

Teil 2 - Planungsübersicht

2.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Hauptaufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, unter sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen.

Im Baugesetzbuch sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung in §1 und 1a BauGB definiert. §1 Abs.5 BauGB soll als allgemeine Grundlage für den Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn hier zitiert werden:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die ortsplanerischen Bedingungen sind in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn durch folgende Hauptmerkmale gekennzeichnet (im Einzelnen im Teil 1 beschrieben):

- Kompakter Siedlungskörper mit der historischen Altstadt Mühldorf als Zentrum und den beiden alten Ortskernen Altmühldorf und Mössling mit ihren eigenen Charakteristika
- Innschleife mit Innuferbereichen und Innhochufer als prägender und zu schützender Landschaftsraum
- Wichtiger Verkehrsknotenpunkt; Bahnanlagen bilden gemeinsam mit Innkanal und Nordtangente Barrieren in der Stadtstruktur

In die Flächennutzungsplanung wird die Landschaftsplanung mit ihren Leitbildern und Maßnahmenvorschlägen integriert und bei den Vorschlägen zur Ortsentwicklung berücksichtigt.

Mit Beginn der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein Leitbild erarbeitet (**Themenkarte „Leitbild“**) an dem sich die künftige Stadtentwicklung orientieren soll. Jüngste Entwicklungen in den Bereichen Kirchenfeld und Eichfeld zeigen, dass die im Leitbild aufgezeigten Entwicklungsrichtungen bereits in den laufenden Stadtentwicklungsprozess einfließen.

2.2 Leitbilder

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan liegen unter Berücksichtigung vorhandener Bindungen und Planungen sowie der Auswertung der Anmerkungen aus den Bürgerbeteiligungen folgende Leitgedanken und Zielvorstellungen zugrunde:

2.2.1 Siedlungsentwicklung

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat in den vergangenen Jahren einen starken Wachstumsschub erfahren. Faktoren wie

- ein lebendiger und attraktiver historischer Altstadt kern,
- eine vielfältige Einzelhandelsstruktur in einladender Einkaufsumosphäre
- eine optimale Anbindung an andere Kreisstädte und die Landeshauptstadt
- und nicht zuletzt der besondere Landschaftsraum

haben dazu geführt, dass sich Mühldorf als ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung etablieren konnte.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn steht unter einem ständigen Wachstumsdruck. Durch gezielte Flächenausweisungen sollen Handlungsspielräume für ein verträgliches Wachstum geschaffen werden, die auch in Zukunft die Lebensqualität in allen Ortsteilen sichern.

Neben der Ausweisung neuer Entwicklungsflächen und einer guten Anbindung der Flächen spielen dabei eine umfassende Daseinsvorsorge an der Stelle des Bedarfs, eine flächendeckende Nahversorgung sowie die Integration in ein attraktives Grün- und Wegenetz eine wesentliche Rolle. Gewerbeentwicklungen erfolgen landschaftsangepasst und in einem ausgewogenen Verhältnis zum Wohnen. Bereiche, die durch ein besonderes Landschaftsbild geprägt sind oder Naturschutzstatus innehaben, werden auch zukünftig von Bebauung freigehalten und miteinander vernetzt.

Reduzierung des Flächen- verbrauchs - Stärkung der Innenentwicklung

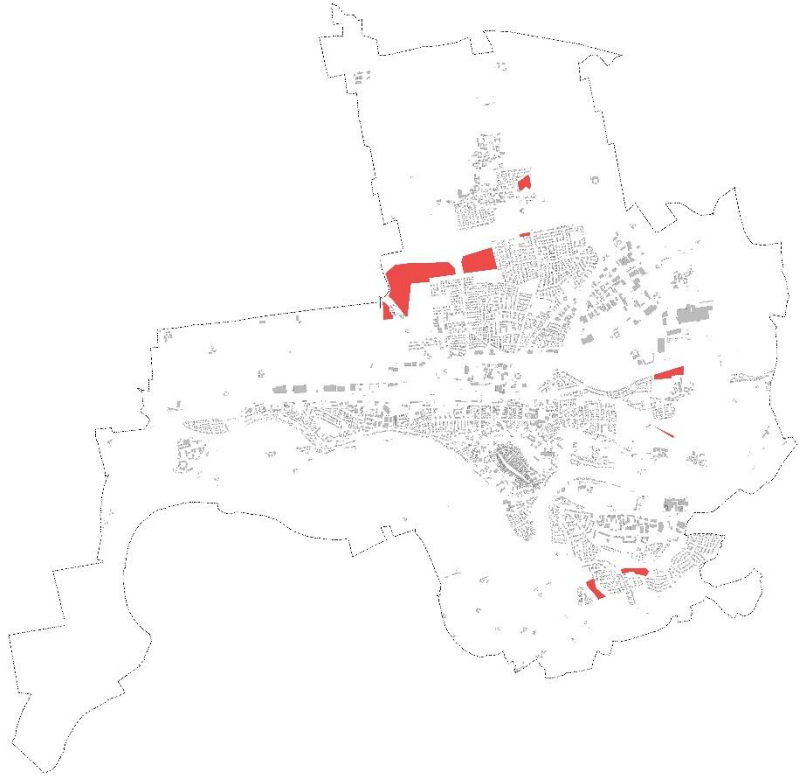
Vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sollten zunächst die Potentiale im Innenbereich genutzt werden. Dabei sollen verstärkt geeignete Flächen zur Nachverdichtung gesucht und die Eigentümer motiviert werden, verdichtete Wohnformen anzubieten.

Um mögliche Flächen gezielt in die Planung einbinden zu können und als Grundlage für Handlungsentscheidungen wurden daher im Sinne eines Leerstandskatasters parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung (Sommer 2019) im gesamten Stadtgebiet alle Innenentwicklungspotentiale durch das Planungsbüro Dolzer erhoben und bewertet.

sh. Kapitel 2.5.2 und **Themenkarte „Innenentwicklungspotentiale“**

Die tatsächliche Eignung der Flächen zur Nachverdichtung und die Bereitschaft der Eigentümer sind im Zusammenhang mit konkreten Planungen im Einzelfall genauer zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden daher aus dem vorherigen Flächennutzungsplan potentielle Entwicklungsflächen (ca. 33ha) zurückgenommen bevor neue Flächen, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele geeigneter sind, dargestellt werden.



Übersicht Rücknahmeflächen gegenüber des FNP 1997 / 2006
Darstellung Plankreis 2022, ohne Maßstab

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind grundsätzlich Möglichkeiten für flächensparende und flächeneffiziente Bauformen zu prüfen und zu fördern umso den Flächenverbrauch auch bei künftigen Entwicklungsflächen möglichst gering zu halten. Neue Flächen sind dabei von „innen nach außen“ zu entwickeln.

Erhalt der typischen Siedlungscharaktere

Neben der historischen Altstadt von Mühldorf a. Inn sollen vor allem die Ortsteile Altmühldorf und Mössling in ihrer Eigenart bewahrt werden und durch ortsspezifische Flächenausweisungen auch in Zukunft im Gemeindegebiet ablesbar bleiben. Die bislang noch vorhandene Trennung Mösslings von dem sonst sehr kompakten und dichten Siedlungskörper der Stadt soll dauerhaft gesichert werden.

Bei allen Siedlungsentwicklungen ist ein behutsamer Umgang mit den Ortsrändern unter Rücksichtnahme auf die Topografie und den angrenzenden Naturraum geboten. Wegevernetzungen, v.a. für den Fuß- und Radverkehr, innerhalb der Stadträume und in die Landschaft sind zu sichern und zu verbessern.

2.2.2 Landschaftsentwicklung

Stärkung der Biodiversität Ziel ist es, die Biodiversität und somit die Artenvielfalt durch Erhaltung sowohl der kleinteiligen, kulturlandschaftlichen Strukturen als auch der durch Morphologie, Wasserhaushalt und Boden generierten Strukturen zu sichern und zu fördern. Im Stadtgebiet Mühldorf treffen, wie in der Analyse dargestellt, drei prägende übergeordnete Landschaftsbildeinheiten aufeinander, die wiederum wertvolle unterschiedliche Lebensräume für Flora und Fauna bieten. Es gilt diese als übergeordnetes Ziel, zu stärken und zu entwickeln. Zudem bereichern die unterschiedlichen Räume das abwechslungsreiche Orts- und Landschaftsbild.

Die landwirtschaftlichen Nutzungsformen schafften eine offene Landschaft, die an das Siedlungsgebiet im Norden, Osten und Süden angrenzt. Dieser Landschaftsraum ist monokulturell geprägt durch intensive Bewirtschaftungsformen. Restbestände von Hecken durchziehen das Gebiet nördlich des Siedlungskerns und prägen das Landschaftsbild.

Im Süden ist die offene Landschaft auf den Terrassenstufen durch Gewässerstrukturen in Form von kleinen Bachläufen, wie die des Flossinger Bachs oder des Hammerbach geprägt.

Die räumliche Einheit der Siedlungs- und Infrastrukturen bietet ebenso einen Lebensraum, der wertvolle Arten der Flora und Fauna beheimatet. Somit gilt es auch in den Siedlungsgebieten, das Ziel der Förderung der Artenvielfalt zu formulieren. Naturnahe Grünflächen und viele Strukturelemente können eine überraschend hohe Biodiversität generieren. Vielmehr finden bestimmte Arten hier einen Ersatz für Lebensräume, die sonst aus der Landschaft verschwunden sind. Mehr als anderswo unterliegt die Biodiversität im Siedlungsraum der Beeinflussung durch den Menschen.

Die bewaldeten Innauen zeichnen sich aus durch die zusammenhängenden Waldflächen, die Hangkanten des Inns und die den Lauf des Inns begleitenden sensiblen Wasserbereiche. Insbesondere letztere stellen entlang des Inns einen wertvollen Lebensraum für viele Arten der Flora und Fauna dar. Es gilt, diese für den Natur- und Landschaftsschutz wertvollen Bereich im Stadtgebiet zu schützen und angemessen zu pflegen. Zudem sind die Innauen ein Gebiet, das einen hohen Wert als Erholungsgebiet hat. Hier gilt es, die naturschutzfachlichen Anforderungen und die Erholungsfunktion gegeneinander abzuwägen und dort, wo es möglich ist, miteinander zu vereinbaren.

Die Förderung von Biodiversität bietet neben den naturschutzfachlichen Aspekten insbesondere Erholung und Gesundheitsförderung für die Stadtbevölkerung.

Vermeidung und Minimierung von Bodenversiegelung, Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen

Um den fortschreitenden Flächenverbrauch zu mindern, ist der sparsame Umgang mit Boden eine Maxime, die bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen ist. Versiegelungen sollten möglichst durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Es wird generell angestrebt, keine weitere Siedlungsverdichtung in den Außenbereichen des Stadtgebiets zu entwickeln und Innenentwicklung zu fördern. Beispielsweise ist es das Ziel, den offenen Landschaftsraum zwischen Mühldorf Nord und Mößling von Bebauung freizuhalten.



Landschaftsraum zwischen Mühldorf Nord und Mößling, Blick nach Mößling, Foto: mgk

Freihaltung und Schutz bedeutender Landschaftsräume und ökologisch hochwertiger Bereiche

In Mühldorf befinden sich verschiedene Biotoptypen (Flachlandbiotope und Waldbiotope) und wertvolle Naturräume und Lebensraumkomplexe, von überregionaler und sogar landesweiter Bedeutung, wie die FFH Gebiete „Innauen und Innleitenwälder“ sowie „Grünbach und Bucher Moor“, die sich durch ein besonderes Artenvorkommen auszeichnen. Diese Bereiche sind als Naturschutzgebiete (Natura 2000) ausgewiesen und sollten im Rahmen von Besucherlenkungsmaßnahmen in störungsempfindlichen Bereichen umfassend geschützt werden. Neben der Wahrung der Schutzstatus gilt es, diese wertvollen Lebensräume und Biotope im Verbund zu vernetzen und Strukturen zur Erhaltung der Artenvielfalt zu schaffen.

Berücksichtigung und Verbesserung wichtiger Retentionsbereiche

Die Retention von Wasser in der Landschaft ist für die Hochwasservorsorge besonders zu beachten. Möglichkeiten, Retentionsräume zu schaffen, sollen weiter geprüft und gegebenenfalls ausgeschöpft werden. Im Mühldorfer Stadtgebiet ist es das Gebiet südlich des Inns, das als Raum für den Hochwasserschutz besonders zu behandeln ist. Speziell in den Wasserschutzgebieten und auf Flächen mit hohen Grundwasserständen, die sich im südlichen Stadtgebiet befinden, gilt es, das Grundwassers vor Verunreinigung zu schützen.

Südlich des Inns durchziehen zudem viele kleine Bachstrukturen das Stadtgebiet. Sie verleihen dem Gebiet nicht nur eine besondere Eigenart, sondern besitzen auch für den Naturschutz eine hohe Bedeutung. Sie sind mit ihren Wasser- und Uferbereichen Lebensräume für besondere Tier- und Pflanzengesellschaften, sie sind dynamische Bestandteile des Gewässerhaushaltes der Landschaft und bilden wichtige Achsen zur Vernetzung von Feuchtlebensräumen.

Innerstädtische Durchgrünung und Anbindung an die Landschaft

Es ist das Ziel, wichtige innerstädtische Grünverbindungen zu erhalten, weiter zu entwickeln und ausreichend Freiflächen in den Siedlungsbereichen zu schaffen. In diesem Zusammenhang gilt es, beispielsweise den bestehenden Grüngürtel um die Altstadt, den Stadtwall, zu sichern und zu stärken. Dabei sind die historischen Grünflächen sowie bestehende Obstgärten und Baumreihen mit einzubinden. Insbesondere für die Erhöhung der Biodiversität im Stadtgebiet ist die Schaffung von Verbundkorridoren zwischen den Grünflächen und den Einzelelementen von Stadtgrün von Bedeutung.



Am Stadtwall / Katharinenplatz, Foto: mgk

Sicherung der Freiraumversorgung und Angebote der Erholungsnutzung

Mühldorf bietet attraktive Orte für Freizeit und Erholung, sowohl im Landschaftsraum als auch im bebauten Siedlungsraum. Aus landschaftsplanerischer Sicht steht die Entwicklung von Erholungsangeboten, wie mehr Grünflächen für Aufenthalte in den neuen Siedlungsgebieten im Vordergrund. Dabei ist auch auf eine ausreichende Versorgung mit Spielplätzen zu achten.

Daneben ist der Zielkonflikt im Bereich Erholungsnutzung und Naturschutz an Orten wie der Innlande untereinander abzuwägen.

Das bereits gut ausgebaute Netz von Wander- und Radwegen soll durch Lückenschlüsse verbessert werden. Bestehende und insbesondere neue Gemeinbedarfsflächen sind in das Wegenetz zu integrieren.

2.2.3 Verkehrsentwicklung

Eine nachhaltige und sinnvolle Siedlungsentwicklung steht immer auch im Zusammenhang mit einer leistungsfähigen Verkehrserschließung.

Aus diesem Grund erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan die Aktualisierung eines gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes.

