

B 2002

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜN- ORDNUNG

„GE HEERESPARKSTRASSE NORD“

STADT: KREISSTADT MÜHL DORF A. INN
LANDKREIS: MÜHL DORF A. INN
REG.BEZIRK: OBERBAYERN



Umweltbericht i.d. Fassung vom 21.05.2026

PLANUNGSTRÄGER:
Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Erste(r) Bürgermeister(-in)



PLANUNG

Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08631/988851

Barbara Grundner-Köppel

1. Fassung vom (Vorentwurf) 21.05.2026
2. Fassung vom (Entwurfssfassung) XXX

1. EINLEITUNG	4
1.1 Kurzdarstellung Inhalte und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	4
1.2 Lage im Raum und aktuelle Nutzung	7
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	9
1.4 Übergeordnete Planungen.....	12
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	12
1.4.2 Regionalplan Region Südostbayern (18)	14
1.4.3 Flächennutzungsplan mit integrierem Landschaftsplan (FNP)	17
1.4.4 Schutzgebiete	18
1.4.5 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Mühldorf a. Inn (ABSP)	19
1.4.6 Sonstige Planungsvorgaben und Grundstückseigentümer.....	20
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	21
2.1.1 Räumliche, soziale, wirtschaftliche und rechtliche Aspekte	21
2.1.2 Schutzgut Mensch	21
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	26
2.1.4 Schutzgut Boden und Fläche	30
2.1.5 Schutzgut Wasser	34
2.1.6 Schutzgut Klima/Luft.....	38
2.1.7 Schutzgut Landschaft	39
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
41	
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
2.4.1 Vermeidung und Verringerung	43
2.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG):	45
2.4.3 Ausgleich und Ersatz	45
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	51
2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	52
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	53
3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	53
3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	53
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	54

5. Anlagen:	55
6. Grundlagen	56

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung Inhalte und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Der Umweltbericht (UB) im Rahmen von Bauleitplanverfahren dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Der vorliegende UB wurde auf Basis des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“¹ und Anlage 1 BauGB (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c)² erstellt, um potenzielle erhebliche Auswirkungen umfassend zu dokumentieren.

Planung/Ziele/Untersuchungsrahmen:

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heeresparkstraße Nord“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gewerblich genutzten Standortes nördlich der Heeresparkstraße zu schaffen.

Anlass der Planung ist die konkrete Entwicklungsabsicht eines privaten Vorhabenträgers zur Errichtung eines gewerblichen Multiuser-Gewerbeparks mit mehreren flexibel nutzbaren Halleneinheiten sowie zugehörigen Büro- und Sozialflächen. Das Konzept sieht die Ansiedlung mehrerer kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe vor, die die Flächen im Rahmen eines modularen Nutzungskonzeptes anmieten können.

Die geplanten Nutzungen umfassen insbesondere Lager- und Logistiktungen, Distributions- und Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, leichte Produktions- und Montagebetriebe sowie gewerbliche Dienstleistungen und zugehörige Büroflächen. Durch die modulare Struktur der Gebäude können mehrere wirtschaftlich eigenständige Betriebe angesiedelt werden. Dadurch wird ein flexibel nutzbarer Gewerbestandort geschaffen, der insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen geeignete Flächen bereitstellt. Nicht vorgesehen sind demgegenüber emissionsintensive Produktionsanlagen, chemische Produktionsprozesse, Anlagen mit erheblichen Luft- oder Geruchsemissionen sowie genehmigungspflichtige Industrieanlagen nach BImSchG.

¹ Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, Stand Januar 2007; Hrsg. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

² „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist“



Abbildung 1: **Konzept Flächenlayout geplanter Gewerbepark, Begründung**

Kennzeichnend für die Konzeption ist die Ausbildung zweier längsgerichteter Hallenzeilen, die sich räumlich gegenüberstehen und einen innenliegenden Andienhof aufspannen. Dieser dient der Anlieferung und dem Warenumsatz für Lkw und Sprinter und bildet das funktionale Zentrum der Anlage.

Durch die hofseitige Orientierung der Andienung werden betriebsbedingte Verkehrs- und Umschlagsvorgänge in das Innere des Standorts verlagert. Städtebaulich entsteht damit ein nach außen gefasster Gewerbestandort mit innenliegendem Betriebsbereich. Zugleich tragen die Hallenkörper zu einer räumlichen Abschirmung des inneren Betriebsbereichs gegenüber der Umgebung bei.

Auch die Freiraum- und Außenanlagen sind Bestandteil der städtebaulichen Konzeption. Neben den Hallen- und Verkehrsflächen sind Grünflächen entlang der Randbereiche des Grundstücks vorgesehen, die den Standort einfassen und zu einer gestalterischen Gliederung beitragen. Darüber hinaus weist das Konzept unterschiedliche Oberflächenbefestigungen aus, wodurch die Außenanlagen funktional differenziert und zugleich gegliedert ausgebildet werden. Ergänzend sind Technikflächen und ein Trafo in das Gesamtkonzept eingebunden.

Ergänzt wird die Konzeption durch Ansätze einer ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Standortentwicklung. Vorgesehen sind unter anderem eine energieeffiziente Gebäudehülle, Wärmepumpentechnologie, die Vorbereitung für Photovoltaik sowie begrünte Gebäude- und Randbereiche.

Das Konzept ist in der Begründung unter Punkt 1.4 näher beschrieben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung einer gewerblichen Entwicklungsfläche angestrebt. Der Standort befindet sich in einem Bereich, der bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Vor dem Hintergrund

dieser standörtlichen Vorprägung, der verkehrlichen Lagegunst und der vorhandenen gewerblichen Nutzungszusammenhänge besteht ein städtebauliches Interesse daran, die Fläche einer geordneten gewerblichen Entwicklung zuzuführen.

Da für den betreffenden Bereich derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan besteht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden soll, ist zur Steuerung der baulichen Nutzung und zur Sicherung einer verträglichen Gebietsstruktur die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit ist vorliegend gegeben. Die Planung ist notwendig, um die bislang planungsrechtlich nicht hinreichend gesteuerte Fläche einer geordneten baulichen Entwicklung zuzuführen und die Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung zu schaffen. Zugleich dient der Bebauungsplan dazu, die Erschließung, die Grundstücksorganisation sowie die zulässigen Nutzungen standortgerecht zu ordnen und Nutzungskonflikte mit dem Umfeld zu vermeiden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn stellt für die in Rede stehende Fläche ein Gewerbegebiet dar. Die vorgesehene Nutzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Bebauungsplan entspricht insofern den vorbereitenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn und konkretisiert diese auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Eingriffsregelung wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“³ rechtssicher umgesetzt. Hierzu stehen ein vereinfachtes Verfahren oder das Regelverfahren zur Verfügung.

Zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kommt daher das Regelverfahren zur Anwendung.

- A) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- B) Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- C) Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- D) Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Multiuser-Gewerbeparks auf einer bislang nicht durch verbindliches Bauleitplanungsrecht geordneten Fläche,
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Weiterentwicklung eines bereits gewerblich vorgeprägten Standorts in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn,
- Bereitstellung flexibel nutzbarer gewerblicher Flächen für unterschiedliche Nutzer und Betriebsformen,
- Sicherung ausreichender Entwicklungsspielräume für gewerbliche Nutzung,

³ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden; 15. Dezember 2021, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

- sinnvolle Ergänzung und Stärkung der bestehenden gewerblichen Nutzungsstrukturen im Standortumfeld,
- Sicherung einer geordneten verkehrlichen und funktionalen Erschließung des Plangebiets,
- Regelung der städtebaulichen Grundstruktur des Gebiets, insbesondere hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und Grundstücksorganisation,
- Aktivierung einer gewerblichen Entwicklungsfläche zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Betrieben sowie für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

Der Bebauungsplan dient damit insgesamt der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer bereits vorgeprägten Fläche und schafft einen verlässlichen planungsrechtlichen Rahmen für eine bedarfsgerechte, flexible und zukunftsfähige gewerbliche Nutzung.

1.2 Lage im Raum und aktuelle Nutzung

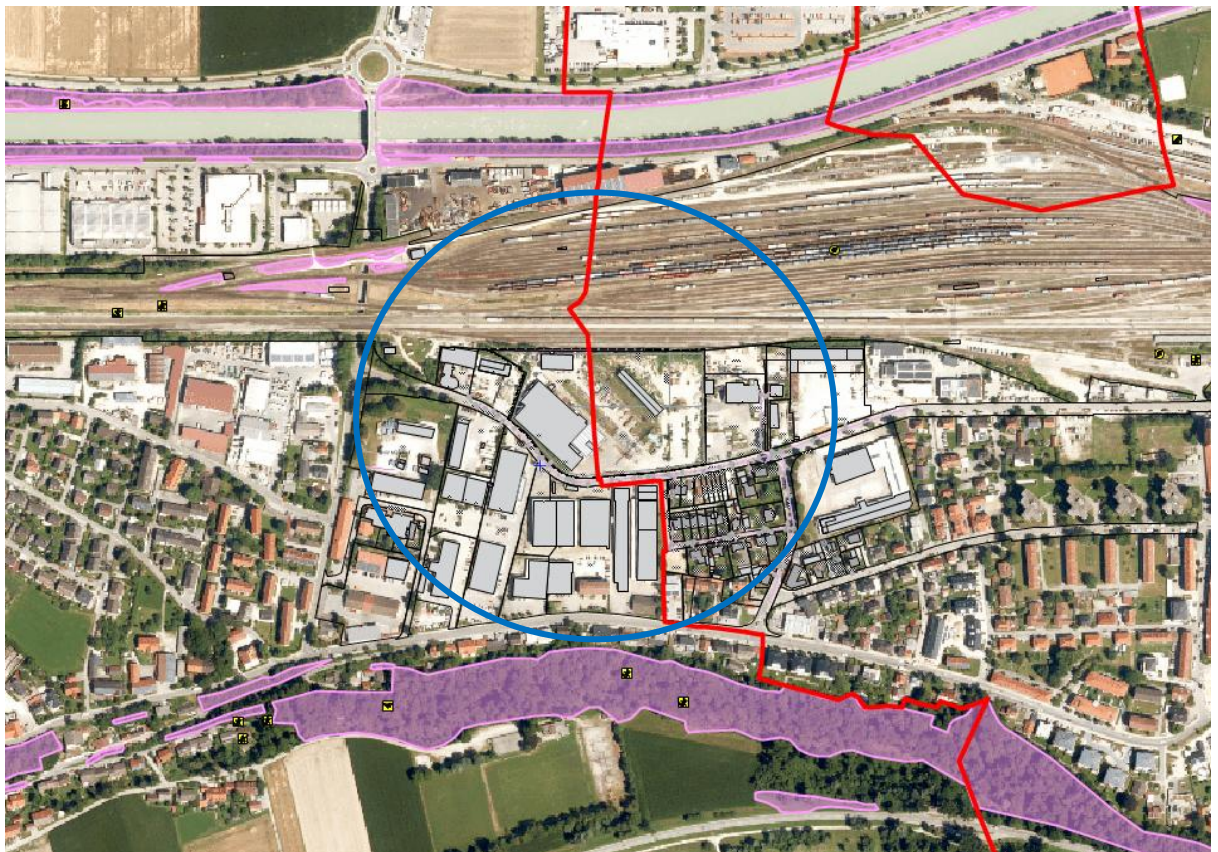


Abbildung 2: **Lage im Raum**, ohne Maßstab, mit Darstellung der Biotope und ASK



Abbildung 3: **Luftbild mit Geltungsbereich, Grundstücksgrenzen, Gemarkungsgrenze**, ohne Maßstab

Aktuelle Nutzung:

Das Gebiet wird aktuell bereits gewerblich von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der Maschinenbaufirma MGM Industrie GmbH genutzt und weist sowohl bauliche Anlagen als auch befestigte Flächen auf. Das Gelände wird von den drei größeren Industriehallen sowie den Material- und Anlagenlagerplätzen im Außenbereich geprägt. Im östlichen Teil befinden sich befestigte Parkplätze sowie eine Nutzung als Materiallagerstätte für den Garten- und Landschaftsbau. Unter anderem befindet sich eine Anlage zur Aufbereitung und Zwischenlagerung mineralischer Bau- und Abbruchabfälle im Plangebiet. In diesem Zusammenhang werden insbesondere Beton-, Keramik und Fliesen, Ziegel- und Bodenmaterialien angenommen, zwischengelagert und teilweise aufbereitet. Die Nutzung umfasst damit typische gewerbliche Tätigkeiten, wie Materialanlieferung, Lagerung, Aufbereitung und Abtransport von mineralischen Baustoffen und Recyclingmaterialien. Hierfür kommen unter anderem mobile Brecher- und Siebanlagen sowie entsprechende Umschlags- und Transportgeräte zum Einsatz.

Die bestehenden Nutzungen führen bereits heute zu gewerblich geprägten Betriebsabläufen mit entsprechenden Verkehrs- und Umschlagstätigkeiten. Das Plangebiet ist damit funktional und strukturell bereits Teil eines gewerblich-industriell geprägten Standortbereichs.

Ein größerer Anteil der Lagerplätze ist teilweise mit Gras und ruderalen Hochstauden, bzw. Pioniergehölzen mit geringem Alter bewachsen. Teilweise lagern hier bereits über mehrere Jahre hinweg alte Maschinen und Bauteile an gleicher Stelle. Andere Bereiche werden regelmäßig umgenutzt.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Nutzungen begrenzt:

- im Norden: Bahnlinien im direkten Anschluss, dann Gewerbeflächen und der Innwerkskanal
- im Osten: Gewerbeflächen, weiter südöstlich ein Mischgebiet

- im Süden: Gewerbeflächen, weiter südöstlich ein Mischgebiet und in 2. Reihe ein allgemeines Wohngebiet, Kreisstraße
- im Westen: Gewerbeflächen, weiter südwestlich ein allgemeines Wohngebiet

Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst eine Fläche von ca. 2,55 ha.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Umweltschutzziele leiten sich aus einer Vielzahl von rechtlichen Grundlagen ab, darunter allgemeine Gesetze, spezifische Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien und technische Regelwerke. Zudem spielen Normen und übergeordnete Fachplanungen eine zentrale Rolle.

Tabelle 1: Darstellung Fachgesetze und Umsetzung im Bebauungsplan

Ziele	Umsetzung in vorliegendem BP
Baugesetzbuch (BauGB)¹	
Nachhaltige und umweltschützende städtebauliche Entwicklung	Die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bereits vorbelasteten und versiegelten Flächen innerhalb eines gewerblich geprägten Standortes
Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen	
Berücksichtigung der allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Wohnen findet nicht statt, neue Arbeitsplätze werden geschaffen
Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	Die Förderung erneuerbarer Energien ist gesellschaftlich relevant und trägt dazu bei, Folgen des Klimawandels zu vermindern. Die betroffene Fläche hat ansonsten keine Bedeutung für Sport, Freizeit und Erholung.
Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur; Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	Orientierung an umgebender mittelständischer Nutzung, flexible Nutzungsmöglichkeiten
Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.	Ortsteile oder zentrale Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.
Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes	Denkmäler sind nicht betroffen. Fügt sich in die gewerblich geprägte Umgebung ein.
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege bzgl. Schutzgüter, Natura 2000-Gebiet, Mensch, Emissionen; sachgerechter Umgang mit Abfällen, Nutzung erneuerbarer Energien, Darstellungen von Landschaftsplänen, Erhalt bestmöglicher Luftqualität, Wechselwirkungen zw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, Auswirkungen von Unfällen und Katastrophen	Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen Betroffenheit von Schutzgebieten, wie Natura 2000-Gebiete, und Artenschutz kann aufgrund von Untersuchungen, Kartierungen und Festsetzungen berücksichtigt werden.

Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft	Haben für dieses Gebiet keine Bedeutung
Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	Der BP liegt nicht innerhalb relevanter Flächen.
Sicherung von Rohstoffvorkommen	Keine Bodenschätze bekannt
Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	Festsetzungen sichern eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)ⁱⁱ	
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)ⁱⁱⁱ	
Dauerhafte Sicherung biologischer Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	Ausgleichsfläche mit autochthonen Arten Begrünung nicht bebaubarer Flächen
Natur- und landschaftsverträgliche Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	Standort befindet sich innerhalb des Stadtgebietes
Vermeidung der Zerschneidung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume	Standort befindet sich innerhalb des Stadtgebietes
Erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im Innenbereich, soweit nicht für Grünflächen vorgesehen.	Umnutzung und Verdichtung bereits vorbelasteter und bebauter Flächen
Landschaftsgerechte Führung und Bündelung Verkehrswege, Energieleitungen etc. Vermeidung von Zerschneidung, Reduzierung der Inanspruchnahme der Landschaft	Standort befindet sich innerhalb des Stadtgebietes
Vermeidung dauerhafter Schäden und der Zerstörung beim Aufsuchen und der Gewinnung von Bodenschätzen.	Keine Bodenschätze bekannt
unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung ausgleichen oder mindern.	Naturnahe Gestaltung der Eingrünung und der Nutzungsflächen
Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig vermeiden; nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder nachrangig durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.	Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen reduziert und ausgeglichen.
Vogelschutz-Richtlinie^{iv}	
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie^v	
Sicherung der Artenvielfalt durch den Erhalt natürlicher Lebensräume	Standort befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und ist stark vorbelastet
Erhalt oder Wiederherstellung ausreichender Flächengröße der Lebensräume	Interne Ausgleichsfläche geplant

Einrichtung von Schutzgebieten	Trifft nicht zu
Pflege und ökologisch richtige Gestaltung der Lebensräume in- und außerhalb von Schutzgebieten	Festsetzungen zur Anlage und Pflegemaßnahmen im BP
Wiederherstellung zerstörter Lebensstätten.	Festsetzung im BP
Neuschaffung von Lebensstätten	Festsetzung im BP
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)^{vi}	
Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens	Starke Vorbelastungen / Kontamination des Bodens Festsetzungen und Hinweise im BP
Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	dito
Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen.	dito
Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden	Festsetzungen zu Bodenarbeiten und Versiegelung im BP
Vermeidung der Beeinträchtigung natürlicher Funktionen des Bodens.	dito
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)^{vii}	
Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.	Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Grundwasser mit großem Flurabstand.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)^{viii}	
Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	Ausweisung von Vermeidungsmaßnahmen, die allen Schutzgüter zugutekommen
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)^{ix}	
Erhalt und erforderlichenfalls Vermehrung von Waldfläche	Waldflächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
Erhalt und Herstellung eines standortgemäßen und möglichst naturnahen Zustandes des Waldes.	dito
Sicherung und Stärkung der Schutzfähigkeit, Gesundheit und Leistungsfähigkeit des Waldes	dito
Sicherung und Ausbau der Erzeugung von Holz durch eine nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes.	dito
Verbesserung der Erholungsmöglichkeit im Wald	dito
Erhaltung u. Erhöhung der biologischen Vielfalt des Waldes	dito

Bayerisches Denkmalschutzgesetz^x

Erhalt von Denkmälern wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit.

Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere die Erhaltung von Ensembles

Denkmäler sowie Denkmalflächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Geruchsimmissionsschutzrichtlinie^{xi}

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche und deren Vorsorge.

Das Planvorhaben verursacht nur ausnahmsweise und temporär Gerüche (Tankstellen)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm^{xii}

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge.

Siehe Aussagen Lärmschutz- und Verkehrsgutachten

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft^{xiii}

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt

Festsetzungen zur Grünordnung und Ausgleichsflächen verbessern das Kleinklima

[wird im laufenden Verfahren ergänzt]

1.4 Übergeordnete Planungen**1.4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Das Landesentwicklungsprogramm verfolgt das Ziel, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionen Bayerns zu gewährleisten, wobei natürliche Lebensgrundlagen und das Landschaftsbild besonders geschützt werden. Seine Ziele geben rechtsverbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Die Grundsätze enthalten allgemeine Aussagen, die bei genannten Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

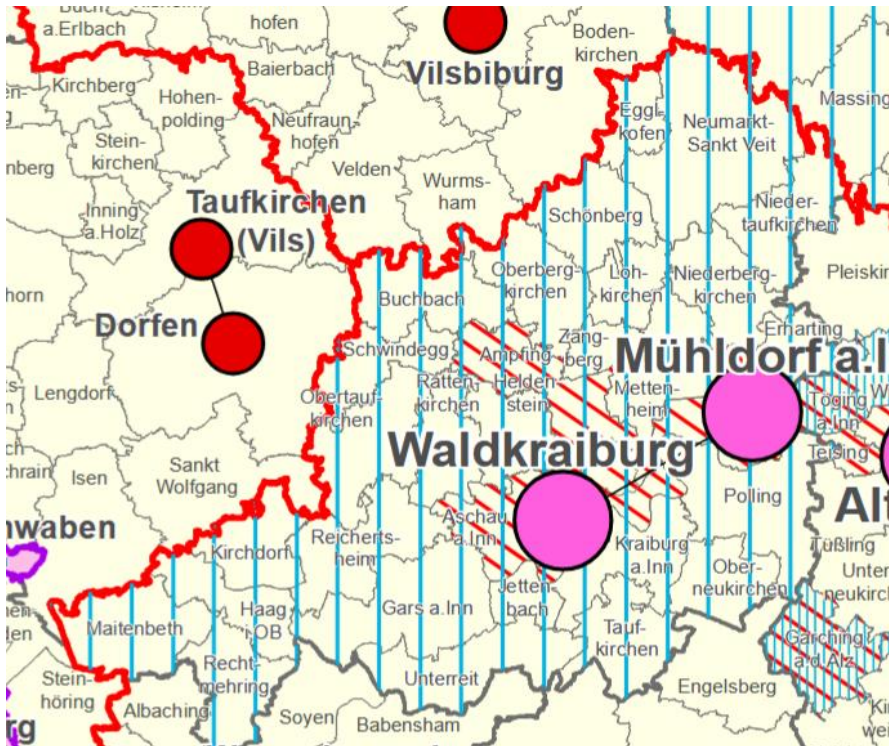


Abbildung 4: Region 18, Südostbayern mit dem Landkreis Mühldorf, Stand vom 01. Juni 2023

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn gehört zur Region 18 Südostbayern im Bereich des „ländlichen Raumes mit Verdichtungsansätzen“ und stellt neben der Stadt Waldkraiburg ein Oberzentrum dar. Sie liegt im Landkreis Mühldorf mit besonderem Handlungsbedarf. Im Kontext der Siedlungsstrukturen wird neben dem Begriff „Flächensparen“ nun auch verstärkt eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung betont. Ziel ist es, den Flächenverbrauch zu reduzieren und der Innenverdichtung Priorität einzuräumen.

Für die Grünordnung bedeutend ist insbesondere die folgende Ergänzung der Teilfortschreibung

Punkt 1.1.3 (G) Ressourcen schonen: „Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“

⇒ Diese Anforderungen werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Das Planungskonzept (siehe Punkt 1.4, Begründung) sieht eine modulare Struktur der Gebäude vor. Es wird ein flexibler nutzbarer Gewerbestandort geschaffen, der insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen geeignete Flächen darstellt.

Punkt 3.3 (G) Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

⇒ Diese Anforderungen werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Mühldorf a. Inn innerhalb eines bereits gewerblich geprägten Standortbereichs. Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen an und wird im Norden durch Bahnanlagen begrenzt. Die geplante Entwicklung knüpft somit an vorhandene Siedlungs- und Infrastrukturstrukturen an und stellt eine standortgerechte Weiterentwicklung eines bereits gewerblich geprägten Bereichs dar.

Punkt 7.1.6 (G) Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem: „Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.“

⇒ Es bestehen Wanderkorridore entlang der Eisenbahn. Diese werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

1.4.2 Regionalplan Region Südostbayern (18)

Der Regionalplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms für die 18 Regionen Bayerns auf regionaler Ebene.

Der Regionalplan betont die nachhaltige Sicherung natürlicher Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser und Luft sowie die Erhaltung der landschaftstypischen biologischen Vielfalt. Im Bereich der Siedlungsentwicklung wird ein flächensparender Ansatz verfolgt, wobei der Innenentwicklung Priorität eingeräumt wird. Entwicklungen sollen bevorzugt in Verbindung mit bestehenden Bebauungen und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen stattfinden.

Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Südostbayern (18) innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen ist in dieser Karte (Stand vom 05. Mai 2020) für das Planungsgebiet noch nicht eingetragen.

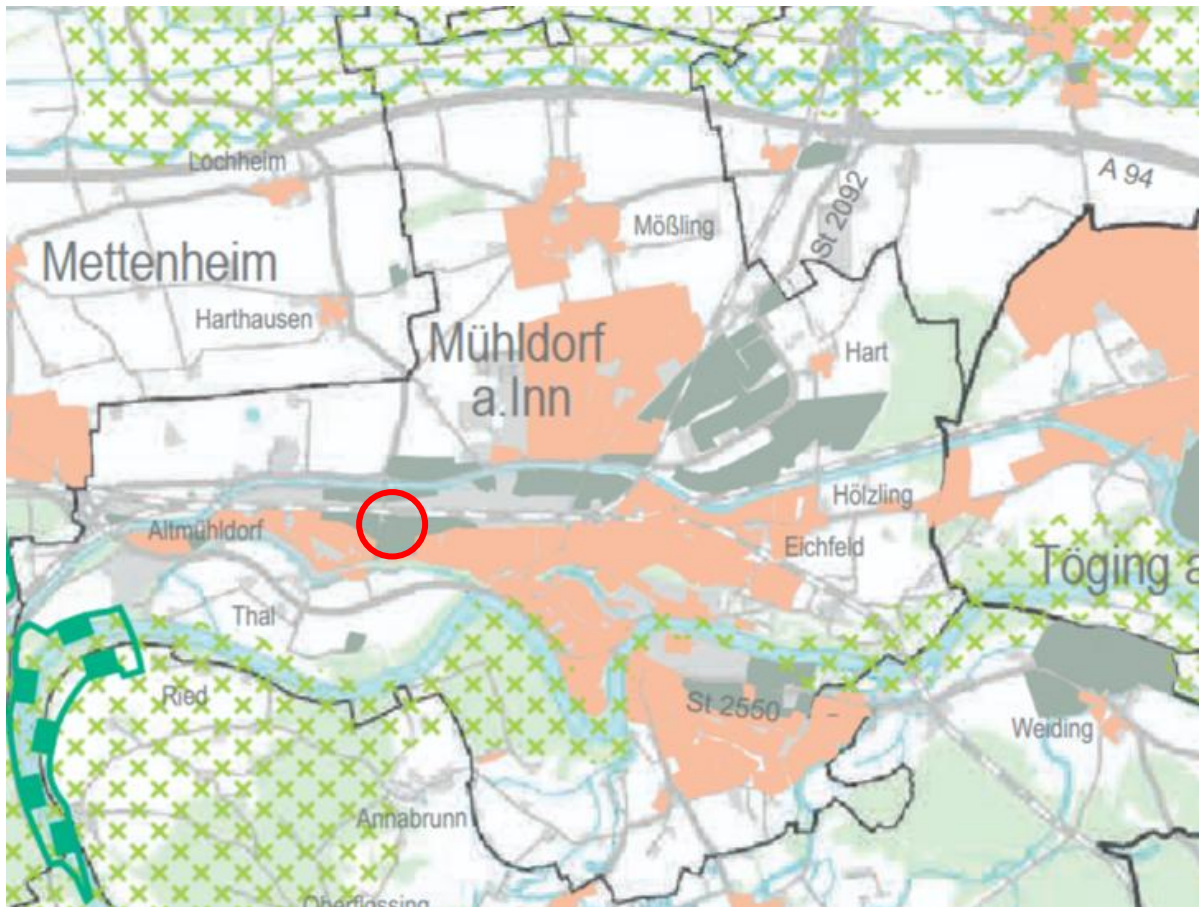
a) Landschaft und Erholung

Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan, Landschaft und Erholung, Stand vom 08. September 2018

Im Regionalplan liegen alle Schutzgebiete wie das südlich ausgewiesene landschaftliche Vorbehaltsgebiet und das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Vorhabengebietes. Mühldorf befindet sich im Naturraum 5 „Isar-Inn-Schotterplatten“.

Allgemeine Ziele und Grundsätze:

Teil BI (Natur und Landschaft) Punkt 2 (Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft): „Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden.“ (Ziel)

- ⇒ Das Planungsgebiet ist bereits bebaut, wird gewerblich genutzt und ist größtenteils versiegelt. Die zusätzlichen geplanten Versiegelungen und Baumaßnahmen führen zu einer Verdichtung innerhalb des Stadtgebietes. Die geplanten Maßnahmen vermeiden, mindern eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft und dessen Schutzgüter oder gleichen diese aus. Im Gebiet werden die Vorbelastungen durch die Kontamination des Bodens berücksichtigt. Planungen werden mit dem WWA Rosenheim abgestimmt, entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

b) Tourismus und Erholung

Teil BVI (Tourismus und Erholung) Punkt 4.7 (Gebiete für Tourismus und Erholung)

Folgende Ziele sind für dieses Gebiet „Mühldorf a. Inn / Inn- und Forstberieche“ (Tourismusgebiet Nr. 8) relevant:

„Der im Ansatz vorhandene Tourismus soll durch Angebotsverbesserungen nachhaltig gestärkt werden. Dabei soll die Nähe zum Verdichtungsraum München genutzt werden.“ (Grundsatz)

„In der Umgebung sind zahlreiche Erholungsmöglichkeiten vorhanden, die vor allem durch Rad- und Wanderwege miteinander vernetzt werden sollen.“ (Begründung)

⇒ Das Gebiet hat im Bestand keine Bedeutung für den Tourismus. Bestehende Radwege in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

c) Siedlung und Versorgung (Wasser)

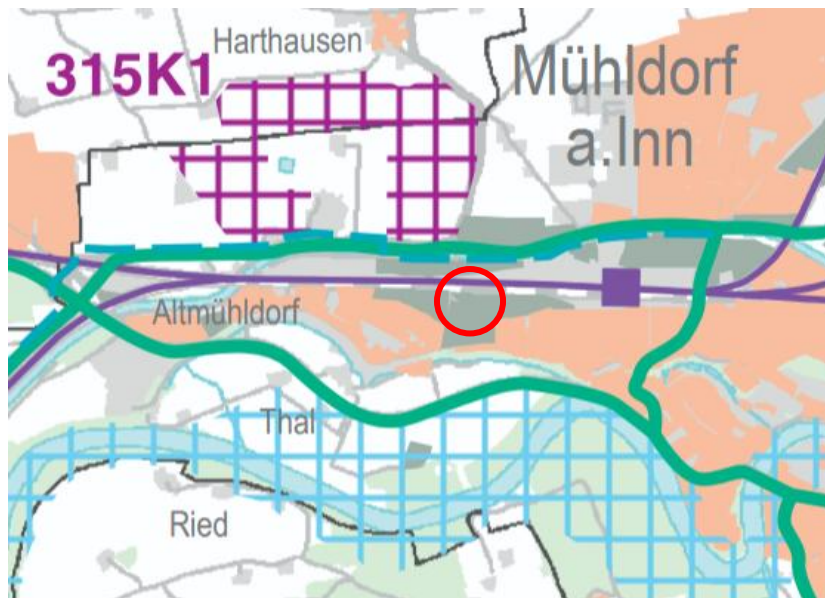


Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan, Siedlung und Versorgung, Stand vom 28. Oktober 2017

Gemäß der Plandarstellung liegt das südlich gelegene Überschwemmungsgebiet außerhalb des Planungsgebietes. Wasserversorgungsgebiete sind in direkter Nähe nicht vorhanden.

Allgemeine Ziele und Grundsätze:

Teil BIV (Wasserwirtschaft) Punkt 1 (Leitbild):

„Wasser zählt zu den unverzichtbaren Lebensgrundlagen des Menschen und spielt im Naturhaushalt eine herausragende Rolle. Sein Verbrauch muss innerhalb der Region kleiner sein als seine Regeneration.“

Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren. Der Eintrag von Schadstoffen in das Wasser darf nicht größer sein als sein Selbstreinigungsvermögen.“ (Grundsatz)

⇒ Im Gebiet werden die Vorbelastungen durch die Kontamination des Bodens berücksichtigt. Planungen werden mit dem WWA Rosenheim abgestimmt, entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

1.4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Für das Planungsgebiet liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor:



Abbildung 7: Auszug FNP, Stand vom 11.10.2016

Innerhalb der Planungsfläche sind folgende Nutzung zugeordnet:

Als Bestand ist ein Gewerbegebiet mit Gebäuden und Grünstrukturen dargestellt. Als Maßnahmen für die Landschaftsentwicklung soll das Baugebiet besser durchgrünt werden bzw. mit Grünzügen vernetzt werden.

