“ (054) genannt.

Der Naturraum ist stark nutzungsgeprägt und sehr strukturarm. Es sind keine Schwerpunktgebiete des Naturschutzes verortet.

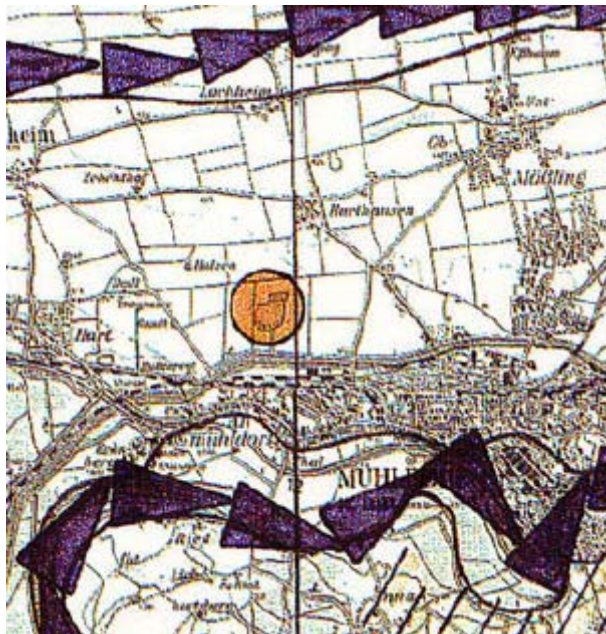


Abb. 9: Auszug aus der Karte A.3 "Still- und Fließgewässer, Ziele und Maßnahmen" des ABSP Bayern für den Landkreis Mühldorf am Inn (1994). Rote Markierung: Geltungsbereich (grob). (o.M.)  
Quelle: ABSP Bayern, Landkreis Mühldorf am Inn, Kartenband (1994)

Im ABSP aus dem Jahr 1994 werden u. a. die Kiesabbaustellen als wertvolle Sekundärstandorte genannt. Diese bieten zumindest teilweise dem Artenspektrum geeignete Standortangebote, welches in der ursprünglichen Schotterlandschaft vorzufinden war.

Die „Kiesgrube nördlich Altmühldorf“ (TK 7740 BK 152 ASK 10) wird im ABSP für Still- und Fließgewässer sowie für Trocken- und Magerstandorte als Lebensraum mit überregionaler Bedeutung genannt (vgl. Karte A.2 und C.2 des ABSP 1994). Unter den landkreisbedeutsamen Arten der Lurche wird besonders das Vorkommen der Wechselkröte auf der Fläche hervorgehoben. Hierbei handelt es sich um den östlichen Teilbereich des ursprünglichen Trockenabbaus der Fa. Freudlsperger, der bereits überwiegend wieder verfüllt wurde und im bereits genehmigten Nassabbauverfahren berücksichtigt wurde.

## **7. Flächennutzungsplandarstellung**

### **7.1 Bisherige Darstellung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

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 Biotop vernetzt werden bzw. Pufferzonen für Biotop 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.



Abb. 10 Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan (o. M)  
Quelle: Kreisstadt Mühldorf a. Inn

## 7.2 Tatsächliche Nutzung und rechtliche Ausgangssituation

Es wird darauf hingewiesen, dass nachfolgend die tatsächliche örtliche Situation beschrieben wird, die aber teilweise vom rechtlichen Ausgangszustand (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) abweicht, da sich dieser noch im laufenden Abbau befindet und daher bisher noch nicht vollständig umgesetzt wurde.



Abb. 11 Geltungsbereich (schwarz) des Bebauungsplanes und dem Geltungsbereich (rot) des genehmigten Nassabbaus => Erweiterung Nordwest (o.M.)  
Quelle: Luftbild Bayernatlas vom 16.05.2024

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 Bauungsplangebietes nach Westen.



Abb. 12 Geltungsbereich (schwarz) des Bebauungsplanes und dem Geltungsbereich (rot) des genehmigten Nassabbaus => Erweiterung Südost  
Quelle: Luftbild Bayernatlas vom 16.05.2024

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 vorangegangenen genehmigten Trockenabbaus für Sand und Kies (Bereich I und Bereich II).