Wesentliche strukturelle planerische Leitgedanken und Handlungsfelder sind dabei:

Wirksame Ergänzungen im Verkehrsnetz zur Entlastung der Innenstadt vom Kfz-Verkehr

- Ostumfahrung, kleine Ostumfahrung bereits umgesetzt und in Betrieb
- Spange im Westen zwischen Kapellenstraße und St 2550
- Verlegung St 2092 im Bereich Katharinenplatz „Durchstich“ zur Entlastung der Katharinenvorstadt
- die Bahntrasse begleitende Verbindung südöstlich der Kreuzung St 2092 und St 2352 (Bonimeiering)
- Anbindung der Entwicklungsflächen im Norden an die MÜ 6

Ergänzung des Angebotes für den ruhenden Verkehr verbunden mit einer bedarfsgerechten Erneuerung der Parkregelungen

- Integration weiterer Flächen für den ruhenden Verkehr in den Mühldorfer Stadt- und Grüngürtel zwischen Altstadt und Inn im Bereich des bestehenden Zentralparkplatzes (SÜMÖ-Gelände)
- Verbesserung der Umschlaghäufigkeit auf den bestehenden Parkplätzen (Am Stadtwall)

Verbesserung der Fuß- und Radwegevernetzung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

- Bedarfsgerechte Netzergänzungen und Lückenschlüsse
- Neue Innbrücken
- Verbesserungen hinsichtlich Sicherheit und Beschilderung
- Integration neue Querungsstellen für den F + R – Verkehr

Sich daraus ableitende und auf Ebene des FNP steuerbare konkrete Maßnahmvorschläge werden im Folgenden in Kapitel 2.4 kurz erläutert und in den Flächennutzungsplan integriert und dargestellt. Erste Konzeptvorschläge zu den Themen KFZ-Verkehr und Radverkehr sind im Anhang im **Fachbeitrag Verkehr** der Begründung beigelegt.

Zudem wird auf das Verkehrskonzept des Büros Stadt Land Verkehr (*in Bearbeitung*) verwiesen, in dem die Themen näher erläutert werden.

2.3 Maßnahmen der Landschaftsentwicklung

Das Maßnahmenkonzept dient der Umsetzung und Integration der Zielkonzeption für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Maßnahmen sind analog den aufgestellten Leitlinien entwickelt.

2.3.1 Maßnahmen für die Stärkung der Biodiversität

Landwirtschaft (Darstellung FNP)

Landwirtschaftliche Flächen dienen vorrangig der landwirtschaftlichen Produktion. Sie sind Existenzgrundlage der ansässigen Landwirte und leisten einen wichtigen Beitrag zur Nahrungsmittelversorgung der Bevölkerung. Daneben leisten sie als Lebensraum für viele Arten einen Beitrag zur Biodiversität, prägen das Landschaftsbild, stellen Naherholungsgebiete für die Bürger dar, definieren Siedlungsränder und sind bedeutende klimaökologische Ausgleichsflächen. Ziel der integrierten Landschaftsplanung ist es, die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit ihrer Produktionsfunktion als Freiflächen zu sichern und bestehende positive Wirkungen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die Erholungsnutzung zu erhalten und zu verbessern.

Daher sollte besonders auf folgende Aspekte geachtet werden:

- Bewirtschaftung gemäß den natürlichen Standortgegebenheiten und insbesondere auf boden- und grundwasserschonende Weise.
- Erhalt bzw. Entwicklung von attraktiven Wegeverbindungen und einer vielfältigen Gliederung des Raumes durch standortgerechte Gehölzpflanzung an Wegen und Wasserläufen
- Erhalt und Entwicklung eines möglichst dichten Netzes von naturnahen Biotopen und extensiv genutzten Bereichen
- Entwicklung biodiversitätsfördernder Strukturelemente
- möglichst geringe Flächenversiegelung durch Gebäude und bauliche Anlagen in der freien Feld- und Wiesenflur.

Die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele auf den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind nur auf freiwilliger Basis im Zusammenwirken mit den Grundeigentümern realisierbar.

Entsprechende Förderprogramme können hierfür Anreize schaffen.

Sicherung und Optimierung der Lebensräume wiesenbrütender Vogelarten

Landwirtschaftliche Flächen können einen hohen Lebensraumwert darstellen. Grünlandareale sind ein geeigneter Lebensraum für Wiesenbrüter, dessen Qualität maßgeblich von der Landbewirtschaftung anhängig ist. Gebiete mit einem hohen Anteil Feucht- und Streuwiesen und in der Umgebung von Gewässern eignen sich besonders für die Ausweitung der extensiven Grünlandnutzung, um zusammenhängende Lebensräume für Wiesenbrüter zu schaffen.

Erhalt vorhandener Hecken - Feldgehölze (Darstellung FNP)

Ein Element, das die Kulturlandschaft prägt sowie einen wertvollen Lebensraum für viele Arten darstellt sind die Heckenstrukturen zwischen den Feldfluren. Es gilt sie, aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen für den Natur-

stellung im FNP) und Ergänzung/Neupflanzung von Heckenstrukturen

und Landschaftsraum zu erhalten und zu pflegen. Für die Erhaltung dieser Elemente ist es wichtig, dass Nachpflanzungen frühzeitig initiiert werden.

Wald (Darstellung FNP)

Die Darstellung von Wald wird für größere, zusammenhängende Baumbestände verwendet und dort, wo dies Ziel der Entwicklung ist. Im Gegensatz dazu werden Parkanlagen mit bewaldeten Teilflächen in der Regel als allgemeine Grünfläche dargestellt, da dort die Erholungsfunktion die vorrangige Nutzung ist.

Grundsätzlich haben Wälder eine besondere Ausgleichsfunktion für das Stadtklima (Schadstoff und Staubfilter), stabilisieren den Wasserhaushalt und schützen den Boden. Darüber hinaus haben sie eine bedeutende Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, sind Erholungsraum und prägen das Landschaftsbild.

Offenhaltung der Landschaft (Darstellung FNP)

Der Bereich zwischen Mühldorf Nord und Mößling ist von Bebauung freizuhalten. Die offene Landschaft ist in ihren bestehenden Strukturen als wertvoller Lebensraum für spezielle Artenvorkommen und als Element eines prägenden Landschaftsbilds zu sichern und zu stärken. Diese Maßnahme trägt auch wesentlich zur Umsetzung der für den Klimaschutz formulierten Ziele bei.

2.3.2 Maßnahmen für die Freihaltung und für den Schutz bedeutender Landschaftsräume und ökologisch hochwertiger Bereiche

Ausweisung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Darstellung FNP)

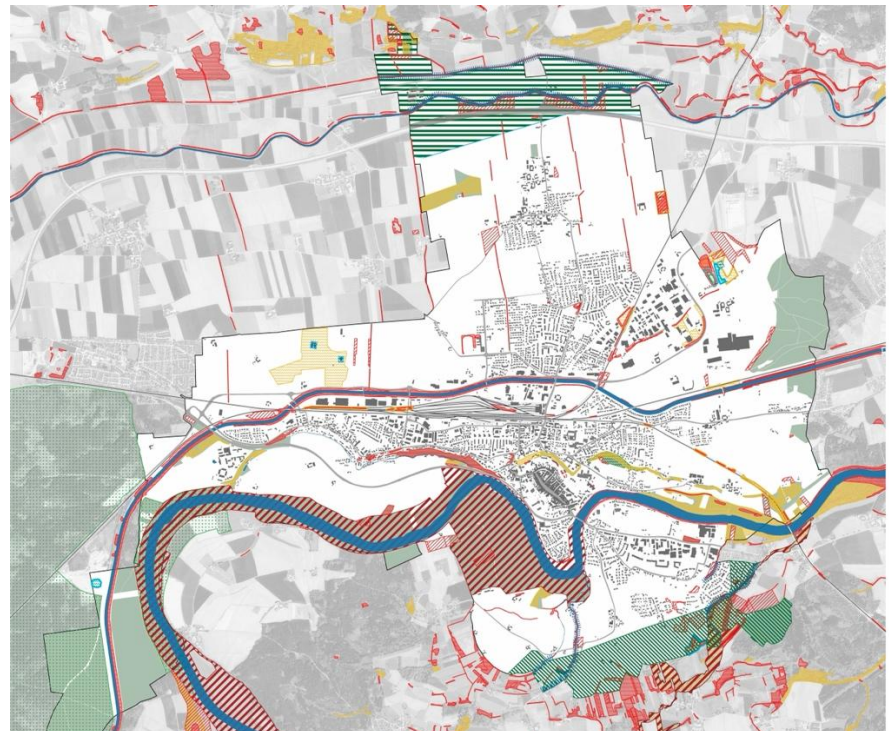
Auf einzelnen Flächen kann es notwendig sein, trotz der Abwägung zugunsten einer bestimmten Nutzungsart im Interesse eines schonenden Umgangs mit wertvollen Naturgütern, zusätzliche Maßnahmen zu fordern, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Bauvollzugs konkretisiert werden.

Auf Landwirtschaftsflächen wird mit der Schraffur die besondere Schutzbedürftigkeit durch die spezifischen Standortgegebenheiten zum Ausdruck gebracht, die beispielsweise durch eine Lage in wassersensiblen Bereichen z.B. innerhalb von Überschwemmungsbereichen, entlang von Gräben oder Bächen oder durch eine gute Biotopausstattung gegeben ist.

Diese Flächen umfassen ebenso die trockenen und feuchten Standorte und können für die Festlegung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Maßnahmen zum Erhalt der Feucht- und Trockenstandorte tragen dazu bei, die Artenvielfalt zu fördern, die von diesen Lebensräumen abhängt. Wichtig für den Individuenaustausch zwischen den Standorten ist die Schaffung von entsprechenden Vernetzungsstrukturen. Dabei sind die Leitarten der verschiedenen Standorte zu beachten. Wertvolle Naturräume, die zur Funktion des Naturhaushaltes beitragen, wie sensible Wasserbereiche, Gewässerrandstreifen, Biotope, Grünschniesen, Grünzüge oder Ortsrandeingrünungen, müssen garantiert und von negativer Veränderung ausgeschlossen sein. Diese Flächen eignen sich zur Festsetzung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Ökologische Vorrangflächen

Ökologische Vorrangflächen dienen in erster Linie dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Als ökologische Vorrangflächen sind Schutzgebiete und bestehende Biotop dargestellt. Ferner stehen bereits hergestellte Ausgleichsflächen als ökologische Vorrangflächen zur Verfügung **und dienen auch für die Vernetzung der Vorrangflächen**. Die gekennzeichneten Gebiete sind für ein effizientes Habitatverbundssystem notwendig und können für künftige Ausgleichsbedarfe aufgewertet bzw. in das Ökokonto eingespeist werden. Eine extensive Erholungs- oder landwirtschaftliche Nutzung ist dabei nicht ausgeschlossen.



Schutzgebiete und Biotope

Wertigkeit: sehr hoch

Flora-Fauna-Habitat

Landschaftsschutzgebiet

Wertigkeit: hoch

Pollinger Moos

Isenauen

Naturschutzrechtliche Sicherung von Hecken und Gehölzen

Trocken- und Magerstandorte mit landesweiter / überregionaler Bedeutung

Feuchtgebiete mit landesweiter / überregionaler Bedeutung

Wertigkeit: mittel

Trocken- und Magerstandorte mit regionaler Bedeutung

Feuchtgebiete mit regionaler Bedeutung

Gewässer mit regionaler Bedeutung

Wertigkeit: gering

Flachlandbiotop

nachrichtlich übernommene Waldbiotop

Öko- und Ausgleichsflächen

Trocken- und Magerstandorte mit lokaler Bedeutung

Feuchtgebiete mit lokaler Bedeutung

Sonstige

Gewässer

Wald

Straßen

Gebäude

Schutzgebiete und Biotop, Darstellung mgk, ohne Maßstab,
siehe Anhang Themenkarte „Analyse „Schutzgebiete und Biotop““

Erstellung eines Konzepts für den Biotopverbund	Zentrales Element des Biotopverbundes sind die Innauen beziehungsweise das Inntal und die Innkanal-Anlage. Wichtigste Biotopverbundmaßnahme im Untersuchungsgebiet ist die Vernetzung der naturnahen Waldgebiete, der großräumigen Verlandungsbereichen und auch der relativ naturnah verbliebenen Flussabschnitte. Zudem ist prinzipiell die Vernetzung der vorhandenen Feuchtlebensräume und der Trockenstandorte, die unter anderem auf den ehemaligen Abbaustandorten im Gebiet vorkommen. Notwendig ist aber auch, dass die dazwischen liegenden Flächen, wie forst- und landwirtschaftliche Flächen, Freizeit- und Erholungsflächen, nachhaltig und naturverträglich genutzt werden. Im Landkreis ist das Biodiversitätsprojekt „Blühendes Inntal“ initiiert worden. Es wird daher empfohlen, im Gebiet entsprechende Maßnahmen darauf abzustimmen.
---	---

2.3.3 Maßnahmen für den Schutz des Wasserhaushaltes und die Berücksichtigung und Verbesserung wichtiger Retentionsbereiche

Maßnahmen zum Schutz wassersensibler Bereiche	Flächen, in diesen Bereichen in jedem Fall so bewirtschaftet werden, dass keine Gefahr von stofflichen Einträgen in das Grundwasser entstehen kann.
Überprüfung der Bereiche mit möglichen hohen Grundwasserständen	Bei Änderungen der Flächennutzung sind die Bereiche, in denen hohe Grundwasserstände vorkommen können, gesondert zu überprüfen und die betroffenen Flächen detailliert hydrogeologisch zu untersuchen.
Ausweisung von Gewässerrandstreifen	Bäche, die durch Wald oder bereits geschütztes Gebiet fließen, bedürfen nicht dieser Randstreifen. So sind die Gewässerrandstreifen auf die Ufer der Bäche begrenzt, die bislang ohne wirksamen Natur- oder Landschaftsschutz landwirtschaftliche Flächen durchfließen.
Entwicklung von Gewässerrandstreifen	Gewässerrandstreifen (Uferrandstreifen) erfüllen unterschiedliche positive Funktionen für die Gewässerlandschaft. Sie übernehmen Funktionen für die Gewässerentwicklung, den Wasserabfluss, die Gewässerstruktur sowie die Puffer- und Filterwirkung. Ufergehölze wiederum bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Windschutz und Uferschutz. Der natürliche Uferschutz erfolgt durch die Wurzeln der Gehölze, die sich durch ihre Flexibilität, Dauerhaftigkeit und Dichte auszeichnen. Das Zusammenspiel unterschiedlicher Gehölzarten sowie junger und alter Gehölze sichert die Ufer und die Gewässersohle (bei kleinen Gewässern) optimal. Außerdem wird durch die Beschattung von Bäumen der Kraut- und Wasserpflanzenaufwuchs vermindert. Uferbereiche von 5 m beidseitig von Fließgewässern mit Verboten und Nutzungsaufgaben sind zwar laut § 38 Absatz 1 WHG für Gewässer 1. und 2. Ordnung verpflichtend umzusetzen, bei Gewässern 3. Ordnung gilt jedoch aktuell eine Sprachregelung von Umwelt- und Landwirtschaftsverwaltung, nach der ein Gewässerrandstreifen bei unklaren Verhältnissen aktuell nicht angelegt werden muss. Daher finden sich an vielen Bächen neben der Uferböschung keine solcher Gewässerrandstreifen.