Angrenzend sind folgende Nutzungen zugeordnet:

- Nördlich angrenzend: Bahnanlagen
- Südlich angrenzend: GE, MI (WA in 2. Reihe weiter entfernt) und Abfall
- Östlich angrenzend: GE, Lage von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgef. Stoffen belastet sind (Lage teils nicht genau ortbar)
- Westlich angrenzend: GE

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO entspricht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

1.4.4 Schutzgebiete

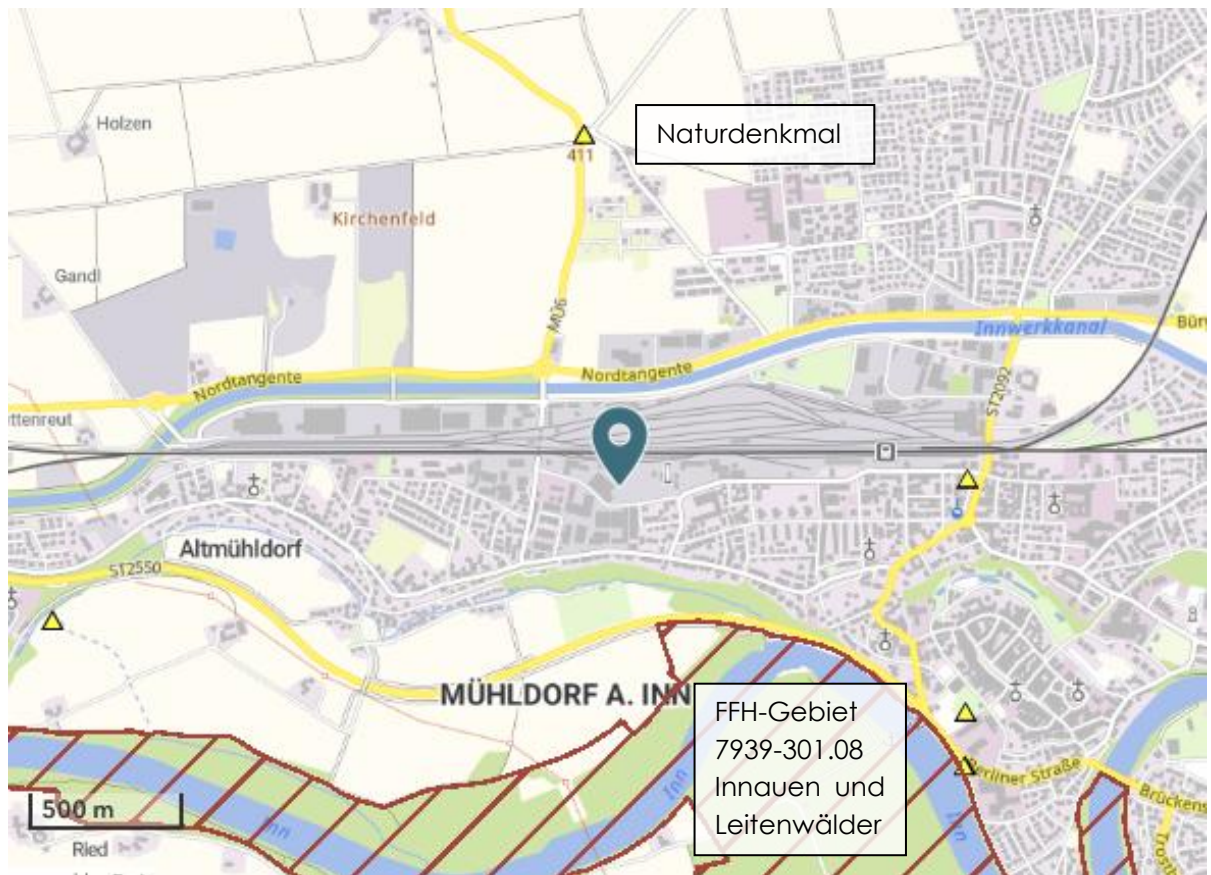


Abbildung 8: Ausschnitt aus Karte mit Schutzgebieten, LFU vom 2025-12-11

Das FFH-Gebiet befindet sich ca. 500m weiter südlich des Planungsgebietes.

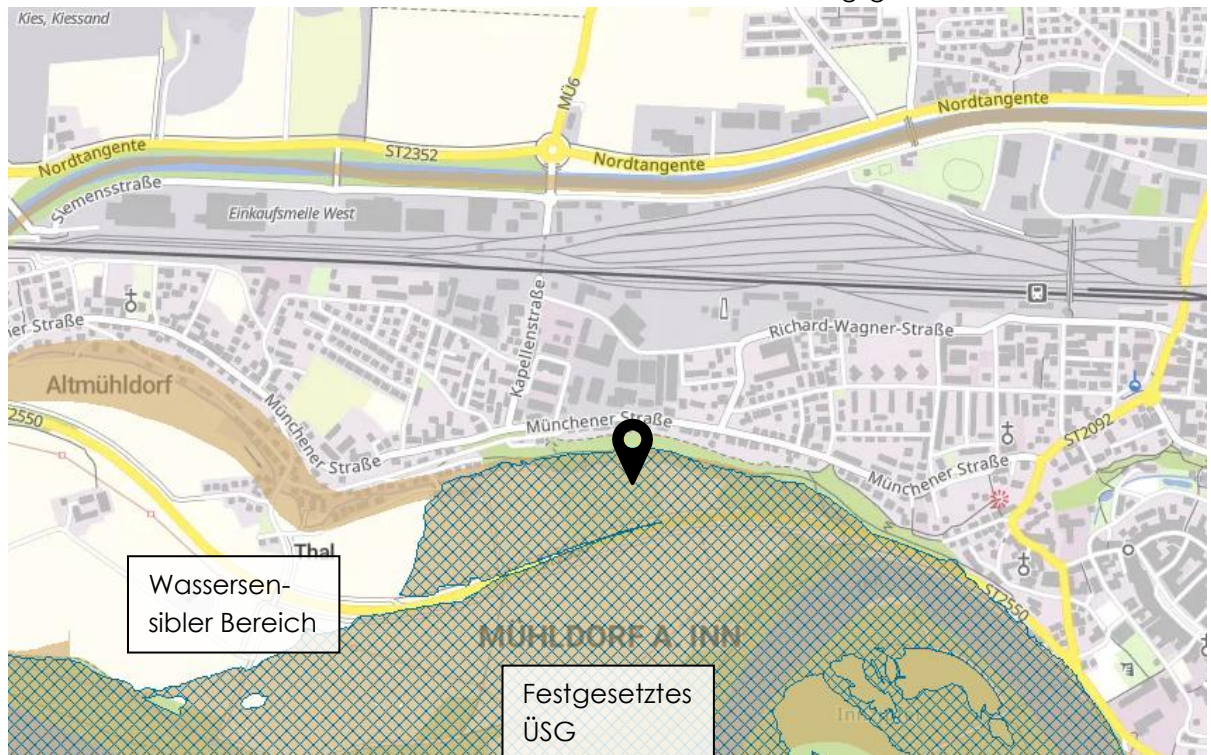


Abbildung 9: Ausschnitt zum Thema Wasser mit Schutzgebieten (hier: wassersensibler Bereich und festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Bayern-Atlas vom 2025-12-15)

Es wurden folgende Schutzgebiete geprüft:

Internationale: z.B. UNESCO-Biosphärenreservate

Europäische: EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete

Nationale: Nationalpark, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete

Landkreis, Kommune: Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, Landschaftsbestandteil

Wasser: Hochwasserschutzgebiete HQ 100, Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete (z.B. Trinkwasserschutz)

Sonstige: Ramsar-Gebiete, Biosphärenreservate, Wassersensible Bereiche

Wald: Schutzgebiete

Es wird festgestellt, dass innerhalb des Planungsgebietes keine Schutzgebiete vorliegen bzw. die außerhalb liegenden ausreichend weit entfernt sind.

1.4.5 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Mühldorf a. Inn (ABSP)

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 untere Inntal ist ein im Durchschnitt 10km breiter Niederterrassenstreifen aus fluvioglazialen Schottern, in den sich der Inn eine spätglaziale Terrassenlandschaft gegraben hat. Die Schotter sind in der Regel kalkreich, wobei auch kalkfreie Anteile gemäß dem zentralalpinen Einzugsbereich des Inn enthalten sind. Das Untere Inntal wird im Landkreis von mehreren Terrassenstufen gegliedert und im Norden von dem bis zu 100m hohen Steilanstieg des Isar-Inn-Hügellandes begrenzt. Am Fuße dieser markanten Hangkante verläuft als zweiter, die Einheit mit prägender Fluß, die Isen. Im Süden grenzt die Hochterrasse an die Alzplatte.

Naturräumliche Gliederung⁴

Naturraum-Haupteinheit:	D65	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Naturraum -Einheit:	054	Unteres Inntal
Naturraum-Untereinheiten:	054-C	Terrassenlandschaft im Unteren Inntal

Folgende planungsrelevante Ziele und Maßnahmen wurden im ABSP formuliert:

Übergeordnet:	für das Planungsgebiet keine relevanten vorhanden
Ziele und Maßnahmen:	für das Planungsgebiet keine relevanten vorhanden
Flächen:	für das Planungsgebiet keine relevanten vorhanden

Die **potenzielle natürliche Vegetation** (pnV) beschreibt die Vegetation, die sich unter natürlichen Umweltbedingungen ohne menschlichen Einfluss bis zum Klimaxstadium entwickeln würde.

In dem betroffenen Gebiet würde sich ein **Waldmeister-Buchenwald im Komplex Waldgersten-Buchenwald (M4b)** einstellen⁵.

⁴ Naturräumliche Gliederung, Quelle FIS-Natur-Online (FIN-WEB)

⁵ FinWeb Bayern https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

1.4.6 Sonstige Planungsvorgaben und Grundstückseigentümer

Grundstückseigentümer:

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer ist der Technologiepark Mühldorf a. Inn GmbH.

Bebauungspläne:

Im direkten Anschluss befindet sich kein Bebauungsplan. Östlich befindet sich der Bebauungsplan MUE_001_00 Altmühldorf, Teilgebiet Nordost, östlich der MUE_092_00 Baulinienplan 36 Schillerstraße.



Abbildung 10: Ausschnitt zum Thema angrenzende Bebauungspläne, Bayern-Atlas vom 2026-02-02

Vorliegende Genehmigungen

Auf der Fl.-Nr. 1495/10 Gmk. Mühldorf a. Inn wurde die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung und Lagerung von mineralischem Bau- und Abbruchabfällen am Standort Heeresparkstraße 6, Mühldorf a. Inn genehmigt (10.09.2025, Aktenzeichen 42-1711.01/21-2025).

Dem Antrag liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Kottermair GmbH aus Altomünster vom 16.06.2025 bei, indem die Auswirkungen eines zeitweiligen Betriebes einer Brecher- und einer Siebanlage untersucht wurden.

Insofern liegt hier bereits eine hohe Vorbelastung des Gebietes mit Lärm vor.

Sonstige Fachgutachten und Planungen liegen dem Umweltbericht zu Grunde:

- Schalltechnische Untersuchung: FIRU Gfi Gesellschaft für Immissionsschutz
- Verkehrstechnische Untersuchung: Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- Bauleitplanung: FIRU GmbH
- Vermessung: König und Rickmann, Heusweiler
- Bestandserfassung der Reptilien und Brutvögel 2025

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

In der folgenden Bestandsaufnahme werden natürliche, räumliche, soziale, wirtschaftliche und rechtliche Aspekte betrachtet. Es folgt eine allgemeine Übersicht, anschließend werden die jeweiligen Schutzgüter einzeln in Unterkapiteln betrachtet.

Hinweis: Die Bestandsaufnahme und Bewertung bezieht sich auf Planungsgebiet selbst und alle angrenzenden Gebiete, die erheblich beeinflusst werden können. Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden entsprechend folgender Abstufung bewertet: **positiv, negativ, neutral** und **nicht gegeben**.

Die den jeweiligen Schutzgütern zugeordneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden abschließend zusammengefasst in Kapitel 2.3 dargestellt.

2.1.1 Räumliche, soziale, wirtschaftliche und rechtliche Aspekte

Thema	Beurteilung
bestehendes Baurecht	k. A.
bestehende Dienstbarkeiten	k. A.
Instrumente des kommunalen Ressourcenmanagements wie Flächenmanagement, Biotopverbundsystem, Grünvernetzungssysteme, Gewässerentwicklungskonzepte usw.	Nicht vorhanden
Planungen und Vorgaben anderer Träger	k. A.
Ergebnisse informeller Planungen, die von der Gemeinde beschlossen wurden (z. B. Energienutzungsplan)	Nicht vorhanden
Mobilität und Verkehr	Nicht vorhanden
Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung	Leitungen vorhanden
zentrale Einrichtungen	Keine in der Nähe

2.1.2 Schutzgut Mensch

Bewertungskriterien:	Ziele:
• Erholungsqualität der Landschaft • gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	• Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse, einschließlich der Erholung

a) Beschreibung/Bestand (Basisszenario):

Wohnen:

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt. Im Luftbild sind Wohngebäude erkennbar.

Arbeit:

Das Gebiet liegt in einem Gewerbegebiet und hat als Arbeitsort eine mittlere bis große Bedeutung. Es ist gut an überörtliche Infrastruktureinrichtungen (Bahn, Staatsstraßen) angebunden.

Gesundheit - Vorbelastungen:

Es liegen bereits Vorbelastungen durch Lärm (Bahnlinie, Gewerbenutzung, BImSch-Genehmigung Brecher) und Altlasten vor.

Altlasten – Vorbelastungen:a) Flächennutzungsplan und Landratsamt:

(siehe Kap. 2.1.4 – Altlasten)

b) Altlasten - Zusammenfassung der Aussagen (siehe Gutachten Kaltbeitzler, 2020):

- Die leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) liegen in einer Größenordnung, die keine weiteren Maßnahmen bedingt.
- Leichtflüchtige aromatische KW wurden am Standort nicht nachgewiesen.

c) Altlasten - Zusammenfassung der Aussagen (siehe Gutachten GEOlogik, 2022):

- In der Bodenluft wurden keine relevanten BTX- oder LHKW-Konzentrationen nachgewiesen, eine weitere Bewertung entfällt hier somit. (S. 12)
- Es haben sich im Bereich B5 (siehe Abbildung 18) hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch größere Verunreinigungen ergeben, die als räumlich begrenzt eingestuft wurden. Aufgrund der oberflächennahen Lage konnte aber der Verdacht einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht komplett ausgeräumt werden, so dass entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen wurden (S. 25ff und S. 41):
 - ⇒ Der Bereich wird momentan als Lagerfläche genutzt und der kleinräumige Bereich der B5 ist wechselnd mit Haufwerken oder anderem Material überdeckt ist, sodass kurzfristige Maßnahmen hier aus Sicht der unterzeichnenden Sachverständigen nicht notwendig sind.
 - ⇒ Sollte der Bereich um die B5 zukünftig unabhängig von Baumaßnahmen zur Grundstücksentwicklung und zur längerfristigen Nutzung als unbefestigter Lagerbereich freigeräumt werden, kann hier zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden – Mensch als kurzfristige Maßnahme unbelastetes Bodenmaterial oder eine Schotterauflage mit einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm angedeckt werden.
 - ⇒ Sollte die Fläche im Bereich der B5 im Rahmen der Grundstücksentwicklung zukünftig nicht versiegelt werden, sollte aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes für den Wirkungspfad Boden – Mensch für die aktuelle Nutzung als Industriegebiet die oberflächennahe Auffüllung vorsorglich entnommen und entsorgt werden.
 - ⇒ Sollte der Bereich zukünftig versiegelt werden bzw. unterhalb von Gebäuden liegen, ist der Kontakt zu dem Bodenmaterial ausgeschlossen und es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig
- Es haben sich im Bereich B 34 (siehe Abbildung 18) hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch größere Verunreinigungen ergeben, die als räumlich begrenzt eingestuft wurden, da die Schadstoffkonzentration in einer Tiefe von 0,9 – 1,3m u. GOK und damit unterhalb des gem. BBodSchV mit 0 – 0,35m u. GOK definierten Kontaktbereichs für die orale, dermale oder inhalative Schadstoffaufnahme liegt. **Ein Kontakt mit dem Bodenmaterial ist**

daher momentan nicht möglich, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr wurden für das Wirkungsgefüge Boden - Mensch daraus nicht weiter abgeleitet (§.30/31).

a) Forderungsschreiben des Landratsamtes Mühldorf – Bodenschutz vom 09.11.2022 mit Anlage Schreiben WWA Rosenheim:

- hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch ist die zuständige Fachbehörde in die weitere Planung einzubeziehen => wurde in die Festsetzungen übernommen.