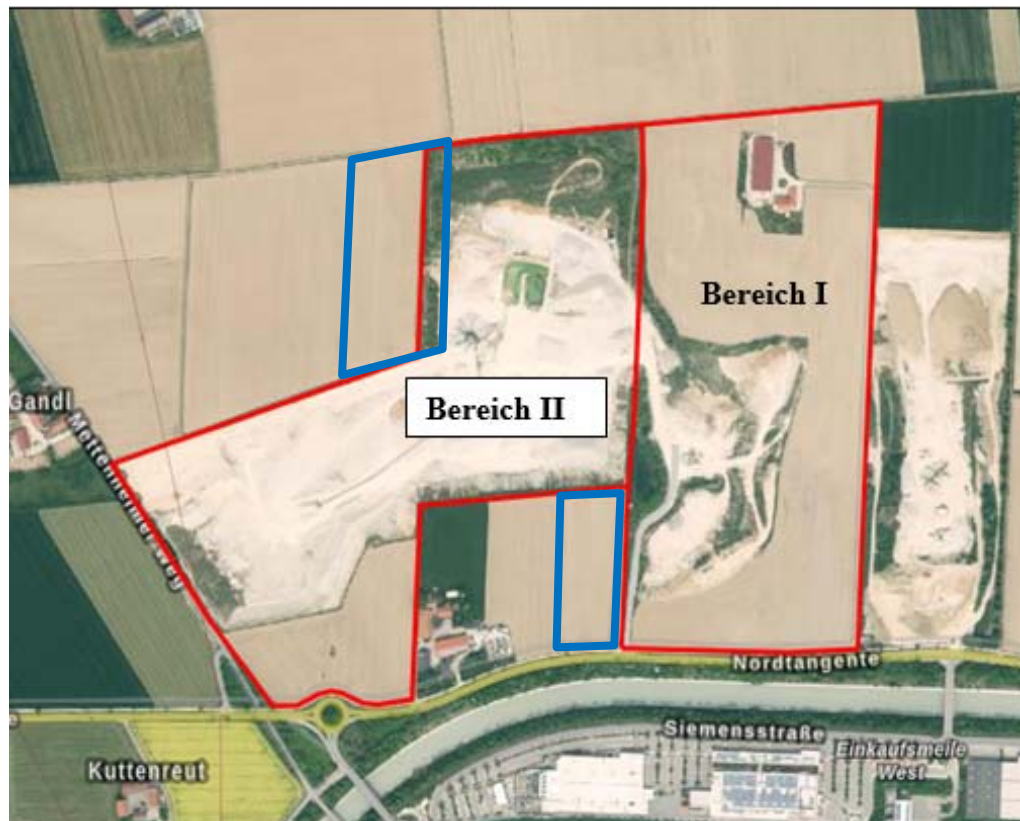


Abb. 13 Abgrenzung der beiden Genehmigungsbereiche (rote Markierung) des ursprünglichen Trockenabbaus und der zukünftig geplanten Trockenabbauflächen (blaue Markierung). Nicht flächenscharf. (o. M.)  
Quelle: Erläuterungsbericht des genehmigten Nassabbaus L 618, Az. 6413-212/23

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 L648 „Altmühldorf West“ (blaue Umrandung). In Bereich I des ehemaligen 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.

Rechtliche Ausgangssituation ist der genehmigte Rekultivierungsplan (Genehmigungsunterlagen zum Nassabbau) des Nassabbaus, wie 03.07.2024 mit dem LRA Mühldorf am Inn und der Stadt Mühldorf am Inn abgestimmt wurde (siehe Abbildung Nr. 4).

Im vorgenannten Rekultivierungsplan des Nassabbaus wurde das Sondergebiet bereits größtenteils als voll versiegelte Fläche ausgewiesen und bewertet. In vorliegender FNP-Änderung wird das Sondergebiet nach Nordwesten erweitert. Hinsichtlich der Erschließung mittels einer Zufahrt von Süden wird auf Pkt. 9 sowie auf den B-Plan im Parallelverfahren verwiesen. Auf den Erweiterungsflächen befinden sich überwiegend keine naturschutzfachlich hochwertigen

gen Flächen. Es handelt sich hierbei um Ackerflächen und Verkehrsflächen mit Begleitgrün. Die Bewertung und Berechnung für diese Erweiterungsflächen und die Ausweisung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgt in den Unterlagen des Bebauungsplanes.

Topographisch befindet sich das Sondergebiet in einer Senke des ehemaligen Trockenabbaus bzw. des noch zu genehmigenden Trockenabbaus „Altmühldorf West“, die ca. 10 m tiefer liegt als die nördliche, westliche und östliche nahezu flache Umgebung. Südlich erfolgt derzeit noch der Nassabbau in mehreren Abschnitten. Dieses Gebiet soll gemäß dem Rekultivierungsplan des Nassabbaus später zu naturschutzfachlich hochwertigen Wasserflächen mit südlich angrenzenden Gebieten für eine extensiv genutzte Naherholung umgestaltet werden.