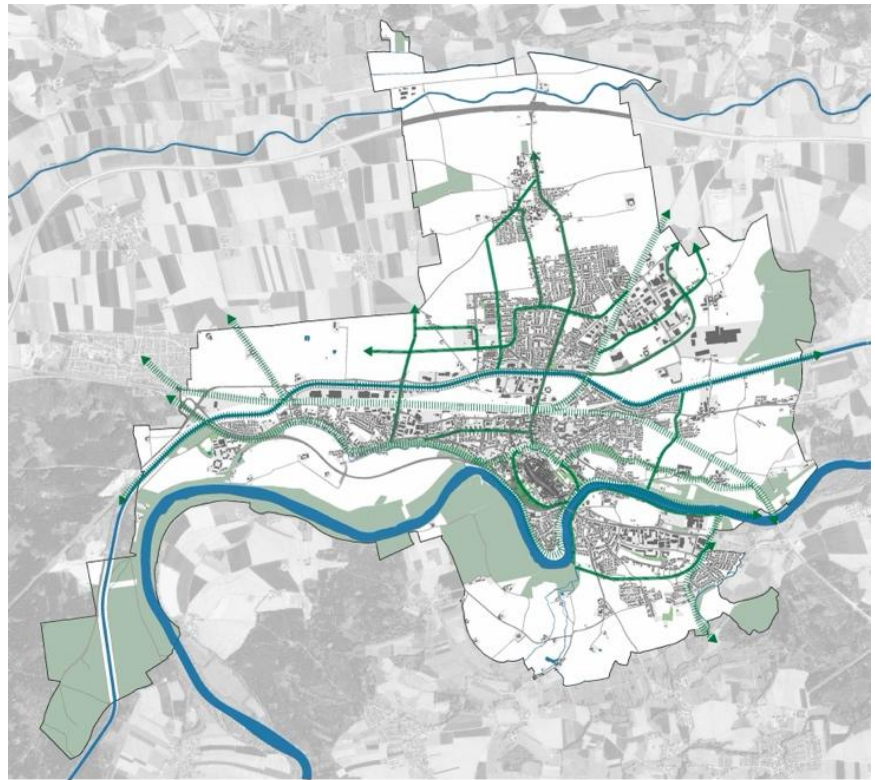
Das Ziel, punktuelle als auch diffuse Stoff Einträge in das Gewässersystem zu minimieren (Nährstoffe) bzw. zu verhindern (Schadstoffe), kann über die Maßnahme erreicht werden, Pufferstreifen auszuweisen und die Extensivierung im Bachhinterland anzustreben.

In der **Themenkarte „Wasserschutzgebiete“** wird „Entwicklung Uferstrandstreifen entlang Gewässern 3. Ordnung 10 m“ dargestellt.

2.3.4 Innerstädtische Durchgrünung und Anbindung an die Landschaft

Grünflächen	Allgemeine Grünflächen dienen im Wesentlichen der Erholung und sind als öffentliche Freiflächen Teil der erforderlichen (Grün-)Infrastrukturausstattung der Stadt. Je nach Größe, Lage und Nutzungsangebot übernehmen Allgemeine Grünflächen unterschiedliche Funktionen in der Stadt und versorgen unterschiedliche große Einzugsbereiche. Dabei müssen diese Grünflächen nicht alle gleichermaßen aufwendig gestaltet, ausgebaut und intensiv gepflegt werden. Vielmehr sollten auf geeigneten Flächen durch eine extensive Pflege auch naturnahe Grünflächen geschaffen werden, die zur Erhöhung der Biodiversität beitragen. In diesem Zusammenhang soll versucht werden, die Grünflächen zu vernetzen.
Besondere Grünflächen mit spezifischer Zweckbestimmung	Flächen mit spezifischer Zweckbestimmung, wie zum Beispiel Sportanlagen, Kleingartenanlagen, Friedhöfe sind Bestandteil der (Grün-) Infrastrukturversorgung und sind in ihrem zukünftigen Flächenbedarf zu sichern. Die für die jeweilige Zweckbestimmung erforderliche Bebauung ist unter Beachtung des jeweiligen Charakters der Grünfläche auf ein verträgliches Mindestmaß zu beschränken.
Schaffung von überörtlichen Grünbeziehungen / Vernetzung von Lebensräumen	Die überörtlichen Grünbeziehungen gliedern die Siedlungsbereiche des Stadtgebiets und vernetzen die innerstädtischen Freiräume mit den großen angrenzenden Landschaftsräumen und tragen somit zur Vernetzung von wertvollen Lebensräumen bei. Dabei werden insbesondere wertvolle Landschaftsräume, wie Biotope, Schutzgebiete mit in das Vernetzungssystem eingebunden. In der Themenkarte „Schutzgebiete und Biotope Bewertung“ sind diese Landschaftsräume zusammenfassend dargestellt. Die nicht flächenscharfen Signaturen im FNP legen Korridore fest, innerhalb derer, je nach Schwerpunkt, verschiedene Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung und -vernetzung sowie der biodiversitätsfördernden Strukturelemente notwendig sind.

Örtliche Grünverbindungen



Legende

 Gewässer

 Wald

 Straßen

 Vernetzung der Innufer über den Innenstadtpark mit dem Grüngürtel auf den rückwärtigen Altstadtgrundstücken und den - meist historischen - Grünflächen des Stadtkerns zum östlich gelegenen Inn

 Grünverbindung innerörtlich

 Grünverbindung und Biotopverbund überörtlich

Darstellung überörtliche und örtliche Grünverbindungen mgk, ohne Maßstab

Die dargestellten örtlichen Grünverbindungen bezeichnen wichtige vorhandene und auszubauende Wegeverbindungen zwischen wohnungsnahen Grünanlagen bzw. von den angrenzenden Wohngebieten in solche Grünanlagen oder als Zubringer zu den übergeordneten Grünbeziehungen. Soweit möglich sollen sie Aufenthaltsqualität für die Nachbarschaften übernehmen. Verbesserungsmaßnahmen müssen sich auf den Abbau bzw. die Überwindung von Barrieren (v.a. Straßen) und auf eine attraktive und sichere Wegeführung z. B. durch eine begleitende Begrünung konzentrieren. Im Gegensatz zu den überörtlichen Grünverbindungen, die insbesondere wichtige ökologische Funktionen erfüllen, dienen die örtlichen Grünverbindungen auch der sicheren und attraktiven Rad- und Fußwegeführung und bedienen erholungsrelevante Funktionen. Die Lage der örtli-

	chen Grünverbindungen basieren zusätzlich auf der Analyse der Versorgung des Stadtgebiets mit Grünflächen und Spielplätzen (vgl. 1.4.5 Freizeit und Erholung).
Ortsrandeingrünung sichern und ergänzen	Mit der Signatur für Schutz- und Leitpflanzungen zur Ortsrandeingrünung sind insbesondere solche Ortsränder markiert, die an freie Landschaftszüge grenzen. Hier wird die Anlage von Gehölzstreifen, lockeren Baumgruppen oder Streuobstwiesen empfohlen, um harte bauliche Kanten abzumildern. Die Mindestbreite der Begrünung beträgt 20 Meter.
Wertvoller Baumbestand	Die Signatur kennzeichnet bebaute Bereiche, sowie Grünflächen mit spezifischer Zweckbestimmung, die einen besonders wertvollen und daher schützenswerten Baumbestand aufweisen. Bei Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen bzw. Bauvöllzug sind die vorhandenen, wertvollen Bestände in besonderem Maße zu berücksichtigen oder zu entwickeln, wobei dem Schutz des Baumbestands insbesondere aus klimawirksamen Gründen Vorrang eingeräumt werden sollte.
Durchgrünung geplanter Baugebiete	In neuen Baugebieten ist die ausreichende Versorgung mit Grünflächen zu beachten. Eine gleichzeitige Entwicklung von Grün dient hier der Erholung auf Wohngebietsebene, ermöglicht aber gleichzeitig auch ökologische Prozesse sowie stadtklimatische Funktionen.

2.3.5 Sicherung der Freiraumversorgung und Angebote der Erholungsnutzung

Ausweisung allgemeiner Grünflächen	Allgemeine Grünflächen dienen im Wesentlichen der Erholung und sind als öffentliche Freiflächen Teil der erforderlichen (Grün-) Infrastrukturausstattung der Stadt. Sie prägen die Stadtgestalt und gliedern die bebauten Bereiche. Darüber hinaus übernehmen sie wichtige Funktionen für das Stadtklima, den Wasserhaushalt und den Natur- und Landschaftsschutz und wirken sich positiv auf die darin lebenden Arten aus. Je nach Größe, Lage und Nutzungsangebot übernehmen die Grünflächen unterschiedliche Funktionen in der Stadt und versorgen unterschiedlich große Einzugsgebiete. Neben gestalteten und intensiv gepflegten Grünflächen sollten auf geeigneten Flächen durch eine extensive Pflege auch naturnahe Grünflächen geschaffen werden. Damit die gekennzeichneten Grünflächen ihre Funktion erfüllen können, sind Maßnahmen zum Abbau von schädlichen Immissionen und zur Verbesserung der Zugänglichkeit der Grünflächen besonders wichtig. So kann der Erholungswert dieser Flächen entscheidend gestärkt werden. Die Darstellung allgemeiner Grünflächen im Siedlungsbereich umfasst auch die Kategorie Grünland. Diese Flächen tragen ebenso zur Grünausstattung der bebauten Bereiche bei und erfüllen die vielfältigen oben genannten Funktionen.
Besondere Grünflächen mit spezifischer Zweckbestimmung	Ein Anteil der Grünflächen ist nicht uneingeschränkt öffentlich nutzbar und /oder nicht für allgemeine Erholungszwecke geeignet. Diese Flächen mit spezieller Zweckbestimmung wie z. Bsp. Sportanlagen, Friedhöfe, sind

Bestandteil der (Grün-) Infrastrukturversorgung und sind in ihrem Flächenbedarf zu sichern. Die für die Zweckbestimmung erforderliche Bebauung ist unter Beachtung des jeweiligen Charakters der Grünfläche auf ein verträgliches Mindestmaß zu beschränken.

Herstellen wichtiger Wegeverbindungen, insbesondere im Norden des Mühldorfer Stadtgebiets

Das bereits bestehende Wegesystem in Mühldorf soll durch Lückenschlüsse, durch die Anlage neuer Wege bzw. den Ausbau bereits bestehender Wege, vervollständigt werden. Das Wegesystem inklusive der Lückenschlüsse ist im FNP als Fuß- und Radweg eingezeichnet. (s. Spazierwegekonzept BUND Naturschutz)

Ausweisung eines Freizeitgebiets auf dem Gelände einer Kiesabbaufläche

Kiesgruben könnten nach Aufgabe des Abbaus zu einem Gebiet der Naherholung entwickelt werden. Eine Möglichkeit ist es, die Abbaufläche in ein naturnahes Freizeitgelände mit Einbindung einer Wassernutzung umzuwandeln. Diese Maßnahme verbessert insbesondere für den Mühldorfer Norden das Angebot an Naherholung.

2.4 Maßnahmen für die Verkehrsentwicklung

2.4.1 Netzergänzungen im Kfz-Straßennetz

Ostumfahrung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt die Innbrücke der St2550 die einzige Flussquerung für den Kfz-Verkehr im Stadtgebiet dar; die nächste Brücke in Richtung Westen befindet sich in Kraiburg, die nahegelegenste Brücke in Richtung Osten an der B299 westlich von Neuötting.

Für die Entflechtung der Verkehrsströme und zur Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes wäre mittel- bis langfristig eine zweite Quermöglichkeit für den Kfz-Verkehr über den Inn eine wichtige und sinnvolle Maßnahme. Von großer Bedeutung ist insbesondere hierbei auch die Gewährleistung von Versorgungs- und Rettungsfahrten (Krankenwagen, Feuerwehr bei einer Sperrung durch Unfälle oder Sanierungsarbeiten).

Aufbauend auf detaillierten Kfz-Verkehrsanalysen im fließenden Kfz-Verkehr (Verkehrsbefragungen und Verkehrszählungen am 10. Juni 2018) sowie einer Haushaltsbefragung der Mühldorfer Bevölkerung zum Mobilitätsverhalten kann das Potential der geplanten Ostumfahrung abgeschätzt werden. Die Verkehrsprognosen 2035 für die Ostumfahrung belaufen sich auf 5.500-7.500 Kfz-Fahrten/ Tag. In dieser Prognose werden die zu erwartenden neu generierten Kfz-Verkehre verschiedener Bauvorhaben im Mühldorfer Stadtgebiet (u.a. Wohngebiet Eichkapelle, Bauvorhaben Am Industriepark Süd Teil I, Bebauungsplan „Am Kirchenfeld“) berücksichtigt.

Heute fahren über die Nord-Süd-Verbindung im Zuge der Inneren Neumarkter Straße und des Stadtbergs täglich ca. 300 Schwerlastfahrten/Tag. Bedingt wird dies auch durch die Sperrung der Friedhofstraße für den Schwerverkehr.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt die Innbrücke der St2550 die einzige Flussquerung im Stadtgebiet dar; die nächste Brücke in Richtung Westen

befindet sich in Kraiburg, die nahegelegenste Brücke in Richtung Osten an der B299 westlich von Neuötting. Insbesondere im Hinblick auf die Gewährleistung für Versorgungs- und Rettungsfahrten (Krankenwagen, Feuerwehr bei einer Sperrung durch Unfälle oder Sanierungsarbeiten) wäre eine zweite Querungsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr über den Inn als Alternative sinnvoll.

Es ist davon auszugehen, dass eine Ostumfahrung eine deutliche Entlastung der Innenstadt vom Schwerlastverkehr zur Folge haben würde. Als Verbindungsachse zwischen der St2550 im Süden und der B299 im Norden kann die Ostumfahrung langfristig insbesondere auch eine überregionale Bedeutung für die Nord-Süd Verkehrsbeziehungen darstellen.

Das Verlagerungspotential von Kfz-Durchgangsverkehr vom innerstädtischen Straßennetz auf die Ostumfahrung beläuft sich auf circa 1.500-2.000 Kfz-Fahrten/Tag. Die höchste Verkehrswirksamkeit stellt die Verlagerung von Ziel-/Quellverkehr aus östlicher Richtung kommend in das nördliche Mühldorfer Stadtgebiet (und umgekehrt) dar; auch Binnenverkehr vornehmlich zwischen den Gewerbegebieten im Norden und den Wohnsiedlungen südlich des Inns könnte teilweise auf die Ostumfahrung verlagert werden. Auch wenn die kurz bzw. mittelfristige Realisierung dieser möglichen Ostumfahrung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, wird doch empfohlen, die Trasse hinsichtlich möglicher Bebauungen freizuhalten und bei möglichen weiteren Entwicklungen zu berücksichtigen.

Bonimeiererring

Eine neue Verbindungsspanne zwischen der Inneren Neumarkter Straße und der Bürgermeister-Hess-Straße könnte über den Bonimeiererring und den Innkanal erfolgen. Mit dieser Verbindungsspanne für den Kfz-Verkehr (und Radverkehr) könnte sowohl die verkehrliche Erschließung der noch umgebauten Flächen auf dem „Bonimeier-Gelände“ erfolgen als auch eine Verkehrsentslastung des hoch belasteten Knotenpunktes Innere Neumarkter Straße/ Nordtangente/ Bürgermeister-Hess-Straße erreicht werden. Insbesondere Verkehrsbeziehungen aus dem südl. Stadtgebiet der Innenstadt in Richtung der Gewerbeeinheiten im Nordosten und die Anbindung zur A94 würden verlagert werden können.

Diese Verbindungsspanne ermöglicht auch die verkehrliche Erschließung einer möglichen Bebauung.