Freizeit und Erholung:

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von jeglichen Freizeiteinrichtungen. Die nächstgelegenen sind Radwege z.B. entlang der Richard-Wagner-Straße/Goethestraße östlich und südlich des Baugebietes. Mit diesen Radwegen kann man das Sportzentrum und das Freibad im östlichen Stadtgebiet erreichen.

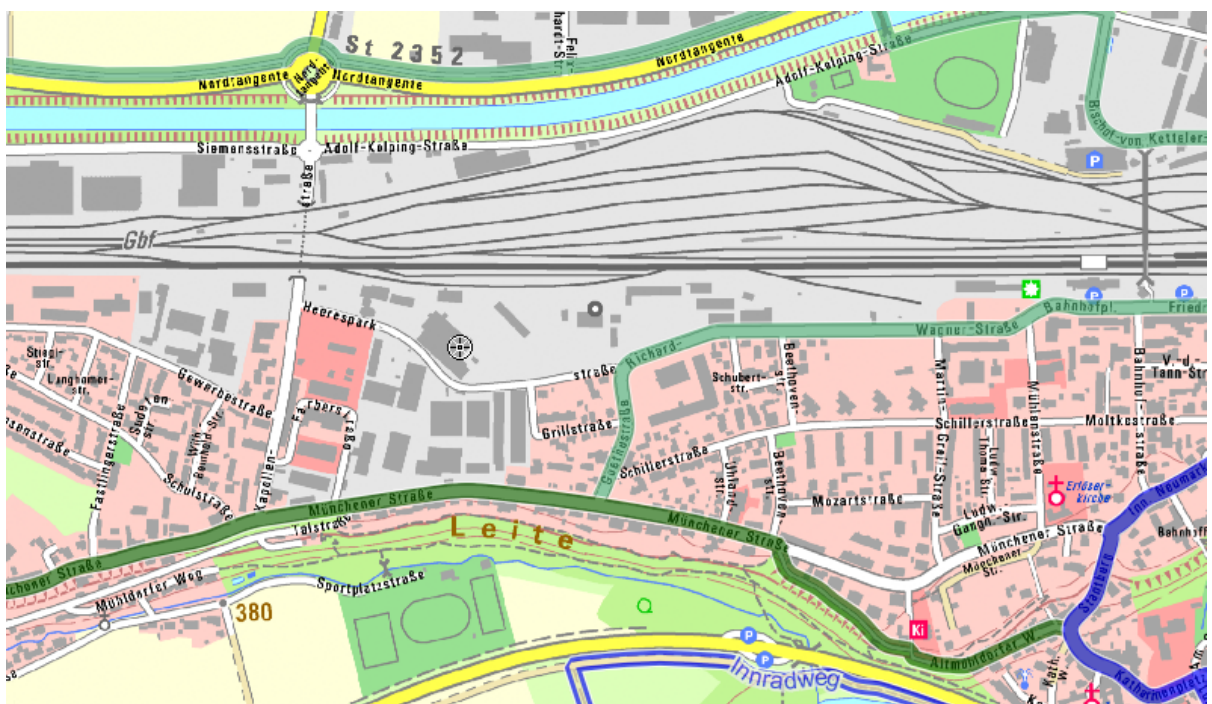


Abbildung 11: Ausschnitt zum Thema Rad- und Wanderwege, Fin-View vom 05.02.2026

Im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan sind keine Erholungsnutzungen für diese Fläche dargestellt.

Vorbelastungen:

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der von Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Lärmbelastungen. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel.

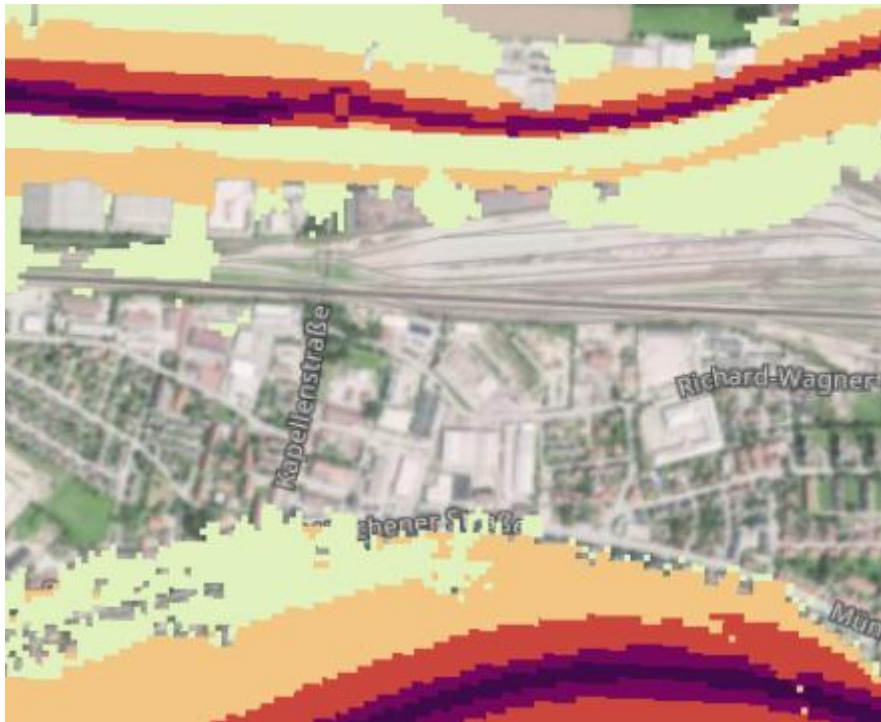


Abbildung 12: Ausschnitt zum Thema Lärm an Hauptverkehrsstraßen, Pegelraster Lden 2022, Bayern-Atlas vom 2026-02-02

Allerdings liegt der Geltungsbereich innerhalb der Schallausbreitung für den Lärminde Lden (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) der Runde 4 der Umgebungslärmkartierung.

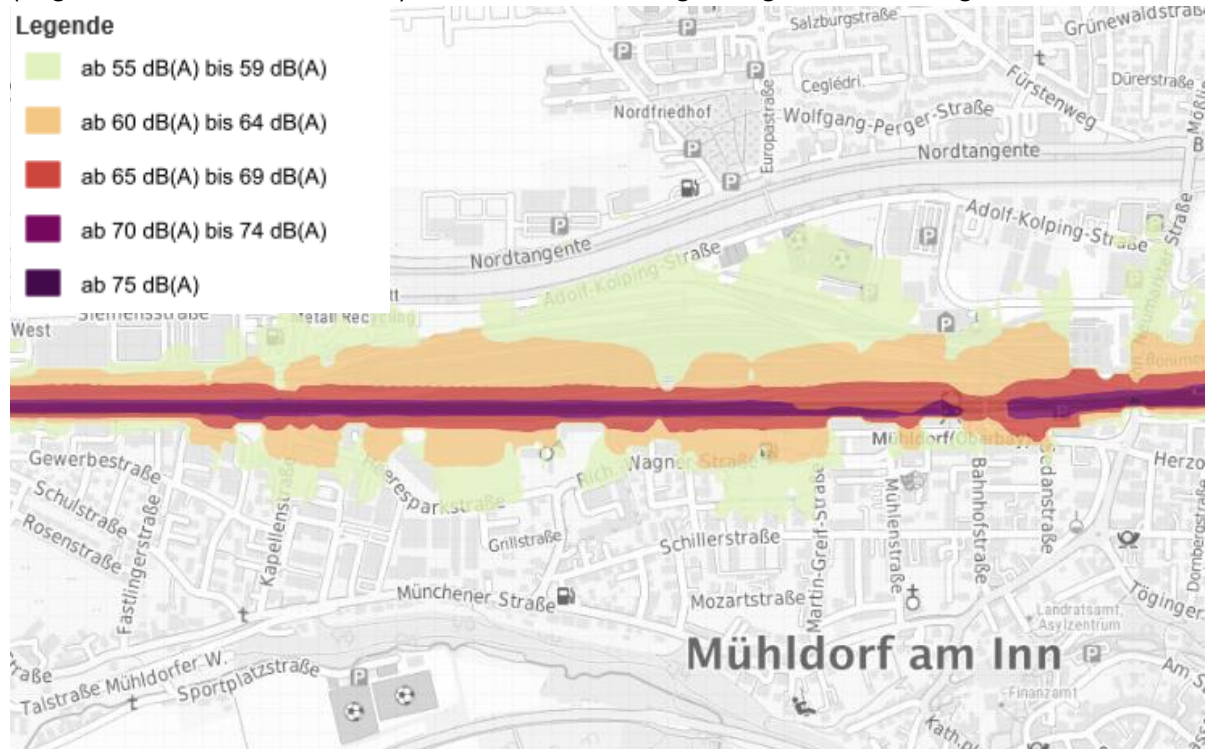


Abbildung 13: Ausschnitt zum Thema Lärm an Bahnstrecken, Isophonen Lden Bundesweit, GeoPortal.EBA vom 2026-02-02

Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus der bestehenden Genehmigung (siehe Punkt 1.4.6) zur Errichtung und des Betriebs einer Anlage zur Aufbereitung und Lagerung von mineralischem

Bau- und Abbruchabfällen am Standort Heeresparkstraße 6, Mühldorf a. Inn (10.09.2025, Aktenzeichen 42-1711.01/21-2025).

b) Auswirkungen/Bewertung (Prognose):

Lärm:

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „P25-096/E1“ vom 16.03.2026 der FIRU GfL mbH, Kaiserslautern vor. Die darin getroffenen Festsetzungsvorschläge inkl. Emissionskontingentierungen werden in die Planung und Festsetzungen übernommen um Umwelteinwirkungen nach §3 Abs. 1 des BImSchG auszuschließen.

Betrachtet wurden im vorliegenden Gutachten auch die Auswirkungen des prognostizierten Gewerbelärms (Verkehr, Ladevorgänge usw.) während des Tagzeitraumes (6.00 bis 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr). Es wurde festgestellt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen durch das untersuchte Vorhaben (Zusatzbelastung) die gemäß Kontingentierungsvorschlag zulässigen Immissionskontingentierung (inkl. Zusatzkontingente) an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Planung bezüglich des Verkehrslärms auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, Stand 20.02.2026) und des Schienenverkehrsprognosen (Deutsche Bahn AG, übermittelt am 15.01.2026) für den Prognose-Planfall 2040 im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2040 untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde nach der 16. BImSchV beurteilt und festgestellt, dass bis auf die Verkehrslärmpegelerhöhung an dem Gebäude Kapellenstraße 1/1A am Tag alle anderen Verkehrslärmpegel als nicht wesentlich beurteilt werden können.

Als mögliche Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Lenkung der Ziel- und Quellverkehre über den nördlichen Abschnitt der Kapellenstraße in Richtung Nordtangente,
- Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf dem südlichen Abschnitt der Kapellenstraße,
- Einbau eines lärmindernden Straßenbelags in den südlichen Abschnitt der Kapellenstraße.

Aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sollten in dem geplanten Gewerbepark schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Büros, Besprechungsräume, Pausenräume) möglichst an den Fassadenabschnitten mit Orientierung zum Innenhof angeordnet werden, da hier die Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden.

Verkehr:

In der dem Bauleitplanverfahren beiliegenden Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes für die Gesamtprognose 2040 davon ausgegangen, dass es zu Verkehrssteigerungen kommt, diese aber in den betroffenen Straßenabschnitten leistungsfähig aufgenommen werden können und sich die Straßenfunktion nach RASf06 dadurch nicht ändert.

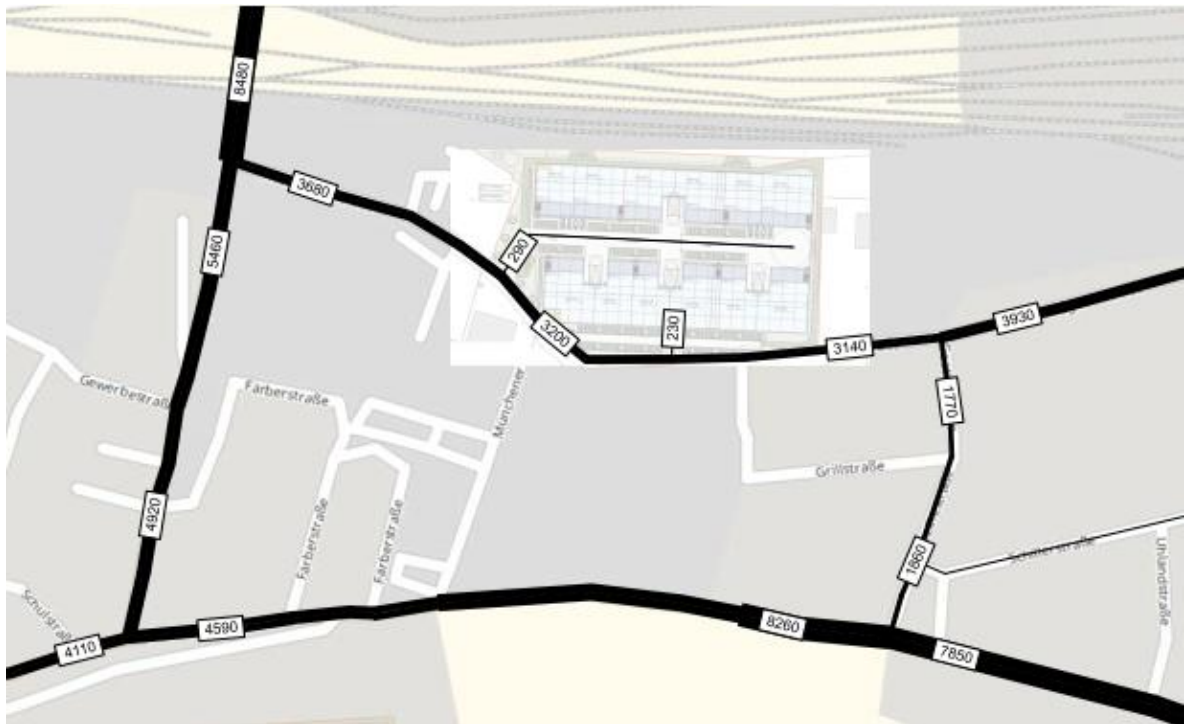


Abbildung 14: Gesamtprognose 2040, Tagesverkehr Streckenbelastungen Kfz/24h, Verkehrsuntersuchung Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 20.02.2026

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass keine Ausbaumaßnahmen zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit an den betrachteten Knotenpunkten im Zusammenhang mit den Planungen notwendig sind. Das Planvorhaben des Bebauungsplanes „GE Heeresparkstraße Nord“ wird insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft.

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

c) Ergebnis:

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bewertungskriterien:

- Naturnähe und die Artenvielfalt im Gel- tungsbereich
- räumlichen Zusammenhang

Ziele:

- Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften

a) Beschreibung/Bestand (Basisszenario):

Ökoflächenkataster

Ökoflächenkataster: Es liegen innerhalb des Planungsgebietes keine Ökokontoflächen vor.

Biotop-Nutzungstypen / vorhandene Biotope

Offene Lagerflächen mit sich zum Teil ändernden Lagerflächen mit ruhigeren Bereichen, zum Teil zugewachsen.

Gemäß der Biotopkartierung (siehe Abbildung 2) sind innerhalb des Planungsgebietes keine Biotope vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich entlang der Bahnflächen (geringer Schutzstatus) bzw. in südlicher Richtung (Hangwald mit zumindest einem Teilschutzstatus nach §39/Art. 16 und einem pot. Schutz nach §30/Art.23 für 8% der Fläche).