### **7.3 Zukünftige Darstellung**

Die 44. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn beinhaltet die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb eines Kiesabbaugebietes in ein „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“. Die bisherige Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen und der südlichen Wasserfläche entsprechen bereits derzeit nicht mehr dem genehmigungsrechtlichen aktuellen Bestand (siehe Rekultivierungsplan des genehmigten Nassabbaus Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023).

Weitere zeichnerische Darstellungen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthalten sind und weiterhin Gültigkeit haben, werden für die betroffenen Bereiche unverändert übernommen.

Das „Straßenbegleitgrün außerhalb der Baugebiete“ wird in breite Grünstreifen zur Eingrünung des Kiesabbaus umgewandelt und ergänzt. Diese werden im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen und dienen zur Biotopvernetzung für vorhandene südöstlich und teilweise temporäre, innerhalb des Baugebietes gelegene Lebensräume. Die vorhandene Wasserfläche (Schlammfangbecken für den ehemaligen Trockenabbau) wird im Nassabbauverfahren bereits verlegt einschließlich der Berücksichtigung der Maßnahmen für Amphibien. Für das beantragte westliche Trockenabbaugebiet „Altmühldorf West“ wurden die artenschutzfachlichen Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Insgesamt wird auf die detaillierte Regelung und Darstellung im Bebauungsplan verwiesen.



Abb. 14 Auszug aus der 44. Flächennutzungsplanänderung (o. M)

## 8. Planungskonzept

Die Kreisstadt Mühdorf a. Inn möchte die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe fördern.

Das Sondergebiet wird als zusammenhängende Fläche auf der nördlichen ehemaligen Kiesabbaufäche nördlich der Nordtangente ausgewiesen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird das Sondergebiet von neu zu pflanzenden Grünstrukturen eingerahmt. Das Kiesabbaugebiet wird nicht weiter aufgefüllt, so dass das Sondergebiet in der verbleibenden Senke liegt.

Das Planungskonzept berücksichtigt bereits bestehende Genehmigungen für dieses Gebiet, wie z.B. den Rekultivierungsplan des genehmigten Nassabbaus (Az. 6413-212/23) aber auch derzeitige Planungen zur Erweiterung des Kiesabbaus. Die genaue Erläuterung erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

## **9. Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße St 2352 (Nordtangente) erschlossen. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur muss für das „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“ nicht geschaffen werden. Jedoch wird die Staatsstraße St 2352 (Nordtangente) mit einer Linksabbiegespur zum Sondergebiet erweitert.

## **10. Altlasten**

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

## **11. Denkmalschutz**

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

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

## **12. Eigentums- und Besitzverhältnisse**

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).

**13. Flächenbilanzierung**

Nutzungsart	Fläche bisher in ha	Fläche neu in ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche	5,0	0,0
Sondergebiet	0,0	5,0
Summe	5,0	5,0

**14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden.

Es wurden im vorliegenden genehmigten Nassabbau (Projektnummer L 618, Az. 6413-212/23, genehmigt am 19.10.2023 vom LRA Mühldorf a. Inn) Maßnahmen entwickelt, die zur Kompensation und Erhaltung wichtiger Bestände führen. Soweit die Maßnahmen für das Bauleitplanverfahren relevant sind, werden sie hier noch einmal aufgeführt bzw. konkretisiert. Der Eingriff und der Ausgleich dafür wurde bereits im genehmigten Nassabbau berechnet und dargestellt und im vorliegenden Bebauungsplan (Umweltbericht) konkretisiert und für die Erweiterungsflächen angepasst.

Darüberhinausgehende erforderliche Maßnahmen zum Arterhalt und zur Kompensation werden im Umweltbericht, in der saP und unter dem Punkt Grünordnung der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt.

**15. Umweltprüfung/Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und liegt dem Bauleitplanverfahren bei.

Aufgestellt, München, den 11.11.2025  
04.02.2025

Entwurfsverfasser:

.....  
Köppel  
Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7  
84453 Mühdorf a. Inn

Telefon 08631 / 988 851  
Telefax 08631 / 988 790  
E-mail [info@la-koepfel.de](mailto:info@la-koepfel.de)  
Website [www.la-koepfel.de](http://www.la-koepfel.de)

.....  
Michael Hetzl  
1. Bürgermeister

Kreisstadt Mühdorf a. Inn

.....  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL

Theresienstraße 66  
80333 München

Telefon 089 / 4900 1946  
Telefax 089 / 4900 1836  
E-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)  
Website [www.schwarzplan-muc.de](http://www.schwarzplan-muc.de)