Westspanne

Zur Entlastung des innerstädtischen Straßenverkehrsnetzes würde langfristig eine Verbindungsstraße von der Münchner Straße zur St2550 einen wichtigen Beitrag leisten können. Eine Verlängerung der Kapellenstraße in Richtung Süden mit gleichzeitigem Ausbau der Bahnunterführung (Verbreiterung der Kfz-Fahrbahn auf 6,5m) könnte eine zweite, leistungsfähige Nord-Süd Verbindung über den Innkanal und die Bahngleise im Mühldorfer Kfz-Straßennetz darstellen. Momentan leistet diese Funktion alleine die Innere Neumarkter Straße. Insbesondere mit den zukünftig zu erwartenden Neubauprojekt längs der Nordtangente sollte langfristig diese Verbindungsspanne im FNP berücksichtigt werden, auch wenn der zu überwindende Höhenunterschied mit erheblichem baulichem Aufwand verbunden

ist. Zu berücksichtigen wären auch die Belange des Naturschutzes im Zuge des Altmühldorfer Bachs.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Auf dem sogenannten ehemaligen „SÜMO-Gelände“ zwischen Leopoldstraße und Berliner Straße (St2550) sollen **im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Neuordnung des Bereichs** neue Parkierungsanlagen entstehen; die konkrete Anzahl der künftigen Stellplätze und deren Positionierung soll aufbauend auf dem Siegerentwurf eines städtebaulichen Wettbewerbes konkretisiert werden. Für die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung ist eine variable Anbindung dieser Parkierungsanlagen sicherzustellen; d.h. dass eine ausreichend leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Berliner Straße St2550) gewährleistet wird.

Im Zuge dieser Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Stadtzentrum bietet sich die Möglichkeit den Stadtplatz dahingehend umzugestalten, dass eine höhere Aufenthaltsqualität durch Reduzierung des derzeitigen Stellplatzangebotes erreicht wird.

2.4.3 Fuß- und Radwegenetz

Langfristig stellt ein attraktives Fuß- und Radwegenetz einen wichtigen Bestandteil in der Verkehrsentwicklungsplanung dar. Gegenwärtig stellt die Innbrücke (Brückenstraße, St2550), neben der aber nur für touristische Zwecke im Einsatz befindlichen Innfähre, die einzige Verbindungsmöglichkeit zwischen dem südlich gelegenen Stadtgebiet mit dem Stadtzentrum bzw. dem nördlichen Stadtgebiet dar. Langfristig werden daher für die Berücksichtigung im FNP zwei mögliche Standorte für eine ergänzende Fuß- und Radverbindungen als neue Innbrücken vorgeschlagen.

Nördlich der bestehenden Brücke könnte eine Verbindung auf Höhe des TSV 1860 Mühldorf a. Inn im Südosten und Stadtwall im Nordwesten eine attraktive Anbindung sowohl die Altstadt als auch das Klinikums mit dem südl. Stadtgebiet darstellen. Der zweite mögliche Standort für eine neue Fuß- und Radwegeverbindung über den Inn befindet sich auf Höhe der heutigen Inn-Fähre und wäre insbesondere für die Naherholung von Bedeutung; mit einer neuen attraktiven Verbindung könnte für die Mühldorfer Altstadt die Inn-Auen auf der Südseite mit dem Naturerlebnisweg Innaue Mühldorf unmittelbar und direkt erreicht werden. Im Hinblick auf die geplante Bebauung des ehemaligen „SÜMO-Gelände“ und eine neue attraktive Überquerung der Berliner Straße (St2550) ist dieser Maßnahmenvorschlag als langfristig wichtige und sinnvolle Ergänzung im Fuß- und Radwegenetz anzusehen.

2.5 Bauliche Entwicklungen

2.5.1 Beurteilung der Flächenbedarfe

Zur Abschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe für die bauliche Entwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn werden u.a. folgende Strukturdaten, siehe Teil 1, im Gesamtzusammenhang bewertet.

- Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn der letzten 10 Jahren
- Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Bayern
- Bevölkerungsprognosen nach dem Hildesheimer Modell
- Vergleichszahlen mit dem Landkreis Mühldorf a. Inn
- Siedlungsdichte

Entsprechend des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird bei der Bedarfsabschätzung von einem Zeitraum von rund 15-20 Jahren ausgegangen. Eine wichtige Grundlage stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Als Quellen dienen die Daten des Landesamtes für Statistik Bayern und hier insbesondere „Statistik Kommunal 2022, Stadt Mühldorf a. Inn, März 2023“, der „Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Mühldorf a. Inn, Berechnungen bis 2039, August 2021“ sowie Prognosen nach dem Hildesheimer Modell für den Landkreis Mühldorf, Bevölkerungsentwicklung bis 2047.

Ausgehend von rund 22.600 Einwohnern (22.601 Einwohner, 31.12.2022), zeigt sich im Rückblick auf die letzten 10 Jahre mit einer durchschnittlichen Rate von 1,7 % ein kontinuierliches Wachstum, wobei die Entwicklungen seit dem Zensus mit ca. 2,4 % pro Jahr ein deutlich stärkeres Wachstum widerspiegeln. In den letzten 5 Jahre hat sich die Bevölkerungsentwicklung bei ca. 1,4 % pro Jahr bewegt. (alle Zahlen sh. Kapitel 1.3.2)

Laut Bevölkerungsprognose setzt sich das Wachstum in den nächsten Jahrzehnten fort. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von ca. 0,5 % (Demographie-Spiegel) bzw. ca. 0,5 – 1,5 % (Hildesheimer Modell) wird dies für die kommenden Jahre (Planungshorizont 15 Jahre) jedoch nicht mehr so stark erwartet wie vor 5-10 Jahren, wo Einwohnerzunahmen bis zu 4% zu verzeichnen waren. Es kann jedoch von einer **„stabilen“ Entwicklung** als Basis strategischer Überlegungen ausgegangen werden.

Da die Prognosen nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell mehr spezifische Faktoren berücksichtigen wird mit einem Anstieg der Bevölkerung zwischen dem mittleren Szenario für ausklingende Wanderungen und dem Szenario für konstante Wanderungen gerechnet, also rund 4.000 Personen bis 2037.

Bei den aktuellen Flächeninanspruchnahmen ergibt sich gemäß Flächenerhebungen des Landesamtes für Statistik eine mittlere Einwohnerdichte

von 67 EW/ha. Ausgehend von dieser Siedlungsdichte führt dies bei einem Bevölkerungswachstum von 4.000 Personen zu einem theoretischen Wohnflächenbedarf von ca. 64 ha.

2.5.2 Innenentwicklungspotentiale

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen bestehende Flächenpotentiale im unbeplanten und beplanten Innenbereich berücksichtigt werden, die vorrangig gegenüber Neuausweisungen zu entwickeln sind. Ziel der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist es daher, einen möglichst großen Anteil des Flächenbedarfs im Innenbereich durch die Aktivierung bestehender Potentialflächen abzudecken. Um dafür eine gute Datengrundlage zu haben, wurde das Büro Architektur Anna Dolzer aus Burghausen mit einer detaillierten Erhebung der Innenentwicklungspotentiale beauftragt. Die Erhebung erfolgte im Sommer 2019. Dabei wurden die Flächen für städtische Teilbereiche in verschiedene Kategorien, wie z.B. Baulücke, Verdichtung möglich, Brachfläche, Leerstand unterteilt. - sh. **Themenkarte „Innenentwicklungspotentiale“** – Im Anschluss erfolgte eine erste Bewertung der Flächen gemeinsam mit der Stadtverwaltung.

Als Zwischenstand (Stand: 2022) kann festgestellt werden, dass von insgesamt ca. 70 ha (verteilt auf alle Nutzungsarten) seit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale ca. 12 ha der Flächen bereits entwickelt werden konnten bzw. mit der Entwicklung begonnen wurde. Die ist ein laufender Prozess.

Beispiele:

- *Die sich aktuell im Bau befindliche Wohnbaufläche am Gutenbergring mit ca. 0,6 ha ist bereits als entwickelte Fläche aus der städtischen Auflistung der Innenentwicklungspotentiale herausgenommen worden. In der Bilanz zum Flächennutzungsplan ist diese jedoch noch mit als Potential gerechnet, da die Wohnungen noch nicht fertiggestellt und bezogen sind und somit für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum noch mit zur Verfügung stehen.*
- *Auch ein ca. 0,8 ha großes Grundstück für gewerbliche Entwicklungen am Industriepark wird in der städtischen Auflistung nicht mehr geführt, da hier die verbindliche Bauleitplanung bereits abgeschlossen ist. In der FNP-Bilanz zum Vorentwurf war das Grundstück abzüglich der festgesetzten Ausgleichsfläche noch als Flächenpotential enthalten, aktuell steht es jedoch nicht mehr zur Verfügung und wurde nun bei der aktuellen Fassung (Entwurf) herausgenommen.*

Für die Wohnbauflächenentwicklung ist im Ergebnis festzustellen, dass der Schwerpunkt der Innenentwicklungspotentiale in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn in der Kategorie der Baulücken liegt. Diese sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, zum überwiegenden Teil befinden sich die Wohnbaulücken jedoch im Mühldorfer Norden sowie im Erhebungsbereich Lohmühle und sind über Bebauungspläne verbindlich geregelt.

Brachflächen und Leerstände bieten in Mühldorf a. Inn keinen entscheidenden Entwicklungsansatz. Auch die Nachnutzung für das ehemalige

Kingdom Park Gelände im Westen der Stadt wurde inzwischen Bauplanungsrechtlich geregelt. Leerstände in der Innenstadt resultieren überwiegend aus Momentaufnahmen zum Zeitpunkt der Erhebung. Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist aktiv tätig, diese stets zeitlich zu begrenzen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurden die erhobenen Potentialflächen mit der aktuellen Siedlungsentwicklung abgeglichen und hinsichtlich ihrer tatsächlichen Eignung weiter beurteilt. Auch die innerörtlichen Grünverbindungen, die ein wichtiges Ziel aus dem Landschaftsplan sind und wesentlich für eine positive Entwicklung der Wohnbauflächen sind, wurden bei der Bewertung mit berücksichtigt.

Flächenansatz Wohnen

Somit stehen aktuell ca. 31 ha Wohnbauflächen in Bebauungsplänen und ca. 2 ha sonstige Wohnbauflächen im Innenbereich zur Entwicklung zur Verfügung. **Mit den Gebieten An der Eichkapelle, Am Kirchfeld und Wintererhof wurden in den letzten 3 Jahren große Bauflächenentwicklungen angestoßen, die jetzt zur Umsetzung zur Verfügung stehen. Ca. 9 ha stehen allein in diesen jüngst entstandenen Baugebieten noch zur Verfügung.**

Dazu kommen ca. 6 ha Innenentwicklungspotentiale an gemischten Bauflächen. Damit könnten über die Hälfte der benötigten 64 ha an Wohnbauflächen im Innenbereich abgedeckt werden. Auf die tatsächliche Umsetzung hat die Stadt jedoch nur begrenzten Einfluss. Die bestehenden Innenentwicklungspotentiale fließen daher mit 75% in den Flächennachweis ein, was einem Erfahrungswert aus vergleichbaren Kommunen entspricht. Hinzu kommt ein schwer bestimmbarer Anteil von Flächen, die potentiell zur Nachverdichtung bzw. Umstrukturierung geeignet sind. Um diese Flächen entwickeln zu können sind in jedem Einzelfall gezielte Abstimmungen mit Eigentümern und Nachbarn erforderlich. Aus der Erhebung von der Architektin Anna Dolzer wurde hierfür ein theoretisches Potential von ca. 20 ha von zur Nachverdichtung geeigneter Flächen angesetzt. Trotz anhaltender Bemühungen der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist festzustellen, dass diese Entwicklungsflächen wohl nur zu einem geringen Anteil im Planungshorizont des FNP entwickelt werden können. Die Flächen werden daher nur mit 10 % in den Flächennachweis aufgenommen.

Für Gewerbe bieten die Flächen im Mühldorfer Osten noch großes Entwicklungs- und Verdichtungspotential.

2.5.3 Flächendarstellungen und Beschreibung der Ortsteile

Mit einer bedarfsorientierten Flächendarstellung soll das Siedlungswachstum für die kommende Jahre so geregelt werden, dass eine qualitätvolle Entwicklung mit entsprechender Infrastruktur auch umsetzbar bleibt. Die Flächendarstellung im Plan erfolgt bedarfsgerecht auf Grundlage des in Teil 1 ermittelten zu erwartenden Bevölkerungswachstums.

Bei der Entwicklung von Wohngebieten hat sich schon in den letzten Jahren eine steigende Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten gezeigt. Auch bei künftigen Entwicklungen sollen bevorzugt verdichtete Siedlungsformen angestrebt werden, die dann langfristig zu einer etwas höheren Siedlungsdichte als der derzeitige Bestand führen werden. Da die Hochrechnung unter Einbeziehung der aktuellen Siedlungsdichte erfolgt ist ergibt sich daraus ein Handlungsspielraum zur notwendigen Flexibilität in der Umsetzung sowie zur Schaffung wichtiger Grünverbindungen und Grünflächen innerhalb der Bauquartiere.

Die Bauflächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Neben den Farben kennzeichnen Symbole die Baugebiete nach §1 Abs. 2 BauNVO als

2. reine Wohngebiete (WR),
3. allgemeine Wohngebiete (WA),
4. besondere Wohngebiet (WB),
5. Dorfgebiete (MD),
6. Mischgebiete (MI),
7. Urbane Gebiete (MU)
9. Gewerbegebiete (GE),
10. Industriegebiete (GI),
11. Sondergebiete (SO).

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn hat insgesamt 16 Ortsteile mit unterschiedlichem Gewicht.

Bauflächendarstellungen gibt es im Hauptort Mühldorf sowie in Altmühldorf, Ecksberg, Eichfeld, Hirsch, Hölzling, Mitteraham und Mössling. Einige der Ortsteile sind miteinander zu einem kompakten Stadtgebiet verwachsen, so dass eine Abgrenzung vor Ort kaum mehr ablesbar ist. Eine Ausnahme bilden die Ortsteile Mössling und Hölzling Ost, die räumlich noch deutlich vom Hauptsiedlungskörper getrennt sind.

Bei den restlichen Ortsteilen (Eßbaum, Gandl, Hahnbauer, Hart, Kuttenreut, Stegmühle, Thal, Unteraham) handelt es sich v.a. um landwirtschaftliche Hofanlagen, die dem Außenbereich zugeordnet bleiben.

Im Folgenden wird die bauliche Entwicklung in den dafür relevanten Ortsteilen bzw. Siedlungsbereichen näher beschrieben und die Flächenneuausweisungen, unterteilt nach bestehenden Flächenpotentialen im beplanten bzw. im unbeplanten Innenbereich und Neuausweisungen, aufgezeigt. Ergänzend hierzu werden mögliche Potentiale zur Nachverdichtung aus der Erhebung des Planungsbüros Dolzer (Stand Sommer 2019), die dem Leitbild der Stadtentwicklung entsprechen berücksichtigt. Inwieweit diese aktiviert werden können, gilt es im Einzelfall zu prüfen (sh. 2.5.2).