Vogelkulissen

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Vogelkulissen und außerhalb der Kormoranallgemeinverfügung.

Bayerische Artenschutzkartierung (ASK)

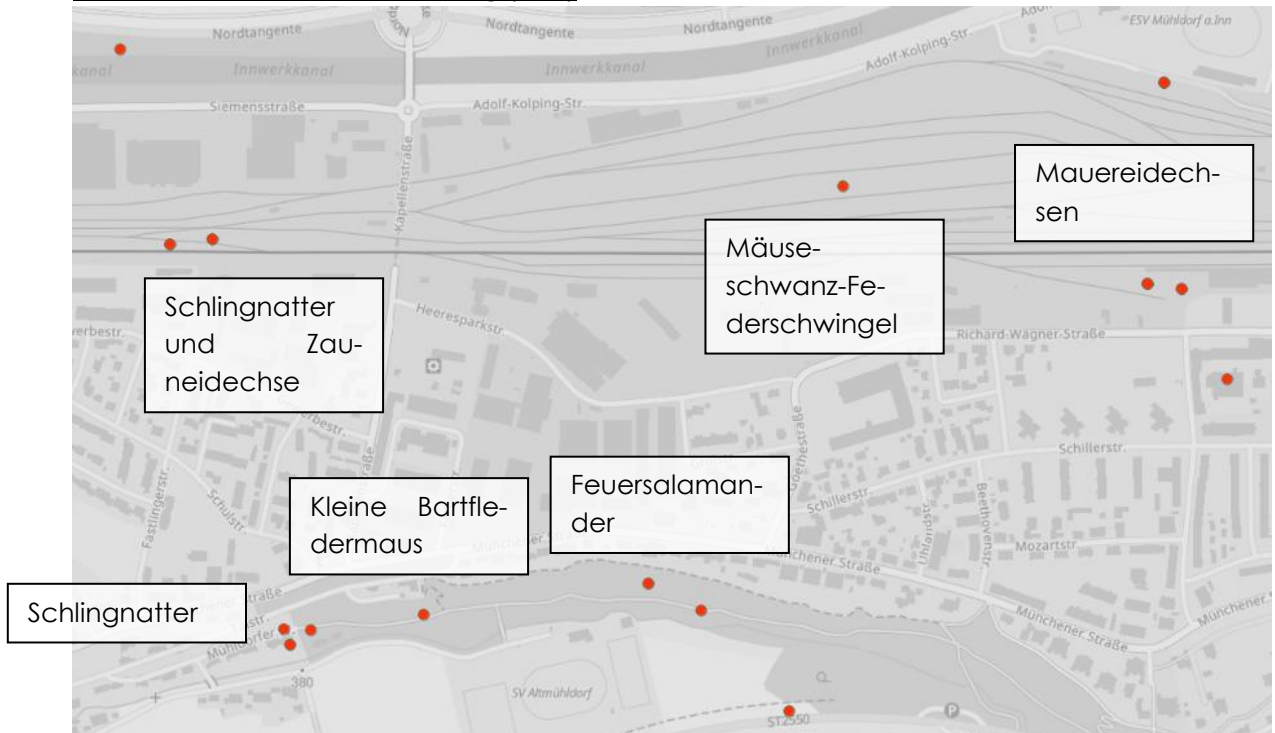


Abbildung 15: Eigenauswertung **aus Artenschutzkartierung**, Portal LfU Adamas am 15.12.2025

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bestandserfassung

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Für die saP wurde das Umweltplanungsbüro Scholz aus Wurmsham sowie Herr Dr. Andreas Zahn aus Waldkraiburg beauftragt.

Die Kartierungen zur „Bestandserfassung der Reptilien und Brutvögel 2025“ wurden im Jahr 2025 durchgeführt. Zur Erfassung der Brutvögel erfolgten mehrere Begehungen während der Brutzeit, zur Untersuchung der Reptilienfauna mehrere Begehungen im Zeitraum von Frühjahr bis Sommer.

Im Ergebnis wurden im Untersuchungsgebiet wurden keine saP-relevanten Arten, aber dennoch insgesamt 13 Vogelarten festgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um häufige und weit verbreitete Arten der Siedlungs- und Gehölzbereiche. Als streng geschützte Art wurde der

Turmfalke nachgewiesen, der regelmäßig auf dem Gelände beobachtet wurde und mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bereich der bestehenden Hallenstrukturen brütet. Der Erhaltungszustand des Turmfalken in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns gilt als günstig (LFU Bayern 2026). Weitere Brutvorkommen betreffen den Girlitz und Hausrotschwanz direkt auf dem Gelände und weitere Arten, deren Brutplätze sich in den randlichen Gehölzstrukturen an der alten Halle (mit halbrundem Dach) sowie an der Bahn und im Übergang zu dem östlich angrenzenden Grundstück befinden.

Im Rahmen der Reptilienkartierungen wurde die Mauereidechse im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ein Vorkommen saP-relevanter Arten, spez. Zauneidechse oder Schlingnatter konnte nach 10-maliger Begehung nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen des Geländes sowie der angrenzenden Bahnanlagen kann ein Vorkommen der Schlingnatter jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die nicht heimische Unterart (Mauereidechse) fällt nicht unter den Schutz der FFH-Richtlinie, die Verbote des §44 BNatSchG gelten nicht und es sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Naturschutzfachlich ist unter dem Vermeidungsgebot aber der Schutz der Art bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

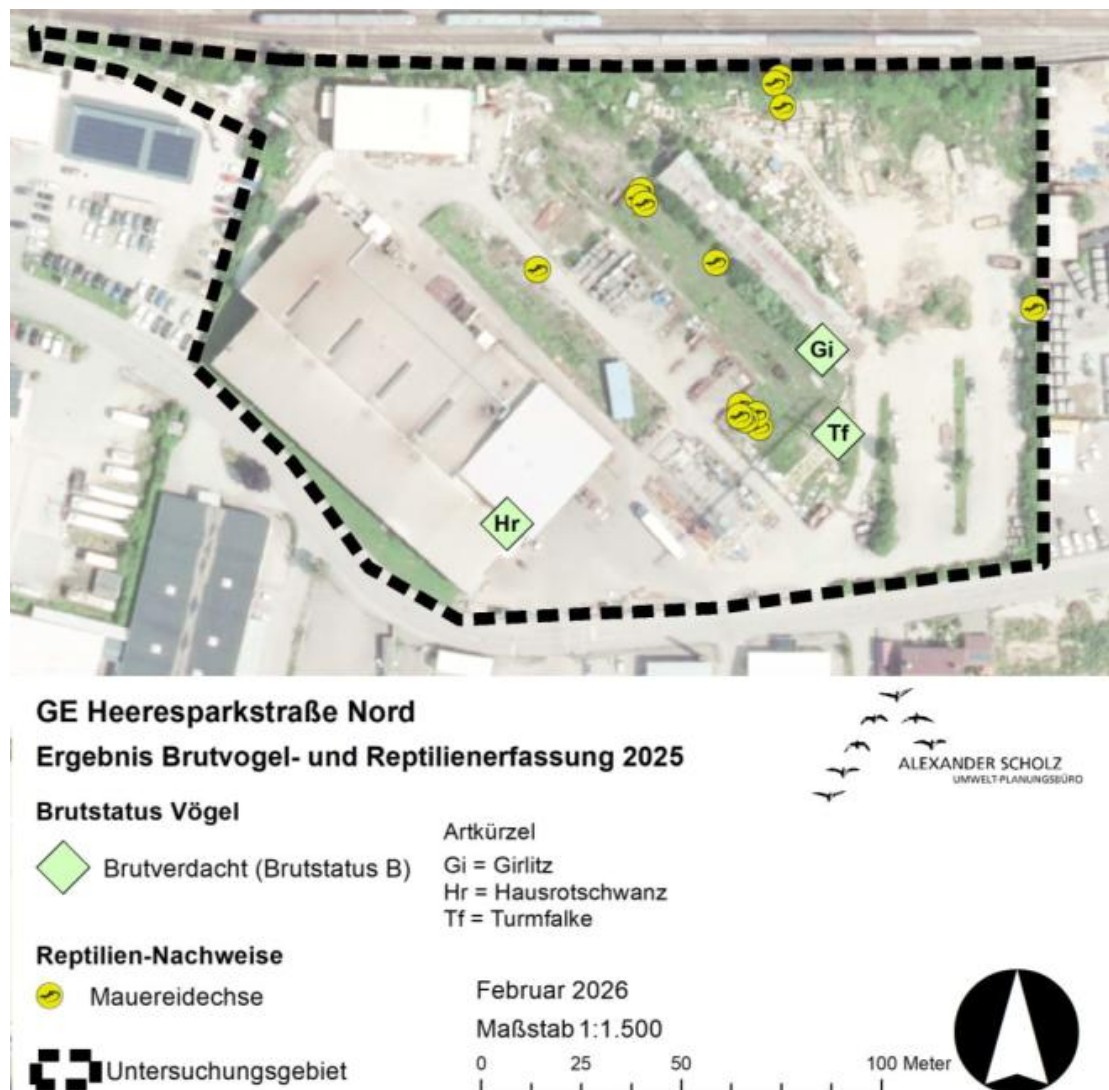


Abbildung 16: Ermittelte Reviermittelpunkte Brutvögel und Fundpunkte der Mauereidechse 2025, Bestandserfassung Reptilien und Brutvögel 2025, Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz

Die Schlingnatter kann gem. den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt, unter Berücksichtigung der mindestens zehn durchgeführten Begehungen des Geländes, von weitergehenden Prüfungen prinzipiell ausgeschlossen werden. Allerdings ist aufgrund der schwierigen Erfassungsverhältnisse auf dem Gelände und dem heimlichen Verhalten der Art ein Vorkommen in Kombination mit den angrenzenden Gleisanlagen nicht vollständig auszuschließen. Zuletzt wurde die Art in den Jahren 2014 und 2015 innerhalb des angrenzenden Bahngeländes in einer Entfernung von ca. 375 m mit einem Vorkommen nachgewiesen (Karla.Natur, Stand 2026).

Als Vermeidungsmaßnahme werden deshalb folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ökologische Baubegleitung
- Ca. 500 m² Ausgleichsfläche und zugleich Maßnahmenfläche für Reptilien mit magerer / trockener Ausprägung
- Nistkästen je Gebäude
- Festsetzungen zu den Fassaden zur Vermeidung von Vogelschlag
- Festsetzungen zur Beleuchtung
- Festsetzungen zur Baufeldfreimachung
- Begrünungsmaßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung usw.

Sollte die ökologische Baubegleitung im Rahmen der Maßnahmen Schlingnatter vorfinden, so sind mit der UNB weitere Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Die vorliegende Untersuchung stellt zunächst eine Bestandserfassung dar und dient als Grundlage für die weitere artenschutzrechtliche Bewertung im Bebauungsplanverfahren. Etwaige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren abgeleitet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Gesetzlich vorgegebene Schutzzeiten werden eingehalten. Die weitere Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

b) Auswirkungen/Bewertung (Prognose):

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

c) Ergebnis:

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.1.4 Schutzgut Boden und Fläche

Bewertungskriterien:	Ziele:
• Retentionsvermögen • Rückhaltevermögen • Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion • Ertragsfähigkeit • Lebensraumfunktion • Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	• Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen • Vermeidung nachteiliger Einwirkungen • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

a) Beschreibung/Bestand (Basisszenario):

Geologie / Relief

System ⁶ :	Quartär
Geologische Einheit:	Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich
Gesteinsbeschreibung:	Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig
Geologische Einheit:	Unteres Innthal
	Das sog. Mühldorfer Schotterfeld wird geprägt durch das Innthal mit seinen großen Mäandern sowie würmeiszeitlichen Schotterterrassen (Niederterrassen), die die weiten ebenen Fluren östlich von Gars bis Bierwang und die Verebnung auf der Waldkraiburg, Ampfing und Altmühldorf liegen, bilden. Das Untere Innthal wird im Norden von dem bis zu 100 Meter hohen Steilanstieg des Isar-Inn-Hügellandes begrenzt.

Boden⁷

25: Braunerde und Parabraunerde aus Hochflutlehm über Schotter
 22c: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)
 Bodenrichtwert: 190

Altlasten

a) Flächennutzungsplan und Landratsamt:

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan sind in der Umgebung des Vorhabengebietes Flächen markiert, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Lage teils nicht genau ortbar). Die Anfrage beim Altlastenkataster des LRA Mühldorf a. Inn (ABuDIS Nr. 18300789) hat ergeben, dass das Grundstück mit Altlasten belastet ist und mehrere Untersuchungen dazu vorliegen, dessen wichtigsten Ergebnisse bezogen auf das Schutzgut Boden wieder gegeben werden.

⁶ Quelle: Geologische Karte von Bayern 1:500.000, BayernAtlas, abgerufen am 18.03.2025

⁷ Quelle: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Bodenkarte von Bayern 1:200.000 und Bodenrichtwerte, Fin-View, abgerufen am 05.02.2026

b) Altlasten - Zusammenfassung der Aussagen (siehe Gutachten Kaltbeitzler, 2020):

Folgender Schichtenaufbau wird beschrieben:

- Tragschicht / kiesiger Unterbau mit ca. 1m
- Anthropogene Auffüllung, ca. 1 – 2m, Wechsellagerung von stark sandig-kiesigen Schluffen und schwach schluffigen, sandigen Kiesen. Häufig sind organoleptische Auffälligkeiten wie Färbung, Geruch und Fremdanteile von Aschen, Schlacken und Ziegelfragmenten. Bohrhindernisse mit vermuteten Fundamenten, Schächten usw.
- Schluffhorizont, ca. 0,5 bis 1,5m, sandige Schluffschicht mit wechselnden Kiesanteil
- Terrassenschotter

Folgende Untersuchungsergebnisse werden beschrieben:

- An 26 der insgesamt 91 Untersuchungspunkte (UP) sind Überschreitungen der **Hilfswerte (HW) 2** aus dem Merkblatt 3.8/1 des bayer. LfW nachgewiesen worden. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um den Stoff polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie vereinzelt Schwermetalle (v.a. Kupfer) und an einer Stelle auch Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) (siehe [Abbildung 17](#)).
 - Der Schwerpunkt der Belastungen liegt dabei mit PAK-Gehalten von über 100 mg/kg im nördlichen Abschnitt der Untersuchungsfläche an den UP B5/B34/B45/B47. Dabei ergab sich mit 653 mg/kg PAK die höchste Belastung am Untersuchungspunkt B34 in der Tiefenstufe 0,9 bis 1,3 m u. GOK.
 - Auffallend ist, dass die höchsten Belastungen dort auftreten, wo keine kiesige Tragschicht vorhanden ist. Es ist davon auszugehen, dass in Bereichen mit Tragschicht die oberflächennahen Belastungen bereits beseitigt worden sind.
 - Diese Maximalbelastungen bestätigen die Erkenntnisse aus der organoleptischen Bewertung des Bohrguts im Rahmen der Erkundung vor Ort. Hierbei wurden im anthropogenen Auffüllungshorizont häufig Asche- und Schlackereste festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die teilweise hohen PAK-Gehalte durch diese Fremdanteile bedingt sind.
 - Die Hauptbelastung im Boden liegt oberflächennah im anthropogenen Auffüllungshorizont, unterhalb einer ggf. vorhandenen Tragschicht aus kiesigem Material. Dabei ist mit wechselnden Anteilen v.a. der Horizont von 0,0 bis 2,0 m unter GOK betroffen, wobei sich die Belastungen häufig auf den ersten Meter beschränken.
 - Ab dem dritten Meter unter GOK sind bereits nur noch lokal in zwei Bereichen Belastungen nachgewiesen worden, die hier auf eine tiefergehende Auffüllung mit Fremdanteilen zurückzuführen sind.
 - Die schluffige Deckschicht unterhalb des anthropogenen Auffüllungshorizonts dient aufgrund ihrer bindigen Anteile als natürliche Sperrschicht und ist i.d.R. unbelastet bzw. nur gering belastet.
 - Die erhöhten Konzentrationen an weiteren Schadstoffen in der Auffüllung wie Blei, Kupfer, Zink, KW und PCB korrespondieren mit den erhöhten Belastungen bei den Leitparametern PAK. Aus diesem Grund wurden auch keine separaten Schadstoffverteilungspläne für diese Belastungen erstellt.
 - Die häufig erhöhten Arsen - Konzentrationen in den untersuchten Bodenproben wurden nicht in die Bewertung mit aufgenommen, da sich v.a. bei der Untersuchung des anstehenden Materials gezeigt hat, dass diese häufig geogen bedingt sind.
- ⇒ Zusammengefasst ist festzuhalten, dass keine homogene Schadstoffverteilung gegeben ist, sondern lokale Hotspots mit hohen Belastungen vorhanden sind, die auf

wechselnde Anteile von Fremdstoffen (v.a. Aschen/Schlacke) im anthropogenen Auffüllungshorizont zurückgeführt werden können.

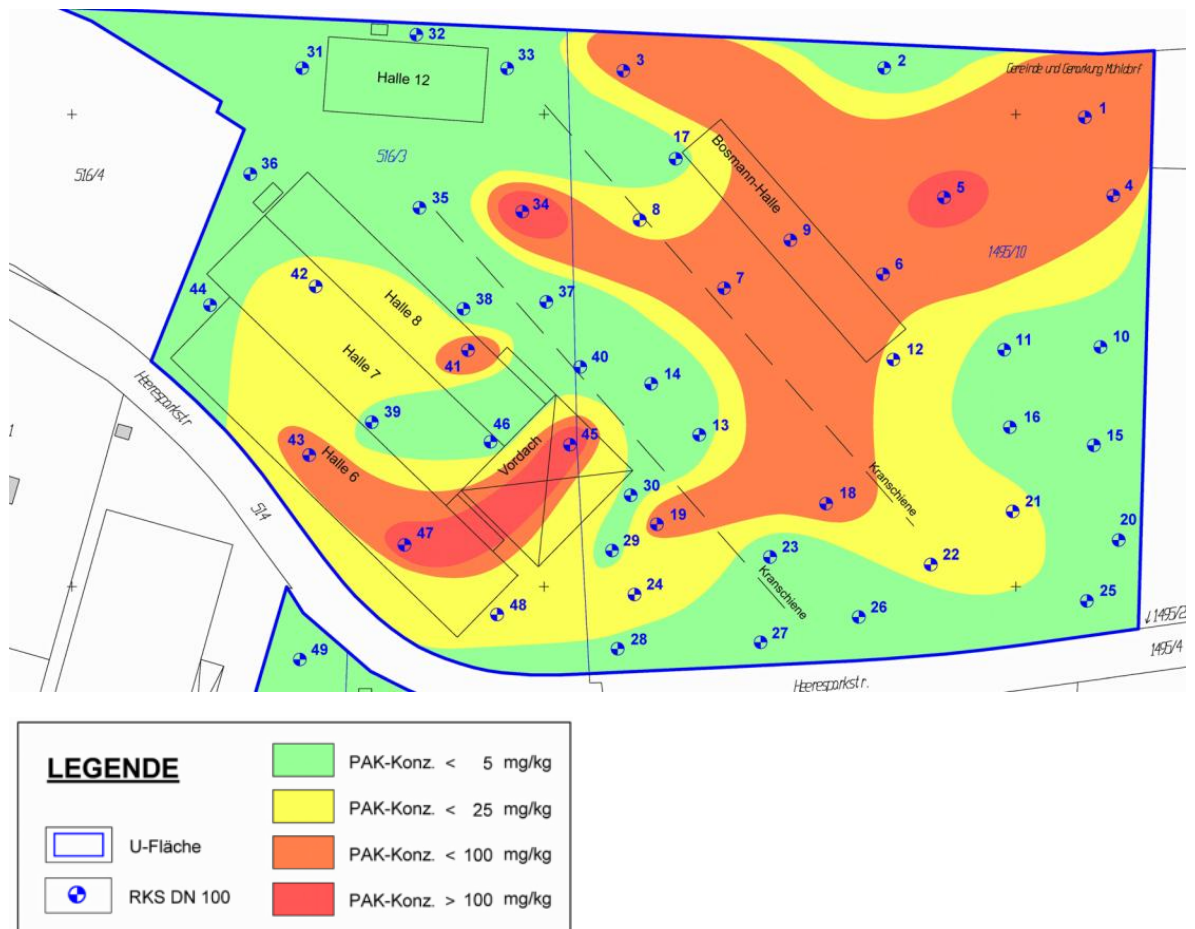


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem nördlichen Untersuchungsgebiet mit Darstellung der **PAK-Konz.**, geologische Untersuchung von Kaltbeitzer vom 15.02.2020

Folgende Maßnahmen werden beschrieben (S. 47f):

a) Bodenaustausch:

- Der Gutachter empfiehlt aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sowie der teilweise gegebenen Schadstoffmobilität (...), v.a. die unversiegelten Hot-Spot-Bereiche bei B 5 (Tiefe 0,0 – 0,7m) und B 34 (Tiefe 0,9 – 1,3m) zu beseitigen, die eine oberflächennahe Belastung aufweisen. Beim Aushub ist auf die fachgerechte Separierung und gutachterliche Begleitung zu achten (selektiver Bodenabtrag gem. den Ergebnissen der Vorerkundung). Nach Entfernen der belasteten anthropogenen Auffüllungen sollte zur Dokumentation eine Sohlbeprobung durchgeführt werden.
- Abgrenzungsuntersuchungen im Vorfeld des Bodenaustausches mittels Rammkernbohrungen DN100 mit einer Verdichtung in den Bereichen B5 und B34.
- Kampfmittelbegleitung im Zuge des Bodenaustauschs
- Aus abfallrechtlicher Sicht ist grundsätzlich eine Separierung von belasteten Böden im Rahmen der Realisierung von konkreten Bauvorhaben und damit verbundenen Aushubmaßnahmen bzw. im Zuge der vorgeschlagenen Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich. Dabei ist das ausgehobene Erdreich repräsentativ gem. LAGA PN 98 zu beproben und nach Festlegung des Verwertungs- / Entsorgungswegs zu beseitigen.

b) Grundwasseruntersuchung (S. 48):

- Auf eine nähere Erläuterung wird hier verzichtet, da das nachfolgende Gutachten und das LRA bzw. WWA von keiner weiteren Gefährdung ausgeht.

c) Ggf. weitere Oberflächenversiegelung (S. 48f):

- in besonders schadhaften Bereichen (hängt von den Ergebnissen der weiteren Erkundungsschritten und der Umfänge der Bodenaustauschmaßnahmen ab) sollten grundsätzlich schadhafte Abschnitte in den Bereichen mit nachgewiesenen Bodenbelastungen ausgebessert werden.

c) Altlasten - Zusammenfassung der Aussagen (siehe Gutachten GEOlogik, 2022):

Aufgrund des Gutachtens von Kaltbeitzler, 2020 und der Schreiben des WWAs und des Landratsamtes wurden die Untersuchungen ergänzt und eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Grundlagen für die Gefährdungsabschätzung und die abfalltechnische Bewertung werden unter Punkt 5 (S. 7/8ff) genannt. Hinsichtlich der Ergebnisse zu den Misch- und Einzelproben wird auf das Gutachten (S. 18ff) verwiesen.

Ergebnisse hierzu sind unter den Schutzgüter Mensch (Punkt 2.1.2) und Wasser Punkt (2.1.5) wieder gegeben.

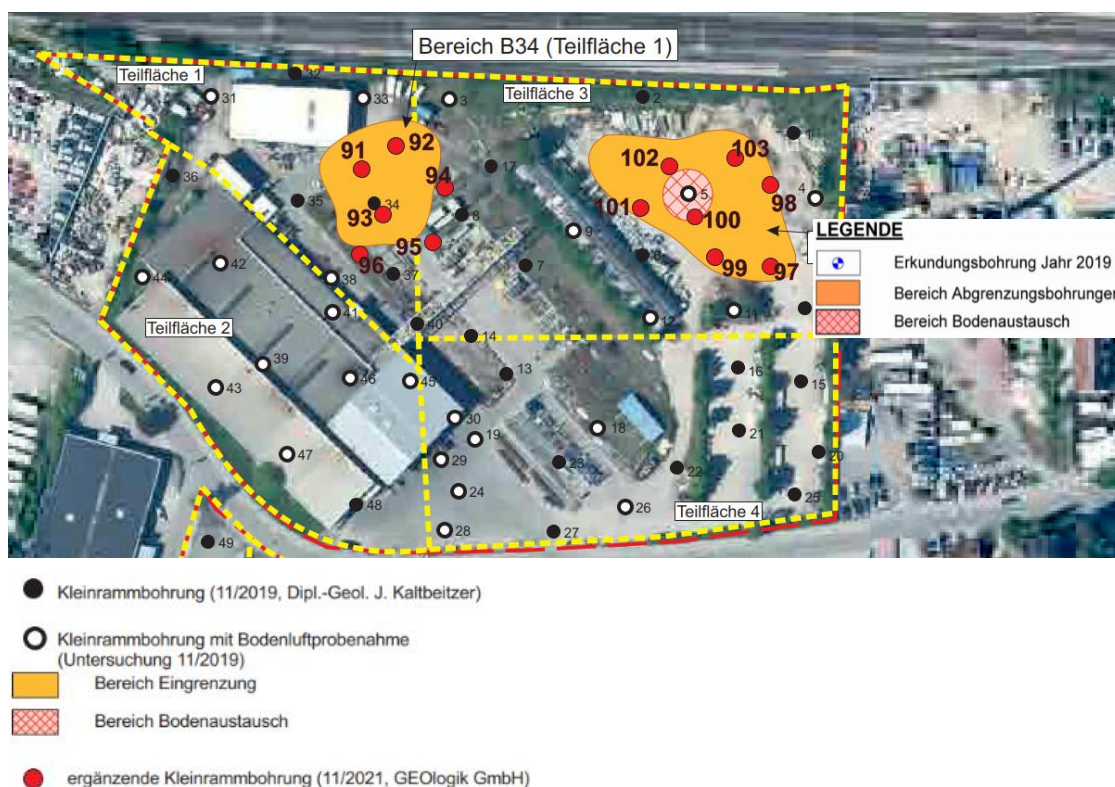


Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Lageplan (Bestand) mit eingetragenen **Bodenaufschlüssen und den Teilflächen für die Mischproben**, Gutachten GEOlogik

d) Schreiben des WWA Rosenheim vom 03.11.2022:

Es wurden in bereichsweise vorgefundenen asche- und schlackehaltigen Auffüllungen erhöhte Gehalte von Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), einiger Schwermetalle sowie teilweise auch Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) vorgefunden, die über dem Hilfwert 2 gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1 lagen. Die zur Überprüfung durchgeführten Eluat-Untersuchungen ergaben mit mehreren Überschreitungen des Stufe-1-Wertes für PAK Anzeichen einer vergleichsweise geringen Schadstoffmobilisierung.

e) Schreiben des LRA Mühldorf - Bodenschutz vom 09.11.2022 mit Anlage Schreiben WWA Rosenheim vom 03.11.2022:

Belastung mit Schwermetallen und PAK liegen nur punktuell vor. **Eine Gefährdung des Grundwassers wird nicht erwartet** (aufgrund der fehlenden Belastung und des hohen Grundwasserflurabstandes).

Forderungen:

- Aushubmaterial ist zu separieren, entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben zu deklarieren in Rücksprache mit dem LRA Mühldorf am Inn schadlos gegen Nachweis zu verwerten oder zu entsorgen => wurde in die Festsetzung übernommen
- Die Begleitung durch einen Sachverständigen wird empfohlen.
- Der ungesicherte Wiedereinbau von Aushubmaterial ist bis zu einem Zuordnungswert Z 1.2 möglich. Z2 Material darf nur horizontal und vertikal gesichert wieder eingebaut werden. Dabei ist ein Sickerwinkel von 45 Grad einzuhalten.

Bodengüte

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden liegt im mittleren Bereich.

Bodenfunktionen⁸

Das Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium und Zink liegt im mittleren Bereich (3), für Blei, Cobalt, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Chrom im hohen Bereich (4).

Das Rückhaltevermögen für organische Stoffe liegt bei Benzopyren und TCDD im hohen Bereich (4), für Glyphosat im niedrigen Bereich (2), für Heizöl und PFOS im mittleren Bereich (3).

Fläche und Versiegelung

Das Gebiet ist größtenteils versiegelt (teilweise in Kies) bzw. mit Gebäude bebaut.

b) Auswirkungen/Bewertung (Prognose):

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

c) Ergebnis:

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.1.5 Schutzgut Wasser

Bewertungskriterien:	Ziele:
• Naturnähe der Oberflächengewässer • Hochwasserschutz • Umgang mit Niederschlagswasser • Lage und Durchlässigkeit Grundwasser führender Schichten • Grundwasserdargebot • Flurabstand des Grundwassers • Grundwasserneubildung	• Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer • Erhalt oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft • Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers

⁸ Quelle: Bodenfunktionskarte 1:25.000, Umwelt-Atlas, abgerufen am 05.02.2026

- Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben

a) Beschreibung/Bestand (Basisszenario):

Oberflächenwasser⁹

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der wassersensiblen Bereiche. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb oder angrenzend zum Planungsgebiet. Der Inn liegt ca. 500m weiter südlich, der Innkanal ca. 250m weiter nördlich.

Starkregenvorsorge¹⁰

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind vereinzelt mäßige Abflussbahnen (gelb) erkennbar, die auf ein oberflächliches Abflussgeschehen bei Extremniederschlägen hinweisen. Potentielle Geländesenken und Aufstaubereiche (magenta) befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebiets in der umgebenden Topografie; kleinräumige Senken im Randbereich sind jedoch nicht auszuschließen. Wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht dargestellt.



Abbildung 19: Pot. Fließwege bei Starkregen; Umweltatlas Bayern vom 16.05.2026

Die vergleichsweise geringe Betroffenheit des Plangebiets durch Starkregenfließwege ist maßgeblich auf den hohen Versiegelungsgrad des bestehenden Betriebsgeländes sowie die weitgehend ebene Topografie zurückzuführen. Bei der geplanten Umstrukturierung des Areals ist gleichwohl zu berücksichtigen, dass Veränderungen der Geländeoberfläche, der Versiegelungssituation oder der Entwässerungsinfrastruktur das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen beeinflussen können.

⁹ Quelle: wassersensibler Bereich (LFU), Fin-View, abgerufen am 05.02.2026

¹⁰ Quelle: Pot. Fließwege bei Starkregen, Umwelt-Atlas, abgerufen am 16.04.2026

Überschwemmung¹¹

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Grundwasser¹²

Quartär, oberflächennah verbreitet bei ca. 387,5m NHN (gemessen bei Niedrigwasser)

Grundwasserneubildung Trockenzeitraum: 3

Grundwasserneubildung aus Niederschlag: 3

Grundwasserneubildung Nasszeitraum: 4

Grundwasserstand: ab Tiefen von ca. 30m

Grundwasserströmungsrichtung: SSO – Richtung zum Vorfluter Inn

Hydrogeologische Einheit: Fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter); sandiger Kies, z.T. konglomeriert; ergiebige Poren-Grundwasserleiter (quartär)

Hydrogeologische Klassifikation: Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen

Grundwasserstand Messpegel bei Hallenbad: 381,13m NHN

Das Planungsgebiet liegt nach Art. 7 WRRL innerhalb eines Gebietes für Grundwasserentnahme.

Gesteinsausbildung: Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt, Feinsand und Schluff z.T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt; Mächtigkeit wenige Meter bis 50m, in Rinnen bis 70m;

Schutzfunktionseigenschaften: Überwiegend sehr gering bis geringes Filtervermögen

Trinkwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von jeglichen Schutzgebieten, Brunnen bzw. in weiterer Entfernung.

Altlastena) Flächennutzungsplan und Landratsamt:

(Siehe Kap. 2.1.4 - Altlasten)

b) Altlasten - Zusammenfassung der Aussagen (siehe Gutachten Kaltbeitzler, 2020):

Da in dem Gutachten der Fa. Kaltbeitzler bei der Gefährdungsabschätzung eine Gefährdung der Schutzgüter nicht ausgeschlossen wurde, wurde die Fa. Geologik aus Gräfelfing beauftragt ergänzende Standortuntersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

c) Altlasten - Zusammenfassung der Aussagen (siehe Gutachten GEOlogik, 2022):

Zu Beginn des Gutachtens wird darauf verwiesen, dass ab 01.08.2023 neue Rechtsgrundlagen u.a. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung in Kraft treten und die nachfolgenden Bewertungsgrundlagen mit dem Inkrafttreten der Mantelverordnung Veränderungen erfahren werden. „Eine dann rückwirkende Beurteilung von Böden anhand der zukünftig geltenden Prüf- und Maßnahmenwerte ist voraussichtlich nicht statthaft.“ (S. 8)

Der Empfehlung, das Grundwasser mit tiefen Grundwassermessstellen aufzuschließen, folgt die unterzeichnende Sachverständige aufgrund der aktuell vorliegenden Daten zum Schadstoffinventar und zur geologischen und hydrogeologischen Situation am Standort nicht (S. 14ff).

Ergänzende Standortuntersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung ergab folgende Ergebnisse:

¹¹ Quelle: Hochwassergefahrenflächen, Fin-View, abgerufen am 05.02.2026

¹² Quelle: Hydrogeologische Karte 1:100.000, Hydrogeologische Karte 1:500.000, Wasserrelevante Schutzgebiete und Flächen, Landesmessnetz Grundwasserstand, Fin-View und Umwelt-Atlas, abgerufen am 05.02.2026

Bereich B 5:

- Bei der Überprüfung der Proben zum Bereich B 5 gem. Kaltbeitzer konnte ... aufgrund der **Ergebnisse der unterhalb der betroffenen Probe analysierten Böden und dem angenommenen großen Grundwasserflurabstand ... keine konkrete Gefährdung des mehr als 30 Meter tiefer folgenden Grundwassers über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser abgeleitet werden** (S. 21).
 - Die aktuell entnommenen Proben von 2021, die im Feststoff eine Überschreitung des Hilfwertes 2 aufwiesen, wurden ergänzend jeweils im Eluat überprüft. Es wurden keine Prüfwertüberschreitungen gem. Tab. 3 Anhang 3 des Merkblattes 3.8/1 LfW festgestellt, **so dass der Gefahrenverdacht definitionsgemäß als ausgeräumt gelten kann und keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind** (S.23f).
- ⇒ **Der Gefahrenverdacht konnte anhand der vorgenommenen Transportprognose gem. Merkblatt 3.8/1 LfW (Kap. 2.1.2.2), in die die Erkenntnisse der ergänzenden Untersuchungen einbezogen wurden, ausgeräumt werden. (S. 41)**

Bereich B 34:

- Ergänzende Probebohrungen beim Bereich B 34 wurde lediglich in der Probe KRB 93/2 im Feststoff eine Überschreitung des Hilfwertes 2 gem. des Merkblattes 3.8/1 LfW festgestellt. Es wurde mit 0,21 µg/l PAK ges. eine geringfügige Prüfwertüberschreitung gem. Tab. 3 Anhang 3 des Merkblattes 3.8/1 LfW (0,2 µg/l PAK ges.) festgestellt, **so dass der Gefahrenverdacht definitionsgemäß nicht als ausgeräumt gelten kann** (S. 30).
- ⇒ **Der Gefahrenverdacht konnte anhand der vorgenommenen Transportprognose gem. Merkblatt 3.8/1 LfW (Kap. 2.1.2.2), in die die Erkenntnisse der ergänzenden Untersuchungen einbezogen wurden, ausgeräumt werden. (S. 41)**

d) Schreiben vom WWA Rosenheim vom 03.11.2022:

Bei den fehlenden Belastungen der natürlich anstehenden quartären Kiese und dem großen Grundwasserflurabstand von über 20 Metern ist aufgrund der unauffälligen Eluat-Befunde unter den gegebenen Umständen eines hohen Versiegelungsgrades eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen, da die erwartbaren geringen Schadstofffrachten keine Überschreitung von Prüfwerten am Ort der Beurteilung erwarten lassen.

Deshalb können bis zur Umsetzung des angestrebten Nutzungskonzeptes weitere Untersuchungen unterbleiben. Eine nutzungsorientierte Freistellung vom Altlastenverdacht einzelner Teilflächen bzw. Grundstücke sollte bis Beendigung der baulichen Maßnahmen bzw. Umnutzung zurückgestellt werden, kann aber in Aussicht gestellt werden.

e) Schreiben des LRA Mühldorf - Bodenschutz vom 09.11.2022 mit Anlage Schreiben WWA Rosenheim:

Belastung mit Schwermetallen und PAK liegen nur punktuell vor. **Eine Gefährdung des Grundwassers wird nicht erwartet** (aufgrund der fehlenden Belastung und des hohen Grundwasserflurabstandes).

Forderungen:

- Abstimmung und Beteiligung der Fachbehörden bei der Planung und Ausführung (vor allem bei vermuteten schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von §2 Abs. 3 BBodSchG)
- Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nur in unbelasteten Bereichen außerhalb der Verfüllungen zulässig. Die Planungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. => wurde in Festsetzungen übernommen
- Sollten im Zuge künftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine schädliche Bodenveränderung im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG verbunden mit einer Grundwassergefährdung vermuten lassen, sind das Landratsamt Mühldorf am Inn und Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich einzuschalten. Es kann dann über

weitere Maßnahmen, auch im Hinblick auf die spätere Baumaßnahme entschieden werden => wurde in Festsetzungen übernommen

b) Auswirkungen/Bewertung (Prognose):

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

c) Ergebnis:

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

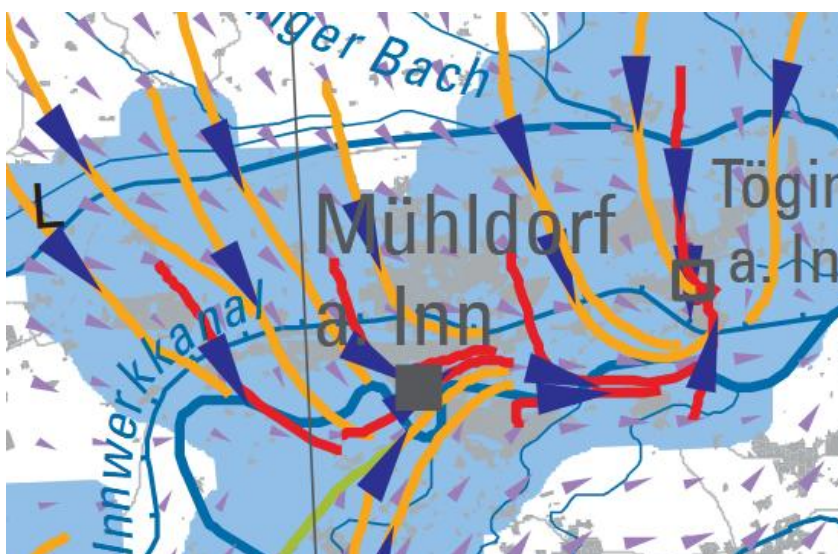
Bewertungskriterien:	Ziele:
• Luftqualität • Topografie des Geländes • Nutzungsformen	• Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas • Vermeidung von Emissionen • Verbesserung belasteter Situationen • Erhalt der Luftqualität

a) Beschreibung/Bestand (Basisszenario):

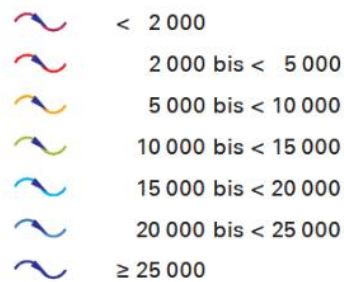
Klimadaten

Landkreis Mühldorf a. Inn¹³

Mittlere Jahrestemperatur:	9,63°C (2020)
Jahresniederschlagssumme:	892,43 (2021)
Hauptwindrichtung:	Westliche Richtungen



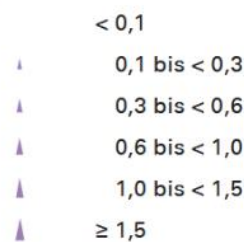
¹³ Quelle: Landkreis Mühldorf a. Inn, klimainformationssystem.bayern.de, abgerufen am 05.02.2026

Vorwärtstrajektorien (m)

Fläche mit regional bedeutsamen kaltlufthaushaltlichen Funktionen

Kaltluftströmung in m/s (20 m über Grund, 4:00 Uhr)

aggregiert auf 1000 m

**Hinweis**

Die Darstellung der Pfeile der Kaltluftströmung in der Legende ist gegenüber dem Kartenbild aus Maßstabsgründen zweifach vergrößert.

Abbildung 20: Ausschnitt zum Thema Regionalwindssysteme, LFU Bayern Schutzgutkarten vom 05.02.2026

Luftqualität / Kaltluftentstehung

Innerhalb des Stadtgebietes der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist die Kaltluftproduktion eher gering bis mittel. Die Kreisstadt liegt aber in einer Fläche mit regional bedeutsamen kaltlufthaushaltlichen Funktionen (siehe Abbildung 20).

Die Luftqualität innerhalb der Kreisstadt Mühldorf a. Inn wird als unbelastet ¹⁴eingestuft.

Das Plangebiet wird derzeit als Lagerfläche genutzt und ist größtenteils bereits versiegelt und teilweise mit Gebäuden bebaut. Es liegt zudem eine Vorbelastung vor aufgrund der genehmigten Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung und Lagerung von mineralischem Bau- und Abbruchabfällen am Standort Heeresparkstraße 6, Mühldorf a. Inn (genehmigt am 10.09.2025, Aktenzeichen 42-1711.01/21-2025).

b) Auswirkungen/Bewertung (Prognose):

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

c) Ergebnis:

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.1.7 Schutzgut Landschaft**Bewertungskriterien:**

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft

Ziele:

- Schutz, Pflege, Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit

¹⁴ Quelle: Luftqualität_austauschbahnen, www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten, abgerufen am 02.05.2026

- Erhalt historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile
- Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes

a) Beschreibung/Bestand (Basisszenario):

Höhen / Relief

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der Begründung auf einer Ebene nördlich der Hangleite zum Inn auf einer Höhe von ca. 412,5m NHN.

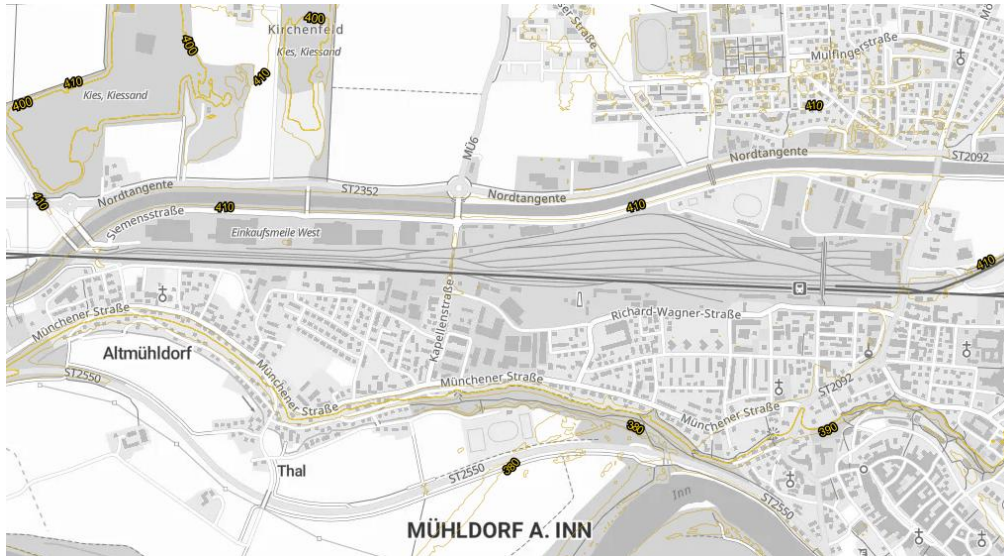


Abbildung 21: Ausschnitt zum Thema Topographie,, Bayernatlas vom 05.02.2026

Charakteristische landschaftliche Eigenart¹⁵

Gemäß dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern wird die charakteristische landschaftliche Eigenart des Bereichs als überwiegend gering bewertet. Die Erholungswirksamkeit wird als gering eingestuft.

Die dem Schutzgut zugeordneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden zusammengefasst in Kapitel 2.3 dargestellt.

b) Auswirkungen/Bewertung (Prognose):

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

c) Ergebnis:

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien:

Ziele:

¹⁵ Quelle: Landschaftsrahmenplan Bayern, www.lfu.bayern.de...schutzgutkarten, abgerufen am 05.02.2026

- Vorhandensein relevanter Kulturgüter im Planungsgebiet und in planungsrelevanter Entfernung
- Erhalt von Denkmälern und Ensembles, Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung
- Erhalt der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern

a) Beschreibung/Bestand (Basisszenario):

Kultur-, Sach- und Baudenkmäler sind im Planungsgebiet und auch im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht verzeichnet und optisch nicht erkennbar, können aber in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind in den Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben.

b) Auswirkungen/Bewertung (Prognose):

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

c) Ergebnis:

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Als Nutzungsart wird die derzeitige Nutzung bei der Bewertung zugrunde gelegt:

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

Schutzgut	Bei Nichtdurchführung
Mensch	
Tier	
Pflanzen	
Boden / Fläche	
Wasser	
Klima / Luft	
Landschaftsbild	
Kultur- und Sachgüter	

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen aufgrund und infolge¹⁶

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen).

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeiten der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

¹⁶ Entsprechend Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

Fazit

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinweis: In der Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.

2.4.1 Vermeidung und VerringerungSchutzgut Mensch

- Verbesserung der vorhandenen Gefährdungssituation hinsichtlich kontaminierter Bodenbereiche durch Versiegelungsmaßnahmen / Beseitigung von stark kontaminierten Bereichen
- [wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung hinsichtlich der Verwendung von Materialien und durchgehender Glasfronten bis max. 6,0m²
- Festsetzung von standortgerechter / einheimischer Vegetation
- Festsetzung einer Eingrünung mit Bäumen am südlichen Grundstücksrand
- Festsetzung einer Begrünung von Stellplätzen
- Festsetzung, dass alle nicht bebaubaren Fläche gärtnerisch zu begrünen sind
- Festsetzung eines artenreichen extensiven Grünlandes mit Maßnahmen zur Anlage und zur Pflege
- Verbot von Insektiziden, Dünge-, Pflanzenschutz- und Spritzmittel
- Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung
- Reduzierung der Beleuchtung auf ein notwendiges Maß durch Festsetzung
- Festsetzung für Nisthilfen für Vögel und Gebäudebrüter
- Festsetzung einer Negativliste zur Vermeidung der Pflanzung von invasiven und nicht standortgerechter Arten
- [wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

Schutzgut Boden und Fläche

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Pkw – Stellplätzen und Flächen für die Feuerwehr
- Gewerbegebiet orientiert sich an dem natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da Nachverdichtung bereits kontaminierter /versiegelter Flächen
- Verbot von Insektiziden, Dünge-, Pflanzenschutz- und Spritzmittel

- [wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

Schutzgut Wasser

- Geregelter Oberflächenwasserabfluss durch Festsetzung anhand Bodengutachten => Versickerung nur außerhalb kontaminierter Bereiche
- Abstimmung der Versickerungsplanung mit WWA Rosenheim
- Verringerung der Gefährdung des Grundwassers aufgrund der Altlastensituation durch Nachverdichtung bereits kontaminierter /versiegelter Flächen
- Verbot von Insektiziden, Dünge-, Pflanzenschutz- und Spritzmittel
- [wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

Schutzgut Klima und Luft

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Pkw-Stellplätzen
- Ergänzung und Pflanzung von Gehölzen im Randbereich und entlang Straße zur Verbesserung des Mikroklimas
- Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung
- [wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von Straßenbegleitgrün gemäß Darstellung in der Begründung
- Festsetzung von Bäumen entlang der Heeresparkstraße
- Festsetzung Fassadenbegrünung
- Festsetzung, dass alle nicht bebaubaren Fläche gärtnerisch zu begrünen sind
- Festsetzung eines artenreichen extensiven Grünlandes mit Maßnahmen zur Anlage und zur Pflege
- [wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

Schutzgut Kultur und weitere Sachgüter

- Sind nach Grundlage der Daten nicht vorhanden

Artenschutz

- Rodungen erfolgen nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar (aufgrund gesetzlicher Grundlage).
- Festsetzungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung; Vorgaben für die Beleuchtung der Werbeanlagen
- Festsetzungen von Vorgaben für die Fassaden zur Verminderung des Vogelschlags
- Festsetzung von Nisthilfen
- Verbot von Insektiziden, Dünge-, Pflanzenschutz- und Spritzmitteln
- Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung

2.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG):

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht** erforderlich.

2.4.3 Ausgleich und Ersatz

Um den Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen zu ermitteln, werden die betroffenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste¹⁷ zugeordnet und gruppiert:

- BNT mit 0 WP 0 WP
- BNT mit 1–5 WP pauschal 3 WP
- BNT mit 6–10 WP pauschal 8 WP
- BNT ab 11 WP entsprechend Biotopwertliste

Bei Biotopen mit übergeordneter Bedeutung erfolgt zusätzlich eine verbal argumentative Bewertung. Anschließend wird die Schwere des Eingriffs beurteilt. Diese kann aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden (GRZ). Durch Vermeidungsmaßnahmen kann der berechnete Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden (Planungsfaktor).

$\text{Ausgleichsbedarf} =$ $\text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor} - \text{Planungsfaktor}$

¹⁷ Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung

a) Planungsfaktor

Tabelle 2: Vermeidungsmaßnahmen und Anerkennung nach Vorgabe der uNB Mühldorf am Inn

Vermeidungsmaßnahme	Umsetzung im Projekt	Ansetzbarer Planungsfaktor	Planungsfaktor %
Flächenschonende Parkplätze (Parkdeck, Tiefgarage, Dachparkplatz)		Je nach Fläche 5,0 – 10,0	
Baumpflanzung je 300m ² angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen)		2,5	
Baumpflanzung je 400m ² angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen)		1,5	
Baumpflanzung je 500m ² angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen)		0,5	
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten		1,0	1,0
Negativliste Bepflanzung		0,5	0,5
Zusätzliche Baumpflanzung je 5 Stellplätze (Gewerbegebiete)		1,0	1,0
Festsetzung Meldepflicht Bepflanzung und gemeinsame Abnahme Gemeinde (Protokoll)		0,5	
Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen oder Spaliere) – Dämmung, Kühlung		1,0	1,0
Extensive Dachbegrünung		Je nach Fläche 1,0 bis 3,0	2,0
Straßenbegleitgrün o.ä. als extensive, gebietsheimische Blumenwiesen (ggf. lineare Hecken)		Je nach Fläche 1,0 bis 3,0	
Ortsrandeingrünung auf öff. Flächen (Breite mind. 5m)		5,0	
Ortsrandeingrünung auf öff. Flächen (Breite 3-5m)		3,0	
Ortsrandeingrünung auf priv. Flächen		1,0	
Habitatstrukturen am Ortsrand (Reisighaufen o.ä.)		1,0	

Vermeidungsmaßnahme	Umsetzung im Projekt	Ansetzbarer Planungs-faktor	Pla-nungs-Faktor %
Versickerungsfähige Beläge		1,0	1,0
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit von mind. 15cm		1,0	
Insektenfreundliche Beleuchtung inkl. Abschaltzeiten Werbeanzeigen + Verbot Dekobeleuchtung		1,0	1,0
Verbot Schottergärten		0,5	
Kleintiersichere Lichtschächte (Abdeckung oder Ausstiegshilfe)		0,5	
Vogelsichere Glasflächen (vgl. LfU: „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“)		1,0	1,0
Vogel- oder Fledermauskästen (ohne CEF-Verpflichtung), mind. 2 Stück		0,5	0,5
Naturnahe Wasserrückhaltung auf Grundstücksflächen (Sickermulden)		1,0	
Maßnahmen Baumschutz (Integration Bestandsbäume) und Vorgaben Baumgruben		0,5	0,5
Öffnung von verrohrten bzw. Renaturierung verbauter Gewässer		Je nach Gestaltung und Größe 3,0 bis 5,0	
Summe Planungsfaktor			9,5

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

b) Ausgleichsbedarf

In folgende Biotop- Nutzungstypen wird durch die Planung eingegriffen. Bestandsbäume, welche erhalten bleiben werden nicht als Verlust bilanziert.

Tabelle 3: Biotopnutzungstypen die in Folge der Planung verändert werden

Code	Bezeichnung	Wert-punkte	pau-schal
B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	5	3
G 11	Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland)	3	3
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	3
P432	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren, Gehölzanteil < 50%	4	3
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	3

V31	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	0	0
V331	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	2	3
X4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	0	0

Die Gesamtfläche der betroffenen Biotopnutzungstypen beträgt 25.546 m².

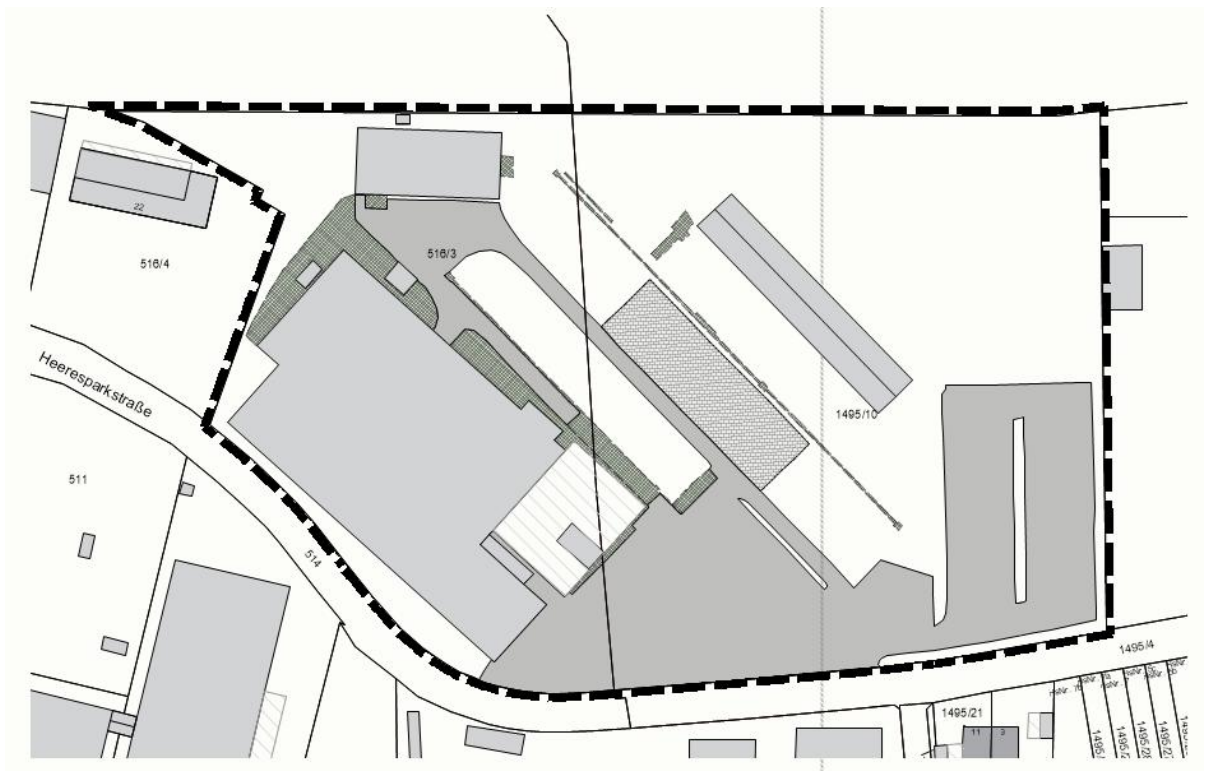


Abbildung 22: Bestandsplan Gebäude (X4) und versiegelte Flächen (V31) vom 02.04.2026, Köppel

Gemäß der Anlage 1 (Liste 1a) des Leitfadens wird das Plangebiet nach den Bedeutungen der Schutzgüter als überwiegend **gering** bewertet.

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die mit 0,8 festgesetzte GRZ herangezogen. Gemäß dem Leitfaden (S. 18) kann im Falle eines bestehenden Baurechts bei geringem oder mittlerem BNT eine Differenz zur Ermittlung des Eingriffsfaktors gebildet werden:

Eingriffsfaktor = GRZ neu – GRZ alt

Bezüglich der bereits bestehenden Versiegelung wurde eine **GRZ alt** von (versiegelte Fläche 13.748 m²: Geltungsbereich 25.546 m² =) **0,54** ermittelt. Für die neu versiegelte Fläche wird von einer GRZ 0,8 ausgegangen, weil aufgrund der Vorbelastungen des Bodens von einer ohnehin gestörten Bodenfunktion ausgegangen wird. Die Überschreitung durch die GRZ II kann deshalb als geringfügig gewertet werden.

0,8 (GRZ neu) – 0,54 (GRZ alt) = 0,26 => gerundet 0,3

Anhand der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt 2.4.3a) wurde der **Planungsfaktor von 9,5%** ermittelt.

Tabelle 4: Bilanzierung Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden

Bewertung der Bestandfläche	Wertpunkte	Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
ohne (BNT 0 WP)	0	5.676 m² (X4) 8.072 m² (V 31)	0,3	0
gering (BNT 1-5 WP)	3	11.798 m²	0,3	10.618
mittel (BNT 6-10 WP)	8	0	0,3	0
Hoch (ab 11 WP)	Code			
	11	0	1	0
	12	0	1	0
	13	0	1	0
	14	0	1	0
	15	0	1	0
Zwischensumme				10.618
Summe Planungsfaktor			-9,5%	-1.009
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				9.609

Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet im vorliegenden Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar. Aus diesem Grund sind alle weiteren Schutzgüter wie auch das Schutzgut Landschaftsbild ausreichend berücksichtigt und ausgeglichen.

Damit verbleibt ein **Ausgleichsbedarf** von **9.609 WP**.

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

c) Ausgleichsumfang

Für die vorgesehenen Ausgleichsflächen wird flächenscharf der Ausgangszustand festgestellt, ein zu entwickeltes Biotop festgelegt und die mögliche Aufwertung berechnet.

Es ist geplant, einen Teil des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereiches auf der nordwestlichen Fläche „Ai“ zu erbringen.

Auf der internen Ausgleichsfläche befindet sich eine Kiesfläche mit ca. 72m², die im Zuge der Herstellung der Ausgleichsfläche zurückzubauen ist. Eine Entsiegelungsmaßnahme kann dafür nicht angerechnet werden, da die Flächengröße geringer als 100m² ist. Allerdings wird die Beseitigung der Fläche als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt.

NR		Ausgangszustand			Prognosezustand			Kompensation					
Code		Bezeichnung		WP ¹	Code		Bezeichnung		WP ¹	Ent- soieg- lungs- faktor	Auf- wer- tung [WP]	Fläche [m²]	Um- fang [WP]
Ai	P 432	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ru- deral- und Stau- denfluren			4	G 214	Artenreiches extensives Grünland		12*	7	451	3.175	
Summe												451	3.175

Tabelle 5: Bilanzierung **Ausgleichsumfang** auf der **internen Ausgleichsfläche** gemäß Leitfaden

Hinweise:

* Abschlag Prognosezustand erhält 1 WP Abzug (Timelag)

Hinweis Zuschlag Entsiegelungsfaktor

1,5 = Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasser-
durchlässiger Pflasterdecke, befestigte Verkehrsfläche, befestigter Wirtschaftsweg, Sport-
/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad, versiegelte Sonderflächen der Land-
und Energiewirtschaft, sonstige versiegelte Freiflächen

3,0 = Asphaltierte oder betonierte Nebenflächen und Straßen, sonstige versiegelte Freifläche

Der externe Ausgleich ... **[wird im weiteren Verfahren ergänzt]**

d) Maßnahmenbeschreibung mit Fertigstellung und Pflegemaßnahmen

Tabelle 6: Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme-Nummer	Beschreibung
Ai	Bezeichnung: Artenreiches Extensivgrünland, BNT G214 Entwicklungsziele: Artenreiches Extensivgrünland Zielarten: Schlingnatter, Reptilien Maßnahmen zur Anlage: - Entfernung von Neophyten mit fachgerechter Entsorgung - Lockere Ansaat (es dürfen Lücken bleiben) aus autochthonem, standortgerechtem Saatgut mit mind. 70% Blumen und Kräutern, lückig anzusäen (Initialansaat), Mähgutübertragung möglich. Maßnahmen zur Pflege: - Dauerhafte Offenhaltung von Teilflächen - Bei größerem Ausbleiben der Ansaat oder geringerem Artenreichtum punktuell nachbessern - Pflege der Ansaaten: Mahd max. 2x / Jahr. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab Mitte Juni, die zweite frühestens Ende August, mit Ausnahme in den ersten 1-2 Jahren, wenn erhöhter Unkrautaufwuchs einzudämmen ist (2-3 Schröpfungsschnitte Mai/Juni und Juli/August). - Mahd mit insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe > 10cm - Das Mähgut ist nach dem Absamen zu entfernen - Das Vorkommen von Neophyten ist in den ersten 3 Jahren jährlich, anschließend im 2-Jahres-Rhythmus zu überprüfen, zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Eventuell aufkommende Gehölze sind spätestens alle 2 Jahre im Winterhalbjahr zu entfernen.

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurde alternativer Standorte im Gemeindegebiet der Kreisstadt Mühlendorf a. Inn anhand des Flächennutzungsplanes geprüft.

Prüfkriterien sind:

Lage des Gewerbegebietes, Größe der Fläche, Erschließung, bestehende Nutzungen, Vorbelastungen

Die detaillierte Beurteilung der einzelnen Standorte anhand der Prüfkriterien ist ausführlich in der Begründung Pkt. 1.3 dargestellt.

Zusammenfassung Ergebnis der alternativen Standortprüfung:

Im Ergebnis ist die gewählte Fläche für die vorgesehene Entwicklung eines kleineren Gewerbe-parks unter den in Betracht kommenden Standortalternativen städtebaulich besonders geeignet. Sie ist angemessen dimensioniert, in ein bereits gewerblich geprägtes Umfeld eingebunden und ermöglicht eine Entwicklung unter vergleichsweise geringer zusätzlicher Flächeninanspruchnahme.

Der Standort ist daher sowohl unter städtebaulichen als auch unter flächen- und umweltschonenden Gesichtspunkten vorzugswürdig.

2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Zu erwartende Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen:

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]
- e) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde zur Ausarbeitung dieses Umweltberichtes herangezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Alle erforderlichen Gutachten zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Bewertung von zusätzlichen Ausgleichsflächen bzw. Artenschutz liegen vor und wurden entsprechend eingearbeitet.

Das Vorkommen der Schlingnatter konnte im Begehungsbericht von Herrn Scholz nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

5. Anlagen:

- Bestandserfassung der Reptilien und Brutvögel 2025 – Ergebnisbericht vom Februar 2026, Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz
- [wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

6. Grundlagen

- Festsetzungen - Vorentwurf vom 20.03.2026 (FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, 67655 Kaiserslautern)
- Plan – Vorentwurf vom 20.03.2026 (FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, 67655 Kaiserslautern)
- Begründung – Vorentwurf vom 14.03.2026 (FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, 67655 Kaiserslautern)
- Flächenlayout – Vorentwurf vom 21.02.2026 (Logic Green, Technologiepark Mühldorf a. Inn GmbH)
- Altlasten Untersuchungsbericht vom 15.02.2020 (Dipl.-Geol. J. Kaltbeitzler, Otterfing)
- Gutachten ergänzende Standortuntersuchung zur abschließenden Gefährdungsabschätzung vom 18.03.2022 (GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, Münster)
- Forderungsschreiben vom LRA Mühldorf am Inn vom 09.11.2022 (FB 14-176-1783)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „GE Heeresparkstraße Nord“ vom 16.03.2026 (FIRU GfI mbH, Kaiserslautern)
- Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben „GE Heeresparkstraße Nord“ vom 20.02.2026 (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München)
- Vermessung „Technologiepark Mühldorf am Inn GmbH, Nordfläche“ vom 03.03.2026 (König und Rickmann, Heusweiler)
- [wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

ⁱ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

ⁱⁱ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

ⁱⁱⁱ Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

^{iv} Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

^v Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

^{vi} Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

^{vii} Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

^{viii} Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

^{ix} Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

^x Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

^{xi} Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) – Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008

^{xii} Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

^{xiii} Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) – Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18. August 2021 (GMBI 2021 S. 1050)