Themenkarten

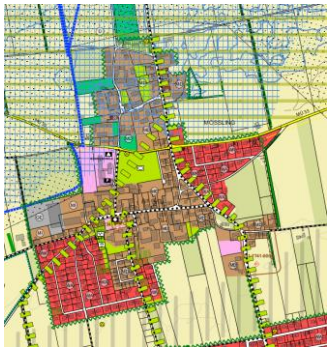
Die nachfolgend für die einzelnen Ortsteile beschriebenen Entwicklungsflächen werden in den beiden **Themenkarten „Flächenbilanz - Innenentwicklungspotentiale und Flächenbilanz - Entwicklungsflächen** im Überblick und als Gegenüberstellung zum rechtswirksamen FNP dargestellt.

In der **Themenkarte „Flächenbilanz – Innenentwicklungspotentiale“** werden dabei die bestehenden Innenentwicklungspotentiale nach beplantem (Flächen mit einem rechtskräftigen bzw. in Planreife befindlichen Satzungen) und unbeplantem (Baulücken) Innenbereich unterschieden. Ergänzt werden diese Flächen mit den nach Auswertung der Erhebung der Innenentwicklungspotentiale geeigneten Flächen zur Nachverdichtung.

In der **Themenkarte „Flächenbilanz – Entwicklungsflächen“** werden die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zusammen mit bereits vorhandene Entwicklungsflächen aus dem noch rechtswirksamen FNP und aktuellen Neudarstellungen zusammengeführt. Diese Flächen werden mit den aus dem rechtswirksamen FNP zurückgenommenen Flächen gegenübergestellt. **In rechtswirksamen FNP waren ein Teil der Entwicklungsflächen im Bereich Mühldorf Nordwest / Mühldorfer Feld als Flächen „zweiter Stufe“ dargestellt, um eine Entwicklung von innen nach außen sicherzustellen. Bei der Auswertung dieser Flächen wird diese Differenzierung nicht weitergeführt, sondern vollständig als Bestandsflächen aus dem alten FNP gewertet. Ein Teil der Flächen „zweiter Stufe“ werden mit der gegenständlichen Planung nicht übernommen.**

Mit der Aufteilung in zwei Karten wird eine verständliche Lesbarkeit der sehr differenziert dargestellten Flächenpotentiale angestrebt. In beiden Themenkarten werden die Geltungsbereiche der berücksichtigten Bebauungspläne und Ortsabrundungssatzungen informativ mitgeführt.

Mössling



Der Ortsteil Mössling ist noch stark ländlich geprägt. Dieser Charakter soll erhalten und gesichert werden. Größere Entwicklungsflächen, die im alten Flächennutzungsplan am Ortsrand dargestellt waren, werden daher zum Schutz des Ortsbildes wieder zurückgenommen. Entwicklungen zur Sicherung des Bedarfs für Wohnen beschränken sich hier auf innerörtliche Baulücken und kleinere Abrundungen des Bestandes. Am westlichen Ortsrand befinden sich zudem kleine Flächen zur Erweiterung der Schule und für kleinteiliges sich aus dem Dorf entwickelndes Gewerbe (Bebauungsverfahren läuft). **Am südöstlichen Ortsrand wird der Baubestand mit in die Bauflächendarstellung eingebunden. Eine dabei entstehende Baulücke wird als Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung flexibel freigehalten.**

Die Eigenständigkeit des Dorfes soll zudem durch einen deutlichen Abstand nach Süden zu dem Hauptsiedlungskörper Mühldorfs auf Dauer erhalten werden.

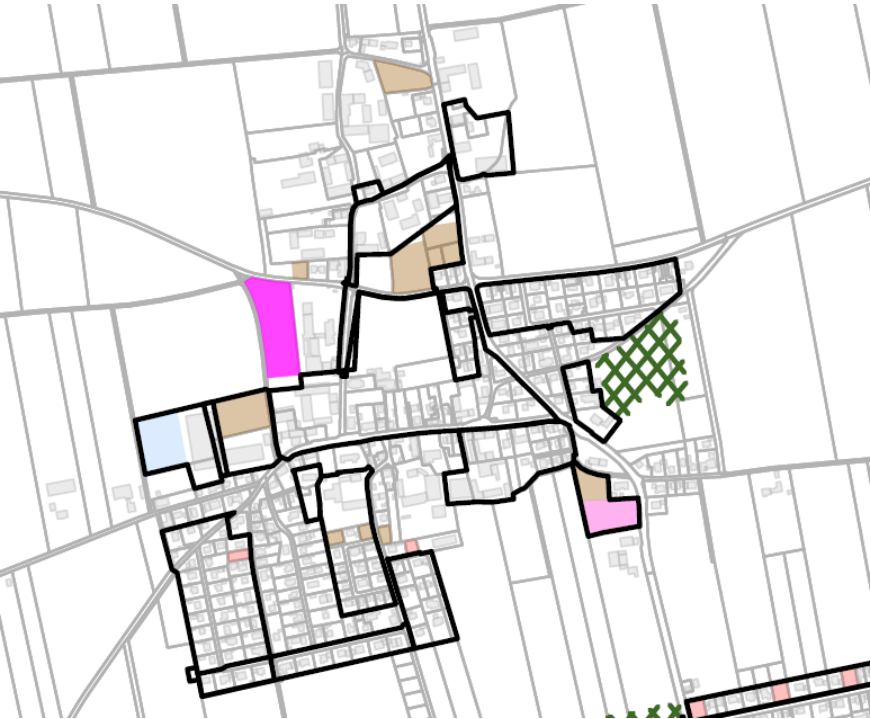
Wohnbauflächen
Innenentwicklungspotenziale
FNP alt
Neudarstellung

gemischte Flächen
Innenentwicklungspotenziale
FNP alt
Neudarstellung

Gewerbeflächen
Innenentwicklungspotenziale
FNP alt
Neudarstellung

Flächen für Gemeinbedarf
Innenentwicklungspotenziale
FNP alt
Neudarstellung

Flächen für Sondergebiete
Innenentwicklungspotenziale
FNP alt
Neudarstellung
Rücknahmeflächen
rechtskräftige und laufende Satzungen



Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r. w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	11,91	100%	11,82	99,2%	0,04	0,3%	0,05	0,4%					0,09	0,8%
M	20,11	100%	18,13	90,2%	0,37	1,8%	1,61	8,0%					1,98	9,8%
G	1,25	100%	0,69	55,2%			0,56	44,8%					0,56	44,8%
Gem	2,6	100%	1,36	52,3%			0,41	15,8%			0,83	31,9%	1,24	47,7%
	35,87	100%	32,00	89,2%	0,41	1,1%	2,63	7,3%			0,83	2,3%	3,87	10,8%

Altmühldorf / Ecksberg / Thal

Der Ortsteil Ecksberg wird durch die dort ansässige Behinderteneinrichtung Stiftung Ecksberg mit der ehemaligen Klosteranlage bestimmt. Zur Sicherung und Erweiterung der Einrichtung mit zahlreichen Arbeitsplätzen im sozialen Bereich erfolgt eine Flächendarstellung mit Erweiterungsmöglichkeiten.

Das nördliche, zwischen der Staatsstraße St 2550 und dem Innkanal liegende Wohngebiet (Altmühldorf West) stellt eine abgeschlossene Einheit dar. Für Erweiterungen zusätzlich zu den baurechtlich gesicherten Baulücken besteht derzeit kein Bedarf.

Die nördlich des Innkanals liegende ehemalige Freizeiteinrichtung ist momentan leerstehend. Die bestehende Versiegelung und infrastrukturelle Erschließung sprechen für eine zeitnahe Aktivierung und Wiedernutzung der Flächen. Die Fläche wurde verkauft und die Stadt beabsichtigt aktuell den Bereich wegen der guten Verkehrsanbindung als Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Fläche wurde daher entsprechend der laufenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplanvorentwurf als Gewerbegebiet dargestellt.



Altmühldorf (Ost) ist mit Mühldorf über die Jahre zusammengewachsen. Hier befinden sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne noch zahlreiche unbebaute Bauparzellen, so dass innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.

Der alte Ort Altmühldorf befindet sich oberhalb der Hangkante des Inntals und hat mit der Dorfkirche eine sehr stadtbildprägende Wirkung. Diese stadträumliche Situation soll auf Dauer gesichert werden. Aus diesem Grund werden die schon seit langer Zeit bestehenden baulichen Ansätze im Bereich der Hangkante (Thal) nicht durch Bauflächendarstellungen verfestigt. Der Bereich der Hangkante ist als überregionaler Grünzug zu sichern, weitere bauliche Entwicklungen sind hier zu vermeiden.

Die Gewerbeansiedlungen südlich und nördlich der Bahnanlagen werden entsprechend des Bestandes gesichert. **Langfristig ist** nach Rücknahme der Kiesabbaurechte nördlich des Innkanals die Fortführung der gewerblichen Entwicklungen der letzten Jahre vorgesehen. **Da** ein Verfahren auf Herausnahme der Flächen aus dem Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen **bislang zu keinem Ergebnis geführt hat, wird auf eine Darstellung von Gewerbeflächen in diesem Bereich aktuell verzichtet.** Entsprechend laufenden Bauleitplanungen wird der Bereich westlich als Sondergebiet für Betonfertigteile dargestellt, ebenso wie das nördlich davon gelegene Kieswerk. Im Bereich der Kiesabbauflächen soll in den kommenden Jahren ein Erholungsgebiet entstehen.

Zur Sicherung eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes wird eine Verbindung von der Kapellenstraße zur St 2550 empfohlen (sh. Kapitel Verkehr). Die im Plan dargestellte gelbe Balkenlinie gibt dabei nicht die Lage dieser

Verbindung wieder, sondern steht symbolisch für diese Verbindung, die in vertiefenden Untersuchungen hinsichtlich Lage und Umsetzbarkeit genauer geprüft werden soll.



Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	16,03	100%	15,24	95,1%	0,09	0,6%	0,70	4,4%					0,79	4,9%
M	7,26	100%	6,29	86,6%			0,98	13,4%					0,98	13,4%
G	14,00	100%	9,42	67,3%			4,58	32,7%			0,0%		4,58	32,7%
Gem	1,88	100%	1,88	100,0%									0,00	0,0%
SO	31,50	100%	20,53	65,2%			3,97	12,6%			7,00	22,2%	10,97	34,8%
	70,67	100%	53,36	75,5%	0,09	0,1%	10,23	14,5%			7,00	9,9%	17,32	24,5%

Mühldorf Northwest / Mühldorfer Feld

In diesem Bereich fand in den vergangenen Jahren ein Großteil der baulichen Entwicklungen zur Schaffung neuen Wohnraums statt. Momentan sind hier noch zahlreiche Baulücken vorhanden, die vermutlich den Bedarf für die kommenden 2-3 Jahre werden decken können.

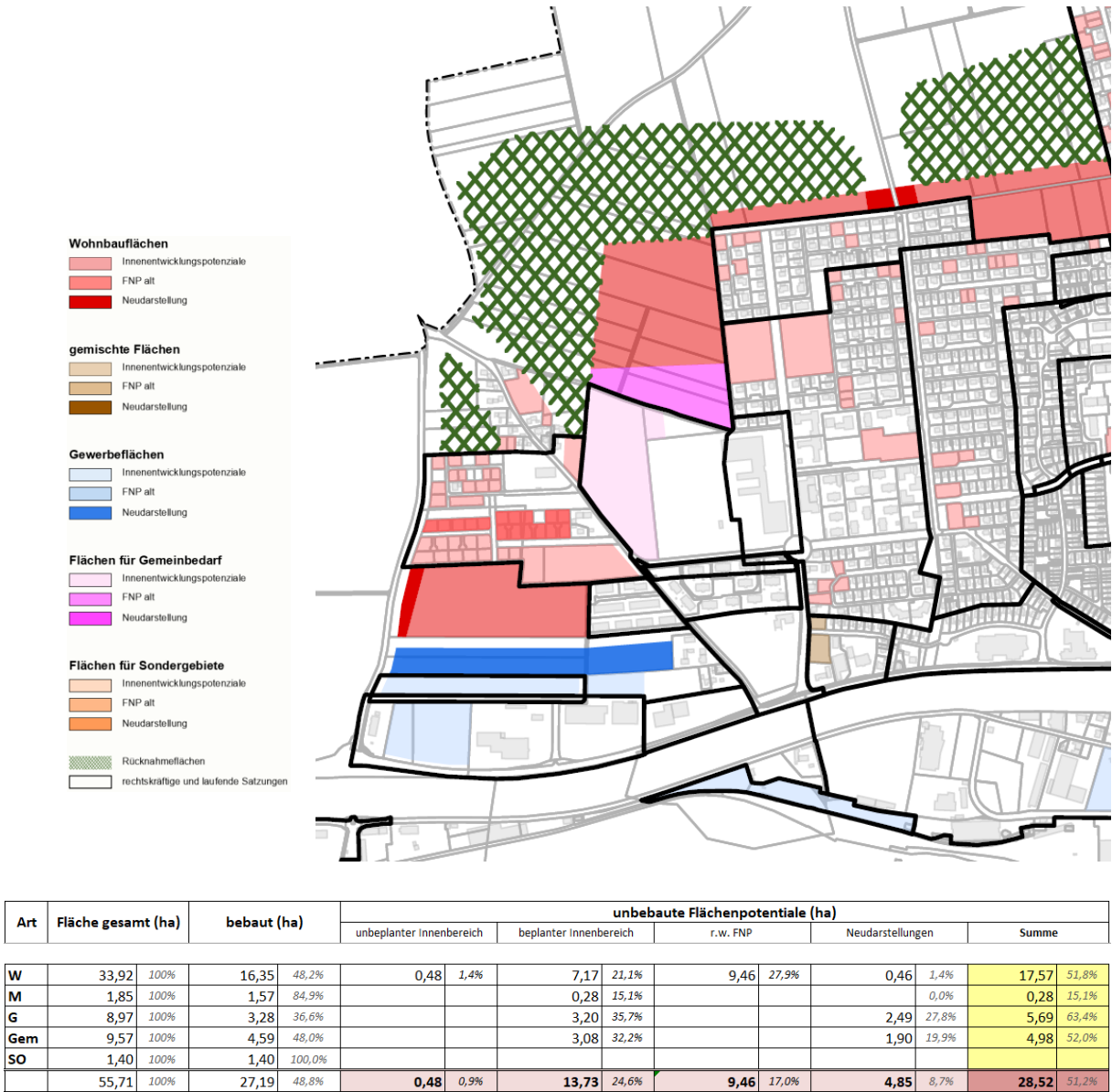
In Ergänzung der Wohnbauflächen wurden zur Daseinsvorsorge fußläufig Schule und Kindergarten sowie Nahversorger integriert. Diese Einrichtungen sind flächenmäßig so konzipiert, dass sie erweiterbar sind und den Bedarf für noch weitere Wohnansiedlungen decken können. Zusätzlich zu den bereits mit Bebauungsplänen gesicherten Wohnbauflächen werden daher hier noch größere Entwicklungsflächen vorgesehen. Integriert ins Stadtgefüge ist hier der Standort für das Amt für Ländliche Entwicklung vorgesehen.

Für eine bessere Erreichbarkeit werden die Flächen zusätzlich nach Westen an die MÜ 6 angebunden.

Die letzten Bebauungspläne in diesem Bereich beinhalten neben den typischen Einfamilienhäusern verstärkt auch Konzepte für verdichteten Wohnungsbau mit Geschosswohnungen. Bei der Aufstellung weiterer verbindlicher Bauleitpläne ist dieser Ansatz im Hinblick auf einen sparsamen Flächenverbrauch weiter auszubauen bzw. auf eine gesunde Durchmischung von Wohnformen zu achten.

Um attraktiven Wohnraum zu schaffen ist das Wohnumfeld von großer Bedeutung. Wo möglich sollen daher grüne Oasen geschaffen und miteinander und in den Landschaftsraum vernetzt werden.

Im Sinne einer flächensparenden Bodenpolitik und einer kompakten Siedlungsentwicklung wurden die langfristigen Entwicklungsflächen aus dem alten Flächennutzungsplan großflächig zurückgenommen.



Mühldorf Nord / Mößlinger Feld

Auch in diesem Bereich sind noch viele Potentialflächen im beplanten Innenbereich vorhanden, die um eine Entwicklungsbereich nördlich der Matthäus-Krinis-Straße ergänzt werden und so einen geschlossenen Ortsrand nach Norden bilden.

Ein Zusammenwachsen mit Mößling soll auch bei künftigen Entwicklungen unbedingt vermieden werden. Größere Entwicklungsflächen in diese Richtung wurden daher aus dem alten FNP zurückgenommen.

Auch im bereits beplanten Bereich sollte versucht werden, die Grünstruktur und Vernetzung der Grünflächen und Wege zu verbessern.



Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	98,38	100%	87,95	89,4%	0,72	0,7%	5,26	5,3%	4,01	4,1%	0,44	0,4%	10,43	10,6%
M	3,77	100%	3,40	90,2%			0,37	9,8%					0,37	9,8%
G	4,34	100%	3,95	91,0%					0,39	9,0%			0,39	9,0%
Gem	1,21	100%	1,21	100,0%									0,00	0,0%
SO	1,04	100%	1,04	100,0%										
	108,74	100%	97,55	89,7%	0,72	0,7%	5,63	5,2%	4,40	4,0%	0,44	0,4%	11,19	10,3%

Zur Entlastung der Innenstadt und zur Sicherung eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes ist eine Ostumfahrung als Netzergänzung vorgesehen (sh. Kapitel Verkehr). Eine genaue Trassenführung ist im Rahmen vertiefter Untersuchungen zu Prüfen. Die Flächennutzungsplanung hält hierfür einen Korridor frei. Ein Teilabschnitt wurde als „kleine Ostumfahrung“ bereits bei den letzten Bebauungsplänen berücksichtigt.

 Rücknahmeflächen
 rechtskräftige und laufende Satzungen



Obere Stadt / Bahnhofsbereich

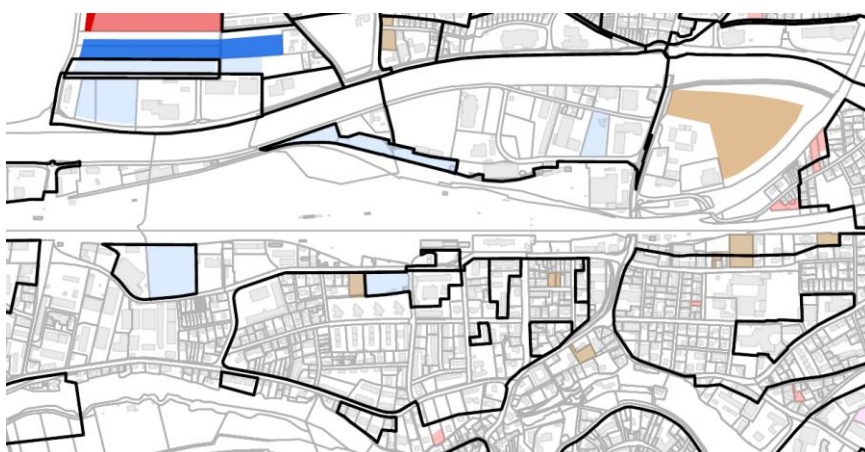
Der Bereich ist durch eine starke Nutzungsmischung gekennzeichnet. An verschiedenen Stellen bieten unbebaute oder minder genutzte Flächen Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Entlang der Bahnflächen eröffnen aufgelassene Bahnflächen Möglichkeiten für kleinere gewerbliche Entwicklungsflächen.

Wichtige Entwicklungsfläche in diesem Stadtbereich ist die Fläche zwischen Bahn und Innkanal östlich der Neumarkter Straße. Die zentrale und gut erschlossene Fläche bietet Möglichkeiten für zahlreiche verschiedene Nutzungen, die von Wohnnutzungen über öffentliche und kulturelle Nutzungen bis hin zu gewerblichen Nutzungen reichen. Aus diesem Grund wird die Fläche im Flächennutzungsplanentwurf bewusst als Mischgebiet dargestellt, da in dieser Gebietskategorie viele verschiedene Nutzungsarten umsetzbar sind.

Im Randbereich bietet sich parallel zu den Gleisanlagen die Chance mit relativ wenig Aufwand eine Netzergänzung zur Entlastung der Neumarkter Straße und des Knotenpunktes mit der Bürgermeister-Hess-Straße zu schaffen.

Wohnbauflächen	
■	Innenentwicklungspotenziale
■	FNP alt
■	Neudarstellung
gemischte Flächen	
■	Innenentwicklungspotenziale
■	FNP alt
■	Neudarstellung
Gewerbflächen	
■	Innenentwicklungspotenziale
■	FNP alt
■	Neudarstellung
Flächen für Gemeinbedarf	
■	Innenentwicklungspotenziale
■	FNP alt
■	Neudarstellung
Flächen für Sondergebiete	
■	Innenentwicklungspotenziale
■	FNP alt
■	Neudarstellung
■	Rücknahmeflächen
■	rechtskräftige und laufende Satzungen



Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	16,62	100%	16,53	99,5%	0,09	0,5%	0,00	0,0%					0,09	0,5%
M	15,21	100%	10,91	71,7%			0,35	2,3%	3,95	26,0%			4,30	28,3%
G	25,13	100%	21,08	83,9%	1,57	6,2%	2,49	9,9%					4,06	16,1%
Gem	1,86	100%	1,86	100,0%									0,00	0,0%
SO	0,65	100%	0,65	100,0%									0,00	0,0%
	59,47	100%	51,03	85,8%	1,66	2,8%	2,84	4,8%	3,95	6,6%	0,00	0,0%	8,44	14,2%

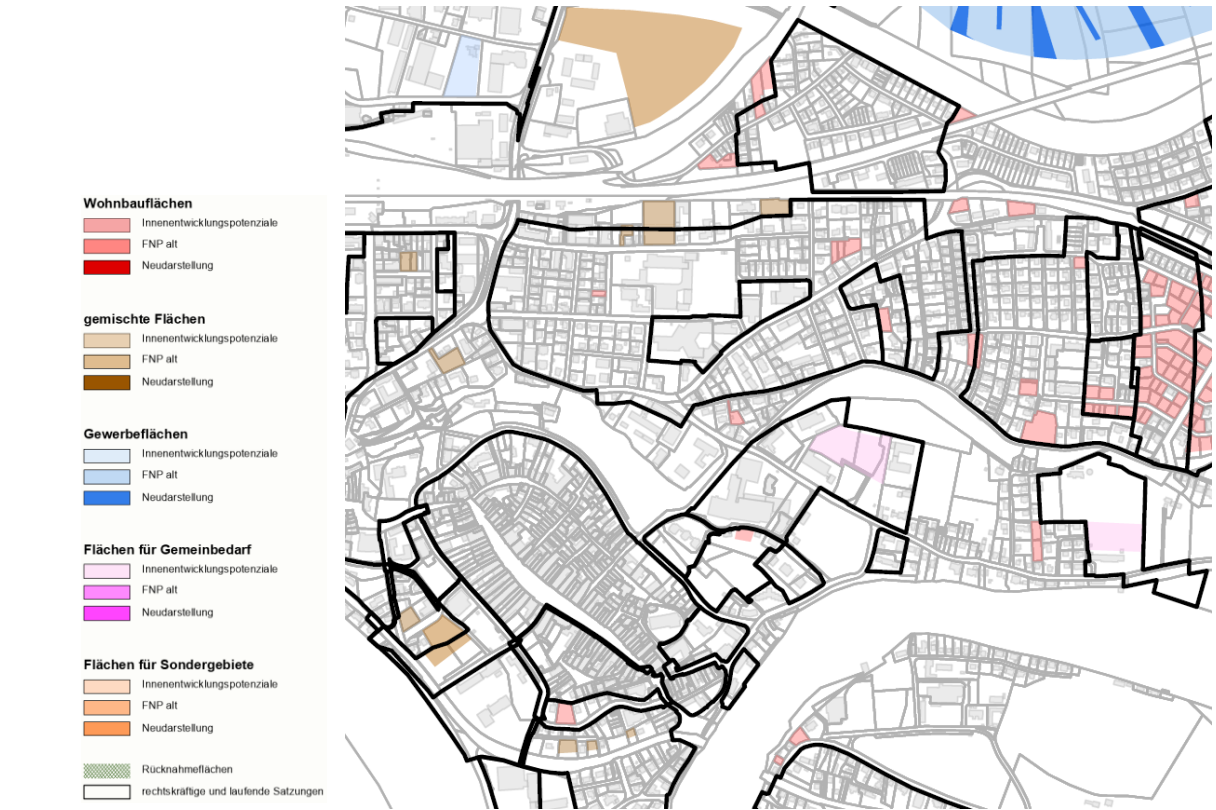
Mühldorf Ost



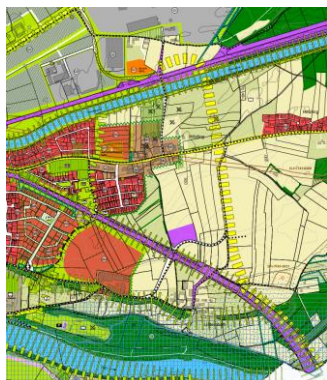
Hier befindet sich in der Nähe zum Bahnhof und zur Altstadt eine Verdichtung an Gemeinbedarfseinrichtungen mit verschiedenen Berufsschulen, Gymnasium, Kindergärten Landratsamt, Arbeitsamt, Feuerwehr etc. sowie Krankenhaus. All diese Nutzungen sind im Sinne der landesplanerischen Ziele für das Oberzentrum „Mühldorf a. Inn / Waldkraiburg“ auf Dauer in zentraler Lage zu sichern. Besonders für die Sicherung des Klinikstandortes werden hier entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Entwicklungsflächen für das Krankenhaus und ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt.

Das Gelände des bestehenden Freibades bietet die Möglichkeit langfristig ein neues Hallenbad zu integrieren. **Hierfür erfolgte 2024 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Innstadtbad“.**

Zahlreiche innerörtliche Wohnbaulücken bieten Potential zur Entwicklung und Verdichtung.



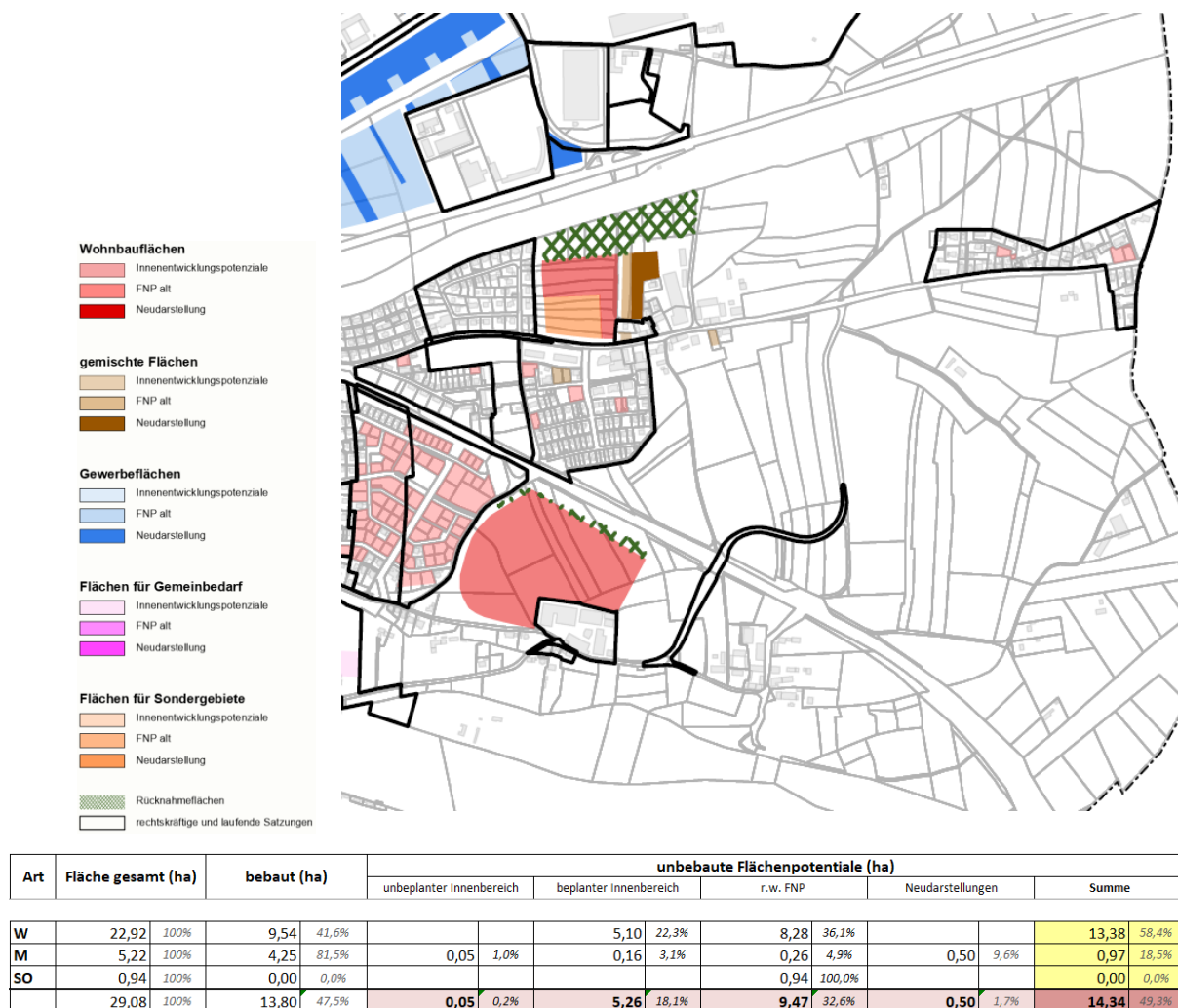
Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	44,40	100%	42,15	94,9%	0,82	1,8%	1,43	3,2%					2,25	5,1%
M	6,67	100%	5,96	89,4%	0,43	6,4%	0,28	4,2%					0,71	10,6%
Gem	13,97	100%	12,49	89,4%			1,48	10,6%					1,48	10,6%
SO	2,05	100%	2,05	100,0%										
	67,10	100%	62,66	93,4%	1,25	1,9%	3,19	4,8%			0,00	0,0%	4,44	6,6%

Eichfeld / Hölzling

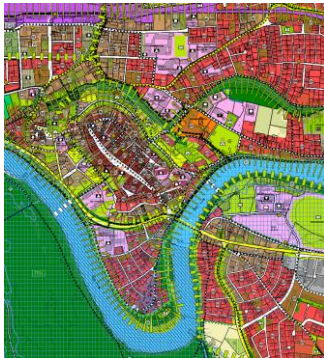
Auch der Mühldorfer Osten ist ein attraktiver Wohnstandort in Mühldorf, der in den letzten Jahren begonnen wurde durch Bauleitplanungen verbindlich zu sichern. Die Potentialflächen für Wohnen erstrecken sich über Eichfeld bis nach Mitteraham, welches im Zuge der Planung integriert und neu geordnet wird.

Aktuell ist im östlichen Stadtgebiet die Nahversorgung unterdurchschnittlich gegeben. Aus diesem Grund wird in Verbindung mit größeren Entwicklungsflächen zur Schaffung von Wohnraum im Bereich der Töginger Straße hierfür eine Fläche vorgesehen.

Zwischen Hölzling Ost und West wird ein Korridor für eine mögliche Ostumfahrung (sh. Kapitel Verkehr) zur Verkehrsentslastung der Innenstadt freigehalten.



Innenstadt / Altstadt



Im Bereich der historischen Altstadt von Mühldorf a. Inn läuft ein aktiver Sanierungsprozess, um hier die wertvollen Strukturen zu schützen und ein lebendiges Miteinander zu erhalten und zu fördern. Verbindliche Bauleitplanungen, wie z.B. die Ausweisung des Altstadtkerns als Urbanes Gebiet mit Einstreuungen für großflächigen Einzelhandel zum Erhalt einer lebendigen Altstadt und zur Sicherung der überregionalen Bedeutung der Mühldorfer Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort, wurden daher in die Planung aufgenommen.

Für die kommenden Jahre geplant ist die Neuordnung des Bereichs zum Inn (ehem. SÜMÖ-Gelände) mit einer leistungsfähigeren Parkierungsanlage und einem Nahversorger für die Innenstadt sowie die Verlegung des Hallenbads (als neuer Standort wird eine Fläche neben dem bestehenden Freibad vorgeschlagen). *Im ISEK wurden folgende Zielstellungen für diesen Bereich formuliert, die es zu berücksichtigen gilt:*

- *Attraktive Fortführung des Grün- und Funktionsgürtels um die Altstadt, auch zur Wohnumfeldverbesserung in der Altstadt*
- *Verbesserung der Barrierefreiheit (sh. Themenarbeitsblatt)*
- *Wegeergänzungen nach Westen und über den Stadtberg hinweg*
- *bauliche Verbesserung der Wege und der Treppenanlage*
- *Schaffung von Ausblicken, vor allem im Bereich der Ruhepunkte*
- *Stärkung des Grüngürtels durch Freimachung und naturnahe Gestaltung der angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereiche und Vermeidung weiterer Bebauung*

Da aktuell noch verschiedene Konzepte für die Neuordnung dieses Bereichs laufen, wird auf eine geänderte Darstellung im FNP-Entwurf verzichtet. Diese ist zu gegebenem Zeitpunkt nachzuziehen.

Am Stadtplatz im Areal rund um die Frauenkirche, einem Bereich mit denkmalgeschützter Bausubstanz und historischen Grünanlagen wird aktuell noch ein Teilbereich als Kindergarten genutzt. Die Nutzungsdauer ist zeitlich begrenzt. Langfristig soll der gesamte Bereich öffentlich genutzt werden. Nutzungskonzepte hierfür sind noch in Planung. Um Flexibilität in der Nutzungsausrichtung zu gewährleisten wird der Bereich daher ohne Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im Hinblick auf die anstehende Neuordnung des ehemaligen SÜMÖ-Geländes als Entwicklungsschwerpunkt für die Mühldorfer Innenstadt erfolgen keine sonstigen größeren Flächenneuausweisungen. Innerstädtische Potentialflächen sollen aktiviert und in ihrer Umsetzbarkeit gefördert werden, wie z.B. die Auslagerung einer Brauerei am Rande des Altstadtkerns zur Schaffung attraktiven Wohnraums. Ein respektvoller Umgang mit dem historischen Erbe ist hier bei allen Bauvorhaben besonders geboten.

Neben der Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt ist auch Angebot von Anlagen für den Gemeinbedarf für eine lebendige Innenstadt von Bedeutung. Bestehende Einrichtungen werden daher gesichert und entsprechend des Entwicklungsbedarfs bei der Planung berücksichtigt. Die jüngst

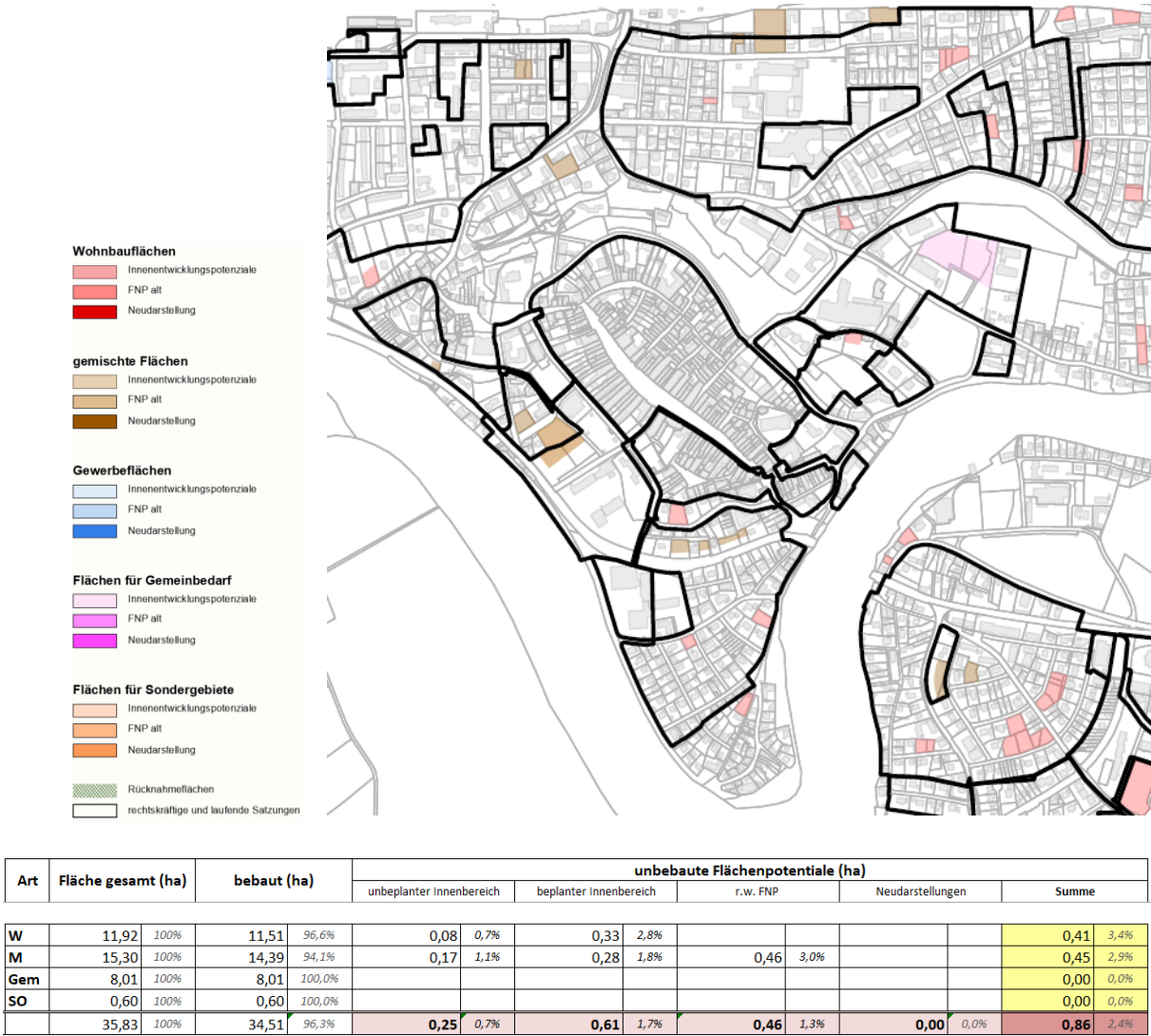
erfolgten Planungen zur Schulerweiterung und Umstrukturierung des Krankenhauses wurden daher in die Planung übernommen. Weiterer Bedarf besteht hier derzeit nicht. Da das Angebot an möglichen Entwicklungsflächen in der dicht bebauten Altstadt jedoch gering ist, wird im östlichen Randbereich nördlich der Ahamer Straße eine Fläche freigehalten und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechend sich entwickelnder Bedarfe besteht hier die Option die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsgerecht zu entwickeln.

Ein wichtiges Sanierungsziel für die Mühldorfer Altstadt ist neben der Förderung einer lebendigen Stadtmitte die Stärkung des historischen Stadtgürtelbereichs um den Altstadtkern durch Grünstrukturen und Wegevernetzungen. Dieser Bereich, entlang der Hangkante und im Bereich der ehemaligen Stadtmauer, soll weitgehend von Bebauung freigehalten werden, um den historischen Stadtgrundriss besser erlebbar zu machen.

Für die Förderung der Attraktivität der Innenstadt wird eine verkehrliche Entlastung der historischen Altstadt angestrebt. Neben der Errichtung einer neuen Parkieranlage beim ehem. SÜMÖ-Gelände, die auch einer Reduzierung des Parkplatzangebotes am Stadtplatz dienen kann, wird eine Verlegung der St 2092 vorgeschlagen, die die historische Katharinenvorstadt vom Durchgangsverkehr entlasten soll.

Im Bereich auf der Lände in der Innschleife sind auch vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes keine weiteren Entwicklungen sinnvoll. Es erfolgt daher eine bestandsorientierte Darstellung. Vereinzelte Baulücken bieten jedoch auch hier noch Möglichkeiten zur Verdichtung.

Um die reizvolle Lage der Stadt in der Innschleife noch besser erleben zu können sollen attraktive Wege- und Grün-Vernetzungen den Auenbereich stärken und die Altstadt mit den Erholungsflächen als auch den Stadtteilen auf der anderen Innseite verbinden. Hierfür werden in Verlängerung der Wegevernetzung entlang der Hangkante und im Bereich der historischen Innfähre neue Querungen des Inns für den Fuß- und Radverkehr vorgeschlagen.



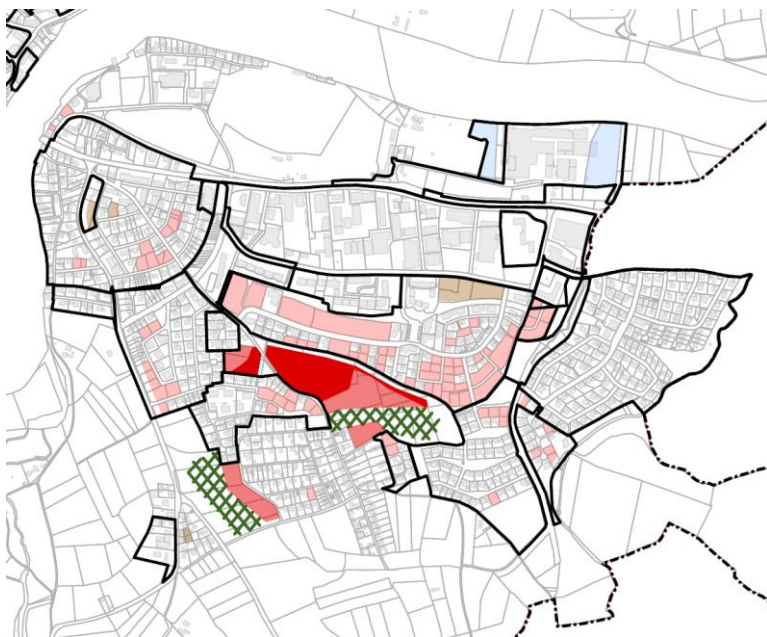
Mühldorf Südost

Neben den großen Entwicklungsflächen für Wohnen im Norden erfolgte auch in diesem Bereich in den letzten Jahren vermehrt die Ausweisung von Wohnbauland. Da nach Süden die Flächen jedoch durch Vorgaben des Landschafts- und Naturschutzes für eine weitere Ausdehnung nicht geeignet sind wird hier keine weitere Entwicklung über die schon bestehenden teils neu entstandenen Ortsränder vorgesehen. Die innenliegenden beplanten als auch unbeplanten Flächen sollen durch großzügige Grünstrukturen gegliedert und durchzogen werden.

Entlang der Altöttinger Straße befindet sich ein weiterer größerer Gewerbestandort von Mühldorf. Die Flächendarstellung berücksichtigt vorrangig Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe. Größere Neuansiedlungen werden hier nicht geplant.

Der Bereich Wegscheid wird mit räumlichen Abstand entsprechend des Bestandes als Mischgebiet dargestellt.

Im Mühldorfer Süden sind bei allen Baumaßnahmen die Nähe zum Überschwemmungsgebiet, zu wassersensiblen Bereichen und ggf. auch hohe Grundwasserstände besonders zu berücksichtigen.



Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	59,64	100%	45,81	76,8%	0,09	0,2%	8,40	14,1%	2,85	4,8%	2,49	4,2%	13,83	23,2%
M	10,08	100%	8,98	89,1%		0,0%	1,10	10,9%					1,10	10,9%
G	20,73	100%	18,84	90,9%			1,89	9,1%					1,89	9,1%
Gem	16,64	100%	16,64	100,0%									0,00	0,0%
SO	1,36	100%	1,36	100,0%										
	108,45	100%	91,63	84,5%	0,09	0,1%	11,39	10,5%	2,85	2,6%	2,49	2,3%	16,82	15,5%

2.5.4 Flächenbilanz Gesamtstadt

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)						Summe	
					unbeplanter Innenbereich	beplanter Innenbereich	r.w. FNP	Neudarstellungen				
W	315,74	100%	256,91	81,4%	2,41	28,44	24,59	3,38			58,83	
M	85,48	100%	73,89	86,4%	1,02	5,40	4,66	0,50			11,59	
G	161,55	100%	118,30	73,2%	1,57	16,26	15,00	10,41			43,24	
Gem	55,73	100%	40,03	71,8%	0,00	4,97	0,00	2,73			7,70	
SO	47,52	100%	59,03	124,2%	0,00	6,78	0,94	7,00			14,72	
	666,03	100%	548,17	82,3%	5,00	61,85	45,20	24,02			136,08	

Wohnflächen

Ausgehend von der derzeitigen Siedlungsdichte von **63 Einwohner / ha** wurde bei einem Bevölkerungswachstum von ca. 4.000 Personen ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von **ca. 63,5 ha** ermittelt.

Die im Vorentwurf dargestellten Flächen, d.h. bestehende Flächenpotentiale im unbeplanten und beplanten Innenbereich und aus dem gültigen FNP sowie Neudarstellungen im unbeplanten Außenbereich, für Wohnzwecke (WA/WR, 50% MI) betragen rund **64,5 ha**. Wie zuvor beschrieben, befinden sich die Hauptentwicklungsflächen im Mühldorfer Nordwesten, Osten und Südosten, im Anschluss an die Entwicklungsflächen der letzten Jahre.

Die im Plan dargestellten Flächen erfolgen daher bewusst nur mit wenig Spielraum (**1ha**) nach oben, da bei künftigen Entwicklungen bevorzugt verdichtete Siedlungsformen angestrebt und ergänzend Potentiale zur Nachverdichtung aktiviert werden sollen, so dass künftig von einer etwas höheren Siedlungsdichte gegenüber heute auszugehen ist.

Die Darstellung von Entwicklungsflächen im Außenbereich erfolgt im Vergleich zu den Flächen im Bestand als Bruttoflächen (ohne Erschließung und geplante Durchgrünung). Damit reduzieren sich die tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen, **was aber durch eine höhere Siedlungsdichte kompensiert wird**.

Zur Entwicklung der Flächen **im Innenbereich** ist ein gewisser Spielraum erforderlich, da auch bei aktiven Bemühungen aus Erfahrung nicht alle Flächen tatsächlich entwickelt werden können. Der Ansatz für die Flächenpotentiale im Innenbereich (**75%**), die vorrangig gegenüber Neuausweisungen zu entwickeln sind, wurde in Kapitel 2.5.2 erläutert.

Der Nachweis an Wohnbauflächen setzt sich danach wie folgt zusammen:

Vorhandene Flächenpotentiale

Baulücken, beplant und unbeplant (Ansatz 75% aus **34 ha**) **25 ha**

potentielle Nachverdichtungsflächen (Ansatz 10% aus **ca.18 ha**) **2 ha**

Aktivierung bestehender Flächen aus rw. FNP

(inkl. „zweite Stufe“) **25 ha**

Neudarstellungen **3 ha**

Anteil aus **gemischten Bauflächen** (50% aus **11 ha**) **6 ha**

61 ha

Auch vor dem Hintergrund, dass die Hochrechnung des Bevölkerungswachstums auf Grundlage der gegenüber den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik höheren Zahlen aus dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell erfolgt ist **und die etwas höhere Hochrechnung von vor zwei Jahren übernommen wurde**, werden die dargestellten Entwicklungsflächen für das zu erwartende Bevölkerungswachstum der kommenden 15 Jahre als ausreichend gewertet.

Gemeinbedarf und Nahversorgung

Um dem starken Wachstum entsprechend entgegenzutreten, wurden bereits in den letzten Jahren zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen neu errichtet, Schulen modernisiert, erweitert und neu errichtet sowie Einrichtungen zur Nahversorgung geschaffen. Für ein ausreichendes und flächendeckendes Angebot werden hierfür noch weitere Flächen an der Stelle des zu erwartenden Bedarfs im Plan dargestellt.

Dies betrifft im Einzelnen:

- gemeinbedarfliche Entwicklungsflächen im Mühldorfer Norden / Mühldorfer Feld
- gemeinbedarfliche Entwicklungsflächen am Krankenhaus
- ergänzende Nahversorgung im Mühldorfer Osten / Eichfeld
- Sicherung Nahversorgung im Altstadtbereich

Zusätzlich werden einzelne Einrichtungen, wie z.B. zur Kinderbetreuung schon in den letzten Jahren in die neuen Wohngebiete integriert ohne spezielle Darstellung als Gemeinbedarf. Bei Bedarf ist dieses Prinzip bei größeren Entwicklungsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beizubehalten.

Gewerbeflächen

Die bestehende Infrastruktur und die Lage an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt macht die Kreisstadt Mühldorf a. Inn nicht nur zu einem attraktiven Wohnstandort sondern auch zu einem gefragten Gewerbestandort. Als Oberzentrum hat Mühldorf die Aufgabe ausreichend Arbeitsplätze für Mühldorf und die Region bereit zu stellen. Hierfür bieten im Zusammenhang mit bereits bestehenden Gewerbestandorten der Mühldorfer Osten sowie Flächen entlang der Bahn und des Innkanals sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten. Schwerpunkte für gewerbliche Entwicklungen werden daher auch künftig dort vorgesehen. Die Flächen sind im Rahmen weiterführender und konkreter Planungen grünordnerisch zu gliedern und in den Landschaftsraum zu integrieren.

Die ansässigen Betriebe in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn führen laut Statistik kommunal **2024** derzeit zu einem Wert von **83** Beschäftigten auf 1 ha Industrie- und Gewerbefläche. In einem Zeitraum von 5 Jahren (**2018 - 2023**) nahm die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um **ca. 1.500** zu. Bei Hochrechnung dieser Werte für die kommenden 15 Jahre wäre mit einer Zunahme von **ca. 4.500** Beschäftigten zu rechnen, was zu einem Flächenbedarf von **ca. 55 ha** an gewerblicher Fläche führen würde.

Die im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten rund **43 ha** an gewerblichen Entwicklungsflächen liegen etwas unter diesem Wert. Zwar wird von einer weiteren positiven Wirtschaftsentwicklung ausgegangen, es ist aber auch im gewerblichen Bereich eine flächeneffiziente Entwicklung und ein sparsamer Umgang mit Flächen voranzutreiben.

Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Vorhandene Flächenpotentiale

Baulücken, beplant und unbeplant 18 ha

Aktivierung bestehender Flächen aus rw. FNP 15 ha

Neudarstellungen 10 ha

43 ha

Bei der Bewertung der Neudarstellungen ist anzumerken, dass im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan neue Entwicklungsflächen, wie z.B. die gewerblichen Flächen im Osten der Stadt, großzügiger dargestellt und mit einer Schraffur zur Durchgrünung überlagert wurden. Im rechtswirksamen FNP wurde diese Durchgrünung bereits flächenmäßig dargestellt und damit aus der Gesamtbilanz herausgerechnet. Im Sinne flexibler Entwicklungsmöglichkeiten wurde die Darstellung hier geändert, was jedoch zu einem höheren Flächenansatz in der aktuellen Gesamtbilanz führt. So wurden z.B. allein 7 ha im Mühldorfer Osten als Neudarstellungen aufgenommen obwohl hier eine gewerbliche Entwicklung bereits durch den bestehenden Flächennutzungsplan vorgesehen war.

Flächenbilanz

Den im FNP-Entwurf aufgenommenen Flächenneudarstellungen von **ca. 24 ha** (Summe aller Nutzungsarten) stehen Flächenrücknahmen von ca. 33 ha aus dem rechtswirksamen FNP gegenüber. In der Summe kommt es daher zu keiner Inanspruchnahme neuer Flächen. **Der Flächenverbrauch insgesamt wird deutlich reduziert.**

Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung wurden in der jüngsten Zeit verschiedene Projekte für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen eingeleitet. Diese Entwicklungen wurden in die Planung übernommen.

Die Flächen hierfür befinden sich im Einzelnen

- im Bereich der ehemaligen Kiesgrube an der St 2092 (ca. 3 ha)
- am Kutenreuter Feld (ca. 1 ha)
- an der Ostumfahrung (ca. 1 ha).

Eine weitere Konkretisierung und landschaftliche Integration erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Langfristig ist eine Erweiterung der Solaranlage im Bereich der ehemaligen Kiesgrube an der St 2092 vorgesehen.

Hinweise zum Vollzug

Im Folgenden werden Hinweise aufgeführt, die im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren eingegangen sind, jedoch nicht im Rahmen des Flächennutzungsplans verbindlich geregelt werden können. Diese Hinweise gilt es, ergänzend zu den Erklärungen in der Begründung, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne und sonstige kommunale Satzungen) sowie beim Bauvollzug zu berücksichtigen.

Die Hinweise sind eine offene Themensammlung, keine abgeschlossene Aufstellung.

Wasser

Für weitere Planungen wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen.

Weitere Informationen und die Arbeitshilfen sind zu finden unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de). Die Arbeitshilfen sind zu berücksichtigen, um damit zu einer klimaangepassten und zukunftsicheren Bauleitplanung beizutragen.

Auf folgenden Flächen ist mit erhöhtem bis starkem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen zu rechnen:

Am Kirchfeld, Fläche W01- rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor
Auf einer Nord-Süd-Achse im Mittelteil des Plangebietes im Bereich der Fl.Nrn. 476, 476/33, 476/44, 478 und 485 ist mit erhöhtem bis starkem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Westlich der Straßburgstraße, nördlich der Mittelschule Mühldorf, Fläche W02

Auf einer Nord-Süd-Achse im Mittelteil des Plangebietes im Bereich der Fl.Nrn. 646, 647 und 648 ist mit erhöhtem bis starkem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Mößlinger Feld, nördlich der Straßburgstraße, Fläche W03

Im östlichen und mittleren Teil des Plangebietes ist mit starkem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Mößlinger Feld, nördlich und südlich der Straßburgstraße, Fläche W04

Im westlichen Teil des Plangebietes nördlich der Straßburgstraße ist mit starkem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen zu rechnen. Im westlichen Teil des Plangebietes südlich der Straßburgstraße ist mit erhöhtem Abfluss bzw. Aufstaubereichen durch Geländesenken bei Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Mößling, Fixinger Straße, Fläche W05

Im kompletten Plangebiet ist mit Geländesenken und Aufstaubereichen durch Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Eichfeld, zwischen Eichkapellenstraße und Bahnstrecke, Fläche W06

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist mit starkem Abfluss bzw. im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist mit erhöhtem Abfluss durch

Sturzflut/Starkregen zu rechnen. Darüber hinaus ist an der östlichen Grenze mit Aufstaubereichen durch Geländesenken zu rechnen.

Eichfeld, Eichkapellenstraße, Fläche W07

In der Mitte des Plangebietes ist mit mäßigem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Mühldorfer Südosten, zwischen Chiemseestraße und Lohmühlstraße, Fläche W08

Im westlichen Teil des Plangebietes ist mit starkem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen bzw. mit Aufstaubereichen durch Geländesenken zu rechnen.

Mühldorfer Südosten, Lohmühlstraße (Traunstraße), Fläche W09

Im kompletten Plangebiet ist mit erheblichem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen bzw. mit Aufstaubereichen durch Geländesenken zu rechnen.

Eichfeld / Hölzling, in direkter Nähe zum Inn, nördlich der Ahamer Straße, Fläche G01

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist mit starkem Abfluss durch Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Mühldorfer Feld, östlich der Harthausener Straße, nördlich der Mittelschule, Fläche G02

In einer Nord-Süd-Achse mittig der Fl.Nr. 756/1 bzw. in einer Nord-Süd-Achse mittig der Fl.Nrn. 650/1, 659, und 649 ist mit mäßigem Abfluss bei Sturzflut/Starkregen sowie mit Aufstaubereichen

Altmühldorf, zw. Münchner Straße, Wirtsgasse und Rosenstraße, Fläche MI/MD01 - rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor

An der westlichen Grenze der Fl.Nr. 16 (bei Haus-Nr. 15) ist mit erhöhtem Abfluss bei Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Mühldorfer Feld, südlich vom Kirchenfeld, Fläche MI/MD02

Mittig der Fl.Nrn. 487 und 488 ist mit Aufstaubereichen durch Geländesenken sowie im östlichen Bereich der Fl.Nrn. 487 und 488 erhöhter Abfluss bei Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Mößling, Hauptstraße, Fläche MI/MD04

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist mit Aufstaubereichen durch Geländesenken bei Sturzflut/Starkregen zu rechnen.

Mößling, zwischen Oberhofener Straße und Lochheimer Straße, Fläche MI/MD05 - rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor

Auf Fl.Nr. 85 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist mit Aufstaubereichen durch Geländesenken bei Sturzflut/Starkregen zu rechnen. Die nordöstliche Spitze des Plangebietes liegt zwar im noch festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Isen, ist faktisch aber durch den Verschluss

der Durchlässe unter der A94 nicht mehr betroffen. Dieser Bereich darf daher dennoch bebaut werden.

Ecksberg, Ebinger Straße, Fläche SO01

Im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehen an rund 20 Stellen Aufstaubereiche durch Geländesenken bei Sturzflut/Starkregen. Weiterhin verläuft mittig des Plangebietes in Ost-West-Richtung ein starker Abfluss bei Sturzflut/Starkregen.

Teichfeld, Töginger Straße, Fläche SO02

Mittig der Fl.Nr. 163 besteht mäßiger Abfluss bei Sturzflut/Starkregen.

Altstadt, zwischen Luitpoldallee und Am Inn-Stadt-Park, Fläche SO03

An der westlichen Ecke des Plangebietes im Bereich der Fl.Nrn. 670/12, 669/2, 669 und 669/5 sowie im nördlichen Bereich auf Fl.Nr. 584/23 bestehen Aufstaubereiche durch Geländesenken bei Sturzflut/Starkregen. Weiterhin besteht im nordöstlichen Bereich der Fl.Nr. 670/5 ein mäßiger Abfluss bei Sturzflut/Starkregen. An der nördlichen Spitze des Plangebietes befindet sich auf Fl.Nr. 580 am alten Normagebäude bzw. der ehemaligen Tankstelle und Werkstatt Faltermeier eine Altlastenfläche. Die Schadstoffe sind dabei Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Benzol, Toluol und Xylole (BTX) und halogenierter Kohlenwasserstoffe (LHKW).

Inn-Kies Werk Mühldorf am Inn, Nordtangente, Fläche SO04 - Bebauungsplan ist im Verfahren

Die Erlaubnis für den Kiesabbau endete am 31.12.2014. Der Grundwasserflurabstand beträgt 3,20 m. Das komplette Plangebiet liegt im Aufstaubereich einer Geländesenke bei Sturzflut/Starkregen.

Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH, Nordtangente, Fläche SO05 - Bebauungsplan ist im Verfahren

Der Kiesabbau ist bis 31.12.2026 befristet. Die Wiederfüllung muss bis 31.12.2027 vollzogen sein. Das komplette Plangebiet liegt bei Sturzflut/Starkregen im Aufstaubereich einer Geländesenke. Der Grundwasserflurabstand beträgt 22 – 23 m.

Mühldorfer Feld, nördlich der Nordtangente und des Innwerkkkanals, Fläche Gew03

Der Kiesabbau für die Kiesgrube Dömling Altmühldorf ist bis 31.12.2025 befristet. Im westlichen Teil auf Fl.Nr. 285/5 und an der südlichen Grenze der Fl.Nr. 289 Aufstaubereich durch Geländesenken bei Sturzflut/Starkregen sowie auf Fl.Nr. 289 im westlichen Teil und mittig in Nord-Süd-Richtung auf Fl.Nr. 290 mäßiger Abfluss bei Sturzflut/Starkregen.

Mühldorfer Südosten, Pregelstraße, Fläche Gew06 - Bebauungsplan ist im Verfahren

Das Plangebiet liegt komplett im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Inn bei HQ100. Vor einiger Zeit wurde jedoch vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim der Hochwasserschutz für diesen Bereich fertiggestellt.

Die Änderung im Kartenmaterial wird z.Z. durchgeführt. Der Mindestabstand von baulichen Ablagen zur Böschungsoberkante des Inn muss 10 m betragen.

Obere Stadt/Bahnhof, Richard-Wagner-Straße, Bahnhofplatz, Fläche Gew07 - rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor

Angrenzende Altlastenverdachtefläche nördlich des Plangebietes auf den Fl.Nrn. 709/22 und 709/69 durch die ehem. Tankstelle Schnürer & Fees und westlich des Plangebietes auf den Fl.Nrn. 1505/13 und 1505/14. Auf allen drei Plangebieten auf Fl.Nr. 1505/2, an der südlichen Grenze der Fl.Nr. 707/48 und mittig der Fl.Nr. 709/15 sind Aufstaubereiche durch Geländesenken bei Sturzflut/Starkregen vorhanden.

Bahn

Immobilien spezifische Belange

Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Anlagen der DB Station & Service AG wie Bahnsteige, Parkplätze, Fahrradständer, Fahrkartenautomaten, Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugzielanzeiger, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die o.g. Baumaßnahme / Bauleitplanung / die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Hinweise für Bauen nahe der Bahn

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen

Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Oberleitungsanlagen. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Betriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. darf nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

Immissionsschutz entlang der Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Vorsorgender Bodenschutz und Altlasten

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach

Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen.

Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen.

Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN19639 ist zu beachten.

Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert.