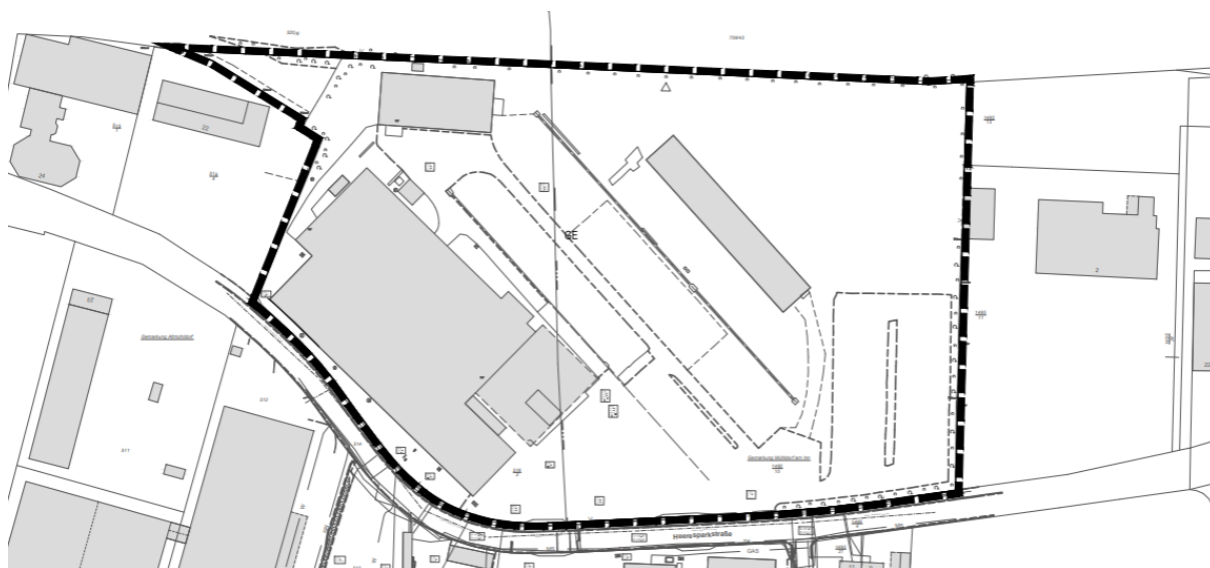


Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heeresparkstraße Nord“

Begründung

Fassung: Vorentwurf



Planverfasser: FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Kreisstadt Mühldorf am Inn

Fassung vom: 21.05.2026

Ausgefertigt am:

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung.

Plangeber:	Kreisstadt Mühldorf a. Inn, Stadtplatz 21, 84453 Mühldorf a. Inn	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern	
	Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	



Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	5
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	6
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	7
1.3	Standortalternativen	7
1.4	Städtebauliche Konzeption	8
2	Plangebiet	10
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	10
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	11
3	Planerische Vorgaben	12
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	12
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	12
3.1.2	Regionalplan Südostbayern (18)	15
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	16
3.3	Schutzgebiete / Umweltbezogene Vorgaben	17
3.3.1	Schutzgebiete	17
3.3.2	Altlasten und Bodenschutz	18
3.3.3	Starkregenvorsorge	19
3.3.4	Immissionsschutz	21
4	Planinhalte	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	23
4.2.1	Grundflächenzahl	24
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	24
4.3	Bauweise	25
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	25
4.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	26
4.6	Flächen für Nebenanlagen	26
4.7	Verkehrsflächen	27
4.8	Fläche von Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	28
4.9	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen	28
4.10	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	28



4.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
4.11.1	Ausgleichsfläche intern „Ai“	29
4.11.2	Wasserdurchlässige Beläge	29
4.11.3	Außenbeleuchtung	30
4.11.4	Nisthilfen	30
4.12	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	30
4.13	Emissionskontingentierung	30
4.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	31
4.14.1	Anpflanzen von Bäumen	31
4.14.2	Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen	32
4.14.3	Begrünung von Stellplatzanlagen	32
4.14.4	Fassadenbegrünung	32
4.14.5	Dachbegrünung	32
4.14.6	Ausschluss bestimmter Pflanzenarten	33
4.15	Artenauswahlliste	33
4.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
4.17	Kennzeichnungen	33
4.18	Nachrichtliche Übernahme.....	34
4.19	Hinweise	34
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	34
5.1	Belange der Erschließung	34
5.2	Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	37
5.3	Belange des Artenschutzes.....	40
5.4	Belange von Naturschutz und Landschaft	40
5.5	Belange des Bodens.....	40
5.5.1	Bodenschutz	40
5.5.2	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.....	41
5.6	Abwasserentsorgung und Entwässerung	43
5.6.1	Schmutzwasser	43
5.6.2	Niederschlagswasser	43
5.6.3	Ergebnis	44
5.7	Belange der Wirtschaft	44
5.8	Belange des Klimas	45
5.8.1	Ermittlung / Bewertung der CO2-Auswirkungen des geplanten Vorhabens	46



5.8.2	Ermittlung und Würdigung der CO2-Auswirkungen der mit dem Vorhaben einhergehenden Verkehrsmengen.....	46
5.8.3	Gesamtwürdigung der Klimabelange	47
6	Flächenbilanz	47
III	ANLAGEN	48
IV	UMWELTBERICHT	49



I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWgG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235).
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699).
- **Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)** vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637).
- **Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)** in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657).
- **Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz (BayAbfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. August 1996 (GVBl. S. 396, 449, BayRS 2129-2-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- **Bayerisches Wassergesetz (BayWG)** vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667).
- **Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)** vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649).
- **Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)** vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598, 656, BayRS 2129-5-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704).



II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

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

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

Die geplanten Nutzungen umfassen insbesondere Lager- und Logistiknutzungen, Distributions- und Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, leichte Produktions- und Montagebetriebe sowie gewerbliche Dienstleistungen und zugehörige Büroflächen.

Durch die modulare Struktur der Gebäude können mehrere wirtschaftlich eigenständige Betriebe angesiedelt werden. Dadurch wird ein flexibel nutzbarer Gewerbebestandort geschaffen, der insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen geeignete Flächen bereitstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung einer gewerblichen Entwicklungsfläche angestrebt. Der Standort befindet sich in einem Bereich, der bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Vor dem Hintergrund dieser standörtlichen Vorprägung, der verkehrlichen Lagegunst und der vorhandenen gewerblichen Nutzungszusammenhänge besteht ein städtebauliches Interesse daran, die Fläche einer geordneten gewerblichen Entwicklung zuzuführen.

Da für den betreffenden Bereich derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan besteht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden soll, ist zur Steuerung der baulichen Nutzung und zur Sicherung einer verträglichen Gebietsstruktur die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit ist vorliegend gegeben. Die Planung ist notwendig, um die bislang planungsrechtlich nicht hinreichend gesteuerte Fläche einer geordneten baulichen Entwicklung zuzuführen und die Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung zu schaffen. Zugleich dient der Bebauungsplan dazu, die Erschließung, die Grundstücksorganisation sowie die zulässigen Nutzungen standortgerecht zu ordnen und Nutzungskonflikte mit dem Umfeld zu vermeiden.

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



1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Multiuser-Gewerbeparks auf einer bislang nicht durch verbindliches Bauleitplanungsrecht geordneten Fläche,
- geordnete städtebauliche Entwicklung und Weiterentwicklung eines bereits gewerblich vorgeprägten Standorts in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn,
- Bereitstellung flexibel nutzbarer gewerblicher Flächen für unterschiedliche Nutzer und Betriebsformen,
- Sicherung ausreichender Entwicklungsspielräume für gewerbliche Nutzung,
- sinnvolle Ergänzung und Stärkung der bestehenden gewerblichen Nutzungsstrukturen im Standortumfeld,
- Sicherung einer geordneten verkehrlichen und funktionalen Erschließung des Plangebiets,
- Regelung der städtebaulichen Grundstruktur des Gebiets, insbesondere hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und Grundstücksorganisation,
- Aktivierung einer gewerblichen Entwicklungsfläche zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Betrieben sowie für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

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

1.3 Standortalternativen

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden die im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn dargestellten gewerblichen und industriellen Bauflächen daraufhin betrachtet, inwieweit sie für die vorgesehene Entwicklung eines kleineren Gewerbeparks geeignet sind.

Der Flächennutzungsplan stellt im Gemeindegebiet mehrere gewerbliche und industrielle Bauflächen dar. Diese liegen jedoch in unterschiedlichen städtebaulichen Zusammenhängen und weisen jeweils unterschiedliche Standortqualitäten, Erschließungsvoraussetzungen und Eingriffswirkungen auf. Für die vorliegende Planung ist die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche südlich der Gleisanlagen maßgeblich.

Die gewählte Fläche erweist sich im Vergleich zu anderen grundsätzlich in Betracht kommenden Standorten als städtebaulich besonders geeignet. Maßgeblich hierfür ist zunächst ihre Lage innerhalb eines bereits gewerblich geprägten Standortbereichs. Die Fläche befindet sich südlich von Güterverkehrsanlagen mit ihren mehrgleisigen Bahnanlagen und ist auch im Übrigen von gewerblichen Nutzungen im



Umfeld geprägt. Die beabsichtigte Nutzung fügt sich damit in die bestehende Nutzungsstruktur ein und führt nicht zur Entwicklung eines neuen, isolierten Gewerbestandorts.

Hinzu kommt, dass die Fläche für die vorgesehene Entwicklung eines kleineren Multiuser-Gewerbeparks eine geeignete Größe aufweist. Das Vorhaben zielt nicht auf eine großmaßstäbliche industrielle Entwicklung, sondern auf die Bereitstellung mehrerer flexibel nutzbarer gewerblicher Einheiten. Hierfür ist eine Fläche erforderlich, die einerseits ausreichend dimensioniert ist, um eine wirtschaftliche und funktionale Entwicklung zu ermöglichen, andererseits aber keine Inanspruchnahme größerer gewerblicher Reserveflächen erfordert. Die gewählte Fläche erfüllt diese Anforderungen in besonderer Weise.

Für den Standort spricht ferner, dass es sich um einen bereits baulich und infrastrukturell vorgeprägten Bereich handelt. Die vorgesehene Entwicklung knüpft damit an bestehende Nutzungs- und Erschließungsstrukturen an. Aus städtebaulicher Sicht ist dies von besonderer Bedeutung, da die Planung nicht auf die erstmalige Inanspruchnahme bislang unberührter Freiflächen gerichtet ist, sondern auf die Aktivierung und Neuordnung einer bereits vorgeprägten Potenzialfläche. Dies entspricht dem Grundsatz eines flächensparenden und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Demgegenüber würden andere im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen überwiegend eine stärkere Inanspruchnahme bislang nicht oder nur gering vorbelasteter Freiräume erfordern. Diese Standorte sind daher aus städtebaulicher und freiraumschützender Sicht weniger geeignet. Der vorliegende Standort ist demgegenüber auch unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung vorzugswürdig.

Für die Standortwahl spricht außerdem, dass die umgebenden Nutzungen bereits in hohem Maße gewerblich geprägt sind. Die benachbarte Bahnfläche mit den Güterverkehrsanlagen sowie die vorhandenen Gewerbenutzungen im Umfeld begründen eine standorttypische Vorbelastung und eine hohe funktionale Verträglichkeit mit den geplanten Nutzungen eines Gewerbeparks. Dadurch werden Nutzungskonflikte gegenüber empfindlicheren Nutzungen von vornherein reduziert.

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

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

1.4 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption zielt auf die Entwicklung eines flexibel nutzbaren Multiuser-Gewerbeparks auf einem rund 25.546 m² großen Grundstück ab. Vorgesehen ist die Ausbildung eines einheitlich organisierten Gewerbestandorts mit zwei gegenüberliegenden Hallengebäuden, die als zusammenhängende bauliche Hauptkörper den Standort räumlich fassen und zugleich eine klare innere Funktionsordnung ausbilden.



Abbildung 1: Flächenlayout geplanter Gewerbepark

Quelle: Logic Green Valley GmbH

Die bauliche Grundidee besteht darin, die Hauptbaukörper so anzuordnen, dass in der Mitte des Plan-gebiets ein zusammenhängender Binnenbereich für Andienung, Logistik und betriebliche Bewegungs-abläufe entsteht. Hierdurch wird eine kompakte und flächeneffiziente Grundstücksausnutzung mit ei-ner klar strukturierten inneren Organisation verbunden.

Kennzeichnend für die Konzeption ist die Ausbildung zweier längsgerichteter Hallenzeilen, die sich räumlich gegenüberstehen und einen innenliegenden Andienhof aufspannen. Dieser dient der Anlie-ferung und dem Warenumschatz für Lkw und Sprinter und bildet das funktionale Zentrum der Anlage. Durch die hofseitige Orientierung der Andienung werden betriebsbedingte Verkehrs- und Umschlags-vorgänge in das Innere des Standorts verlagert. Städtebaulich entsteht damit ein nach außen gefasster Gewerbestandort mit innenliegendem Betriebsbereich. Zugleich tragen die Hallenkörper zu einer räumlichen Abschirmung des inneren Betriebsbereichs gegenüber der Umgebung bei.

Die Gebäude sind als modular aufgebaute, flexibel unterteilbare Gewerbehallen vorgesehen. Beide Hallen können in mehrere wirtschaftlich eigenständige Mieteinheiten gegliedert werden. Diese innere Gliederung ist wesentlicher Bestandteil der Konzeption, da der Standort nicht auf einen einzelnen Be-trieb zugeschnitten ist, sondern als Angebotsstandort für unterschiedliche gewerbliche Nutzer entwi-ckelt werden soll. Die Hallen erhalten integrierte Büro- und Sozialflächen sowie ergänzende Mez-zanine-Ebenen. Die vorgesehene Hallentypologie schafft die baulich-räumlichen Voraussetzungen für eine hohe Nutzungsflexibilität und damit für eine langfristig anpassungsfähige Gewerbeentwicklung.



Das Nutzungskonzept ist auf nicht erheblich belästigende gewerbliche Nutzungen ausgerichtet. Vorgesehen sind insbesondere Lagerung und Umschlag nicht störender Güter, leichte Produktion, Handwerksbetriebe, Distributions- und Logistikdienstleistungen, Konfektionierung und Verpackung, Montage- und Vormontagearbeiten, gewerbliche Dienstleistungen sowie Büroflächen.

Nicht vorgesehen sind demgegenüber emissionsintensive Produktionsanlagen, chemische Produktionsprozesse, Anlagen mit erheblichen Luft- oder Geruchsemissionen sowie genehmigungspflichtige Industrieanlagen nach BImSchG. Die Konzeption verfolgt damit das Ziel, einen leistungsfähigen und wirtschaftlich nutzbaren Gewerbebestandort zu schaffen und die Standortentwicklung zugleich auf ein nicht erheblich belästigendes gewerbliches Nutzungsprofil zu begrenzen.

Die verkehrliche und funktionale Erschließung ist übersichtlich und betriebsgerecht organisiert. Vorgesehen ist eine zentrale Ein- und Ausfahrt, an die der innere Logistikhof angeschlossen ist. Innerhalb des Gebiets werden die Bewegungsflächen so strukturiert, dass der Liefer- und Umschlagsverkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann und zugleich ausreichende Rangier- und Wendemöglichkeiten bestehen. Das Konzept sieht außerdem eine klare Trennung zwischen den Flächen des Wirtschaftsverkehrs und den Pkw-Stellplätzen vor. Ergänzend sind Flächen für die Feuerwehrumfahrung und Aufstellflächen vorgesehen. Die Erschließungskonzeption unterstützt damit die Funktionsfähigkeit des Gewerbeparks und trägt zugleich zu einer geordneten inneren Gliederung des Plangebiets bei.

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

Ergänzt wird die Konzeption durch Ansätze einer ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Standortentwicklung. Vorgesehen sind unter anderem eine energieeffiziente Gebäudehülle, Wärmepumpentechnologie, die Vorbereitung für Photovoltaik sowie begrünte Randbereiche. Insgesamt entsteht damit ein kompakt organisierter, modular nutzbarer und im inneren Ablauf klar gegliederter Gewerbebestandort, der den Anforderungen eines Angebotsbebauungsplans ebenso wie den funktionalen Bedürfnissen eines Multiuser-Gewerbeparks gerecht wird.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Kreisstadt Mühldorf a. Inn innerhalb eines gewerblich geprägten Standortbereichs.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,55 ha. Die Flächengröße bietet grundsätzlich geeignete Voraussetzungen für die vorgesehene gewerbliche Entwicklung.

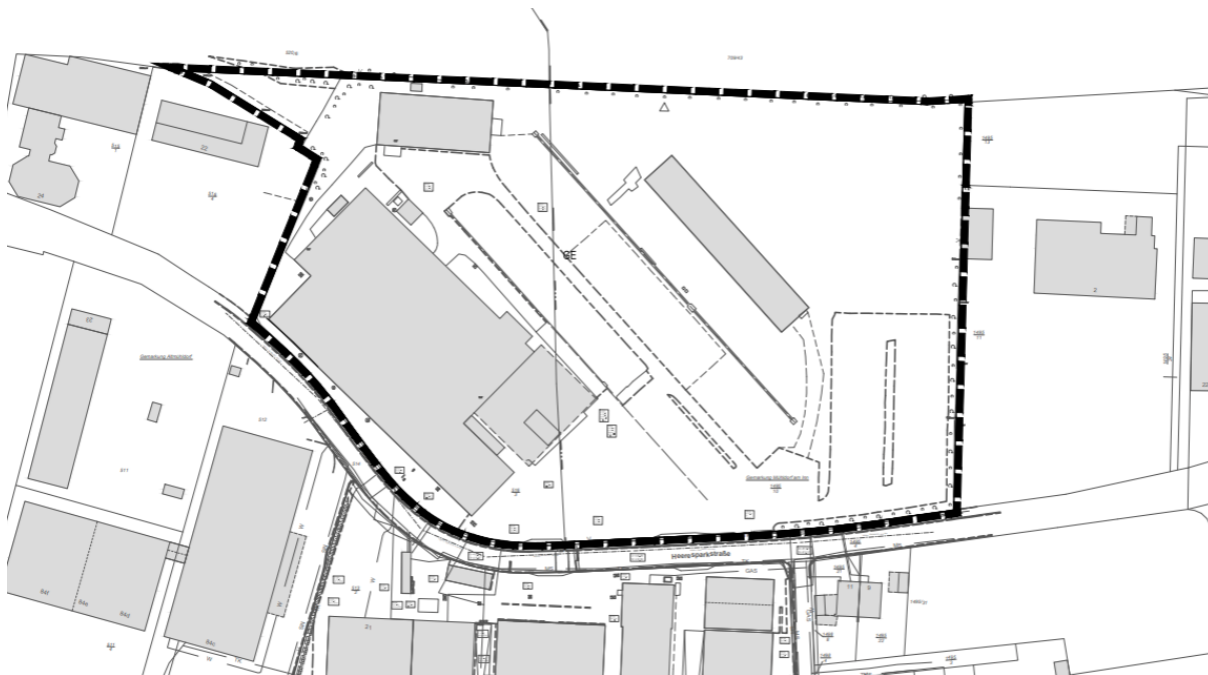


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplan "Heeresparkstraße Nord"

Nördlich wird das Plangebiet durch Bahnanlagen begrenzt. Westlich und östlich schließen gewerbliche Nutzungen an. Südlich grenzt ein Bereich mit Mischnutzung an.

Damit ist das Plangebiet in einen bereits baulich und funktional vorgeprägten Standortbereich eingebunden. Aufgrund der Lage, der Gebietsgröße und der Einbettung in das bestehende gewerblich-industrielle Umfeld weist die Fläche geeignete Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung auf.

Betroffen sind folgende Flurstücke:

Ganzheitlich:	Teilweise:
516/3	
1495/10	

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit bereits gewerblich genutzt und weist sowohl bauliche Anlagen als auch befestigte Freiflächen auf. Teile der Fläche werden aktuell für gewerbliche Betriebsabläufe genutzt, insbesondere für Lager-, Umschlags- und Betriebsflächen.

Im Plangebiet befindet sich unter anderem eine Anlage zur Aufbereitung und Zwischenlagerung mineralischer Bau- und Abbruchabfälle. In diesem Zusammenhang werden insbesondere Beton-, Ziegel- und Bodenmaterialien angenommen, zwischengelagert und teilweise aufbereitet. Die Nutzung umfasst damit typische gewerbliche Tätigkeiten wie Materialanlieferung, Lagerung, Aufbereitung und Abtransport von mineralischen Baustoffen und Recyclingmaterialien. Hierfür kommen unter anderem mobile Brecher- und Siebanlagen sowie entsprechende Umschlags- und Transportgeräte zum Einsatz.



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

Auch das Umfeld des Plangebiets weist eine entsprechende Prägung auf.

Nördlich schließen die mehrgleisigen Bahnanlagen des Güterverkehrs an. Westlich sowie östlich befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke. Südlich grenzt ein Bereich mit gemischten Nutzungsstrukturen an, in dem sowohl gewerbliche Nutzungen als auch andere Nutzungsformen vorhanden sind.

Insgesamt ist das Plangebiet somit in einen bereits deutlich gewerblich und infrastrukturell geprägten Standortbereich eingebunden. Die geplante Entwicklung eines Gewerbegebiets knüpft an diese vorhandene Nutzungssituation an und führt die bestehende Standortprägung in geordneter städtebaulicher Form fort.

Weitere Ausführungen siehe Punkt 1.2 und 1.3 des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) von Bayern sowie dem Regionalplan Südostbayern (18) aus dem festgelegt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013 mit Teilfortschreibungen in den Jahren 2018, 2019 und 2023 stellt einen übergeordneten Gesamtplan dar, der die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festlegt. Seine Ziele geben rechtsverbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Die Grundsätze erhalten allgemeine Aussagen, die bei genannten Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

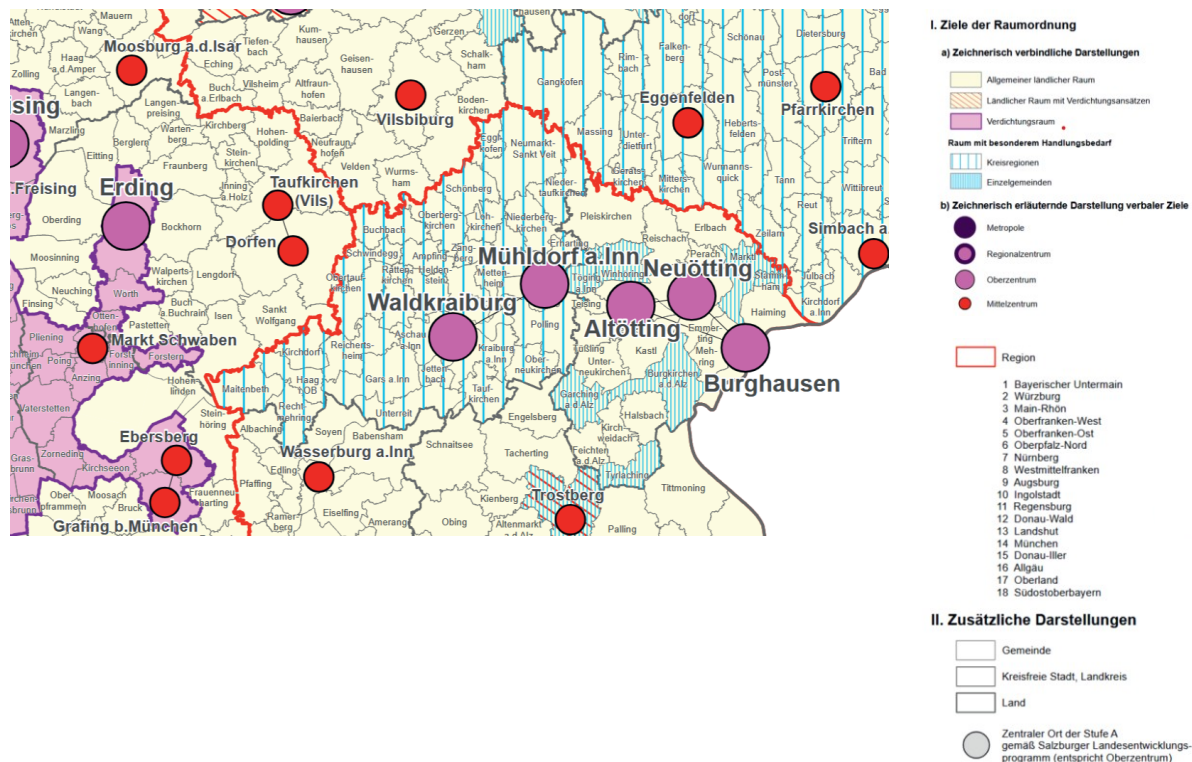


Abbildung 3: Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2: Strukturkarte (Ausschnitt)

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (abgerufen am 12.03.2026 unter: https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Verordnung_ueber_die_LEP-Teilfortschreibung_2018/180130_LEP-Strukturkarte_hoch_aufgeloeset_PDFx1a.pdf)

Nach LEP 1.1.1 sollen in allen Teilräumen Bayerns gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen und erhalten werden. Hierzu gehört insbesondere auch die Grundlagen für die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu schaffen.

Darüber hinaus ist gem. LEP 1.1.2 die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen nachhaltig zu gestalten, damit auch künftige Generationen eigenständig ihr Lebensumfeld bestimmen können.

Die vorliegende Planung trägt diesen Zielsetzungen Rechnung, indem mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen werden. Dadurch wird die wirtschaftliche Entwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn unterstützt und die Grundlage für die Ansiedlung beziehungsweise Weiterentwicklung von Betrieben sowie für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geschaffen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Kreisstadt Mühldorf a. Inn in der Region Südostoberbayern (Region 18). Die Stadt bildet gemeinsam mit der Stadt Waldkraiburg ein Oberzentrum. Oberzentren sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. (LEP 2.1.8).



Das Landesentwicklungsprogramm Bayern formuliert als grundlegendes Ziel der Siedlungsentwicklung eine flächensparende und nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstruktur. Nach LEP 3.2 sollen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Gleichzeitig ist gemäß LEP 3.3 eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und neue Siedlungsflächen möglichst an bestehende Siedlungsstrukturen anzubinden.

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

Ein weiteres Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist die Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Wirtschaftsstandorte. Gemäß LEP 5.1 sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft erhalten und verbessert werden. Hierzu gehört insbesondere die Bereitstellung geeigneter Flächen für Unternehmen sowie für kleine und mittlere Betriebe.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heeresparkstraße Nord“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen Gewerbebestands geschaffen. Der geplante Multiuser-Gewerbepark ermöglicht die Ansiedlung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen und stellt damit insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen geeignete Flächen bereit.

Die Planung trägt somit zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bei und unterstützt die landesplanerischen Zielsetzungen zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

Insgesamt ergibt sich für die Kreisstadt Mühldorf a. Inn als Teil des allgemeinen ländlichen Raums und zugleich als gemeinsam mit Waldkraiburg ausgewiesenes Oberzentrum eine besondere Verantwortung für die Sicherung und Weiterentwicklung attraktiver Arbeits- und Wirtschaftsstandorte. Zugleich ist Mühldorf a. Inn dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Vor diesem Hintergrund besteht ein landesplanerisch nachvollziehbares Interesse daran, geeignete gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die vorliegende Planung trägt hierzu bei, indem sie eine bereits in den bestehenden Siedlungs- und Nutzungszusammenhang eingebundene Fläche einer geordneten gewerblichen Entwicklung zuführt. Damit wird zugleich den Zielsetzungen des LEP zur Stärkung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1), zur vorrangigen Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale (LEP 3.2), zur Vermeidung von Zersiedelung und zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehende Strukturen (LEP 3.3) sowie zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft (LEP 5.1) Rechnung getragen.

Insgesamt entspricht die Planung damit den landesplanerischen Vorgaben einer flächensparenden, wirtschaftlich sinnvollen und standortgerechten Siedlungsentwicklung.

Weitere Ausführungen siehe Punkt 1.4.1 des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist.

3.1.2 Regionalplan Südostbayern (18)

Der Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern, zu der die Kreisstadt Mühldorf a. Inn gehört, konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Landesplanung für die regionale Ebene.

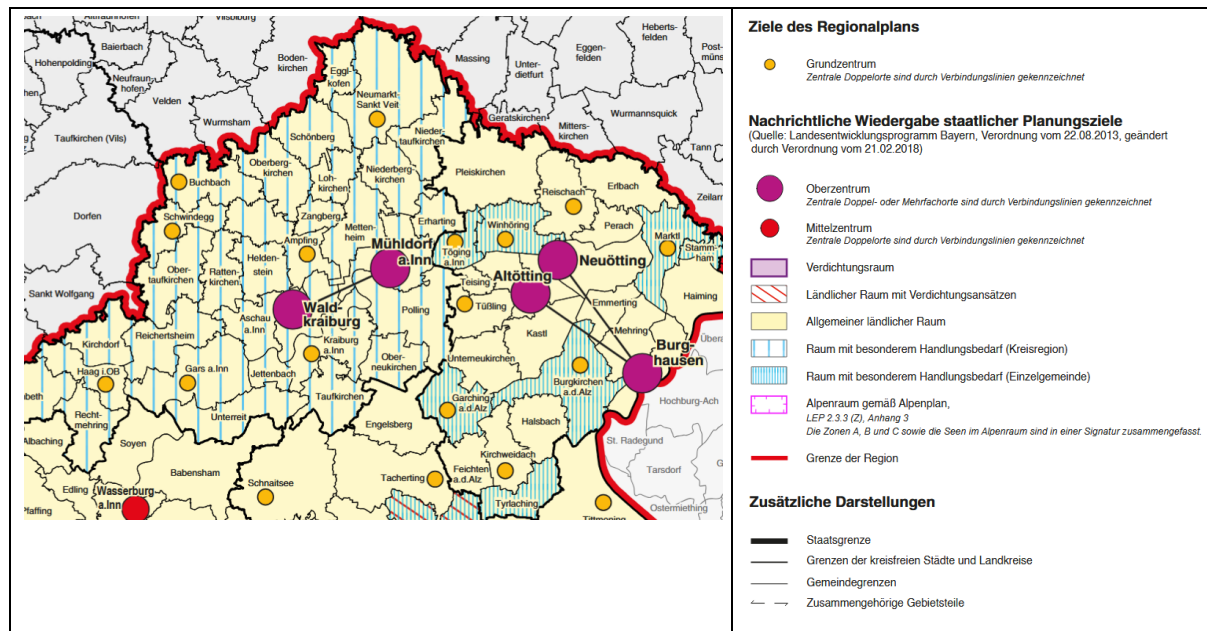


Abbildung 4: Regionalplan Region Südostbayern - Karte 1 Raumstruktur

Quelle: Regionaler Planungsverband Südostbayern, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) (abgerufen am 12.03.2026 unter: https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/wp-content/uploads/2024/11/RP18_Karte_1_TeilA_6_Verordnung.pdf)

Grundlage der Entwicklung der Region Südostoberbayern ist das Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung. Die Region soll als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, ihre natürlichen Lebensgrundlagen und landschaftlichen Qualitäten gesichert sowie ihr kulturelles Erbe bewahrt werden. Zugleich sollen die verschiedenen Teilräume unter Wahrung ihrer Eigenarten so weiterentwickelt werden, dass gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen gesichert und bestehende Entwicklungsunterschiede abgebaut werden.

Die Entwicklungsgrundsätze des Regionalplans zielen auf eine ausgewogene polyzentrische Raumstruktur mit dem Erhalt von Freiräumen und einer auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrierten Siedlungsentwicklung. Zugleich sollen die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart bewahrt, die Flächeninanspruchnahme reduziert und eine klimaschonende sowie an den Klimawandel angepasste Raumentwicklung verfolgt werden. Darüber hinaus sollen die Eigenständigkeit der Region, ihre Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Infrastruktur ausgebaut, Fachkräfte gesichert und die Daseinsvorsorge in allen Teilräumen zukunftsfähig erhalten werden.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Für diesen Teilraum sieht der Regionalplan vor, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot zu erhalten und weiter zu stärken, die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen sowie Angebote der Daseinsvorsorge zu sichern und ihre Erreichbarkeit zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen die Kulturlandschaften



der Region in ihrer Vielfalt erhalten und gepflegt werden, wobei der Land- und Forstwirtschaft eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Kreisstadt Mühldorf a. Inn bildet gemeinsam mit der Stadt Waldkraiburg ein Oberzentrum. Die Oberzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs gestärkt werden. Zudem sollen Wissenschaft und Forschung weiterentwickelt sowie die regionale und überregionale Verkehrsanbindung, insbesondere im Schienenverkehr, gesichert werden.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend erfolgen. Dabei sollen neue Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen, die Innenentwicklung bevorzugt und neue Siedlungsflächen an vorhandener Infrastruktur ausgerichtet werden. Zugleich soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert und die Siedlungsentwicklung vor allem auf Hauptsiedlungsbereiche, zentrale Orte und Entwicklungsachsen konzentriert werden. Für die gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung wird ein angemessenes Verhältnis angestrebt.

Der Regionalplan sieht vor, die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig zu stärken und in allen Teilräumen eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen. Insbesondere die Oberzentren, Mittelzentren und Entwicklungsachsen sollen als Wachstumspole weiterentwickelt werden. Hierfür sollen die Voraussetzungen für Unternehmensansiedlungen durch die Ausweisung von Gewerbegebieten, den Ausbau der Infrastruktur und die Verbesserung der Vernetzung von Wirtschaft und Dienstleistungen gestärkt werden. Zugleich soll das Arbeitsplatzangebot in allen Teilräumen erweitert und die Qualifizierung der Beschäftigten dauerhaft gesichert werden.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Regionalplans Region 18 Südostoberbayern. Durch die Entwicklung eines Gewerbegebiets innerhalb eines bereits gewerblich geprägten Standortbereichs wird eine flächensparende und standortgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht und zugleich die wirtschaftliche Entwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn gestärkt.

Weitere Ausführungen siehe Punkt 1.4.2 des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist.

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt damit innerhalb eines größeren, im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Entwicklungsbereichs im westlichen Stadtgebiet.

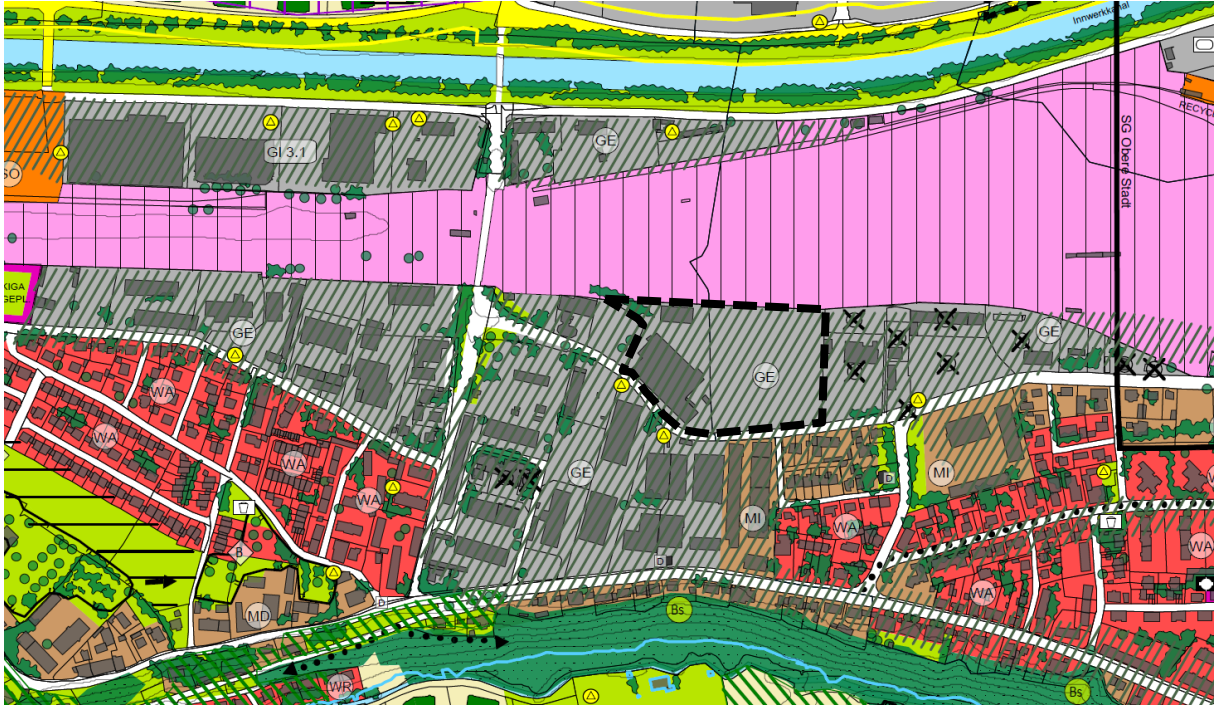


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Quelle: Kreisstadt Mühldorf a. Inn

Nördlich des Plangebiets schließen Flächen für Bahnanlagen an. Südlich grenzen überwiegend Wohnbauflächen an, während sich im südöstlichen Bereich Mischbauflächen befinden. Das weitere Umfeld des Plangebiets ist durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen sowie Grün- und Freiraumstrukturen geprägt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan verdeutlicht die planerische Zielsetzung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, diesen Bereich langfristig für gewerbliche Nutzungen vorzusehen und weiterzuentwickeln. Das Plangebiet liegt dabei innerhalb eines bereits gewerblich geprägten Standortbereichs.

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

Weitere Ausführungen siehe Punkt 1.4.3 des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist.

Weitere Aussagen zu den bestehenden Schutzgebieten (1.4.4), dem Arten- und Biotopschutzprogramm (1.4.5) oder den sonstigen Planungsvorgaben und Grundstückseigentümer (1.4.6) sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist.

3.3 Schutzgebiete / Umweltbezogene Vorgaben

3.3.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt trotz der relativen Nähe zum Inn weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (HQ 100) noch in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß



§ 73 WHG. Es befindet sich ferner nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets, eines Heilquellenschutzgebiets oder sonstiger wasserrechtlicher Schutzgebiete. Ebenso liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil) für das Plangebiet oder dessen unmittelbares Umfeld vor. Auf die zusammenfassende Schutzgebietsprüfung im Umweltbericht wird verwiesen.

3.3.2 Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet umfasst Teile des ehemaligen Betriebsgeländes der MBM Industrie GmbH.

Zur Klärung der Bodenverhältnisse wurden im Vorfeld der Bauleitplanung umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die orientierende Altlastenuntersuchung ergab Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenverunreinigungen. Darauf aufbauend wurden ergänzenden Standortuntersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im November 2021 weitere 22 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 3 m unter Geländeoberkante abgeteuft und die Ergebnisse beider Untersuchungskampagnen zusammenführend bewertet. Ergänzend liegt eine fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 03.11.2022 zu den Untersuchungsergebnissen vor.

Der geologische Aufbau des Standorts ist durch eine anthropogene Auffüllung (kiesig-sandig, teilweise mit Fremdbestandteilen wie Ziegelbruch, Kohle, Holzresten und vereinzelt Aschen und Schlacken) über einer schluffigen Deckschicht und den darunter folgenden quartären Schmelzwasserschottern geprägt. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn rund 30 m. Die Grundwasserströmungsrichtung verläuft in SSO-Richtung zum Vorfluter Inn.

Die Untersuchungen ergaben in mehreren Teilbereichen des Plangebiets lokale Belastungsschwerpunkte (Hotspots) innerhalb der anthropogenen Auffüllung, insbesondere durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), einzelne Schwermetalle (Kupfer, Blei) sowie untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Die Belastungen konzentrieren sich auf die fremdbestandteilhaltigen Auffüllungsschichten und liegen überwiegend oberflächennah bis in eine Tiefe von maximal 2 m unter Geländeoberkante. Eine Tiefenverlagerung der Schadstoffe in die unterlagernden natürlichen Bodenschichten wurde nicht festgestellt.

Die abschließende Gefährdungsabschätzung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser konnte der Gefahrenverdacht auf der Grundlage einer Transportprognose gemäß Merkblatt Nr. 3.8/1 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft (LfW) für alle untersuchten Teilbereiche ausgeräumt werden.

Für den Wirkungspfad Boden – Mensch wurden in einem kleinräumigen Bereich um den ehemaligen Bohransatzpunkt B5 (Teilfläche 3) Benzo(a)pyren-Konzentrationen oberhalb des Prüfwerts der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegebiete festgestellt. Der Verdacht einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den oralen, dermalen oder inhalativen Kontaktpfad konnte hier nicht vollständig ausgeräumt werden. Für alle übrigen Teilbereiche sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich beider Wirkungspfade nicht erforderlich.



Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bestätigt in seiner Stellungnahme vom 03.11.2022 die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen und kommt zu dem Schluss, dass unter den gegebenen Umständen – insbesondere dem hohen Versiegelungsgrad und dem großen Grundwasserflurabstand – eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die Untersuchungen können daher bis zur Umsetzung des angestrebten Nutzungskonzeptes unterbleiben. Eine nutzungsorientierte Freistellung vom Altlastenverdacht einzelner Teilflächen bzw. Grundstücke soll bis Beendigung der baulichen Maßnahmen bzw. Umnutzung in Aussicht gestellt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt formuliert folgende Anforderungen für die weitere Planung und Umsetzung:

Der Wirkungspfad Boden – Mensch ist in die weiteren Planungen unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzubeziehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in unbelasteten Bereichen außerhalb von Verfüllungen zulässig und im Einzelfall mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Sollten im Zuge künftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine schädliche Bodenveränderung im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG mit einer Grundwassergefährdung besorgen lassen, sind das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich einzuschalten. Aushubmaterial ist zu separieren, entsprechend der abfallrechtlichen Vorgaben zu deklarieren und in Rücksprache mit dem Landratsamt schadlos gegen Nachweis zu verwerten oder zu entsorgen; die Begleitung durch einen Sachverständigen wird empfohlen. Der ungesicherte Wiedereinbau von Aushubmaterial ist bis zu einem Zuordnungswert Z 1.2 möglich; Z 2-Material darf nur horizontal und vertikal gesichert wieder eingebaut werden, wobei ein Sickerwinkel von 45° einzuhalten ist.

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen und die Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes sind im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung der Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Darüber hinaus werden entsprechende Hinweise zu den bei Baumaßnahmen zu beachtenden Anforderungen hinsichtlich Bodenaushub, Entsorgung und Grundwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3.3 Starkregenvorsorge

Das Plangebiet selbst wird nicht von starken Abflussbahnen bei Starkregen durchquert wird. Die maßgeblichen starken Fließwege verlaufen nördlich des Plangebiets entlang der Nordtangente sowie südlich im Bereich der Münchener Straße und der tieferliegenden Inniederung. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind vereinzelt mäßige Abflussbahnen (gelb) erkennbar, die auf ein oberflächliches Abflussgeschehen bei Extremniederschlägen hinweisen. Potentielle Geländesenken und Aufstaubereiche (magenta) befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebiets in der umgebenden Topografie; kleinräumige Senken im Randbereich sind jedoch nicht auszuschließen. Wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht dargestellt.

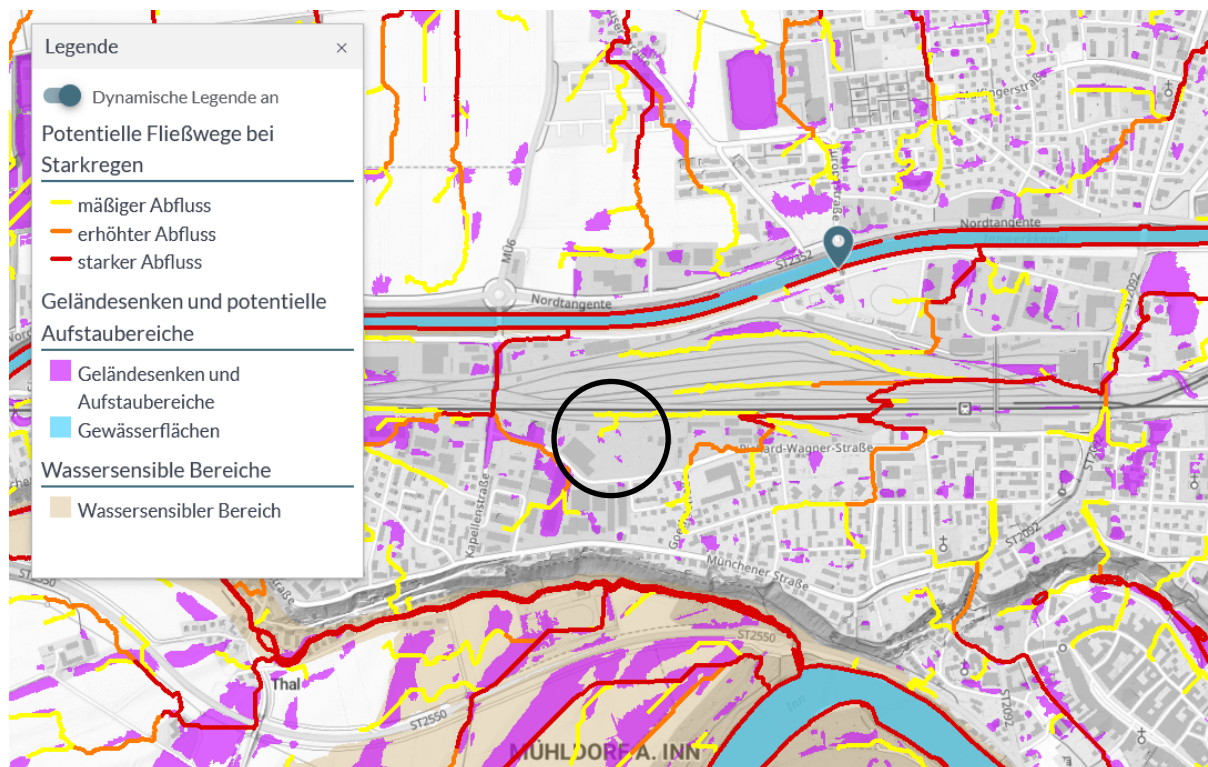


Abbildung 6: Potentielle Fließwege bei Starkregen; Auszug aus: UmweltAtlas Bayern: Grundlegenden Daten Fließgewässer

Quelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt (abgerufen am 16.04.2026 unter https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=web-karte_grau_schum)

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Aspekte der Starkregenvorsorge in die Abwägung einzustellen und bei der Festsetzung zu berücksichtigen: Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist dabei – in Abstimmung mit den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen – nur in unbelasteten Bereichen außerhalb der anthropogenen Verfüllungen zulässig. Die Rückhaltefähigkeit des Plangebiets soll durch geeignete Maßnahmen (z. B. Gründächer, Retentionsmulden, wasserdurchlässige Beläge in unbelasteten Bereichen) erhalten bzw. verbessert werden. Die Ableitung von Oberflächenwasser ist so zu gestalten, dass Nachbargrundstücke und die öffentliche Infrastruktur nicht beeinträchtigt werden. Notwasserwege für Extremereignisse sind bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen.



3.3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnstrecken 5600 und 5700. Diese stellen gemeinsam mit den Straßen in der Umgebung des Plangebietes relevante Lärmquellen dar.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie der von der geplanten gewerblichen Nutzung ausgehenden Gewerbelärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten bildet die Grundlage für die Festsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) maßgeblich. Für Gewerbegebiete betragen diese tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Ergänzend sind die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) heranzuziehen, soweit der Bebauungsplan den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen vorsieht.

Für die Beurteilung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sowie der Einwirkungen aus der umgebenden gewerblichen Nutzung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgeblich.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und die daraus abgeleiteten Festsetzungen werden im Kapitel 4.13 und 5.2 der Begründung im Einzelnen dargestellt.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden in den Teilbereichen GE1 und GE2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gewerblich genutzten Standorts für kleinere und mittlere Betriebe in Form eines flexibel nutzbaren Gewerbeparks. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht sowohl der standörtlichen Zielsetzung der Kreisstadt als auch der bestehenden gewerblichen Vorprägung des Umfelds. Zugleich wird hierdurch ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der eine geordnete gewerbliche Entwicklung ermöglicht und Nutzungskonflikte mit dem Umfeld begrenzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Diese Nutzungen entsprechen dem vorgesehenen Charakter des Plangebiets als Standort für gewerbliche, handwerkliche, produktionsnahe, logistische und dienstleistungsorientierte Nutzungen. Die Festsetzung gewährleistet eine ausreichende Flexibilität für unterschiedliche betriebliche Anforderungen und ermöglicht zugleich eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Standorts.

Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen. Soweit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke betroffen sind, entspricht die ausnahmsweise Zulässigkeit bereits dem Regelungsmodell des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden demgegenüber auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO von der allgemeinen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit herabgestuft. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird sichergestellt, dass solche Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden können, sofern sie



mit dem Gebietscharakter vereinbar sind, die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets nicht beeinträchtigen und keine städtebaulichen Spannungen auslösen. Zugleich behält die Gemeinde die Möglichkeit, im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob von der betreffenden Nutzung zusätzliche Verkehrsbelastungen, Nutzungskonflikte oder sonstige Beeinträchtigungen ausgehen. Die Regelung trägt damit dem Umstand Rechnung, dass entsprechende Nutzungen in einem Gewerbegebiet nicht von vornherein ausgeschlossen sein müssen, ihre Zulässigkeit jedoch einer standortbezogenen Einzelfallbewertung bedarf.

Bestimmte Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, um die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans zu sichern und den Standort dauerhaft für klassische gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Soweit die Regelungen dabei nicht ganze Nutzungsarten, sondern bestimmte Unterarten nach spezifischen baulichen oder funktionalen Merkmalen betreffen, erfolgt die Feindifferenzierung auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO, der hierfür besondere städtebauliche Gründe voraussetzt. Diese werden für die einzelnen Regelungsbereiche nachfolgend dargelegt.

Der Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie dient dazu, die Baugrundstücke vorrangig für gewerbliche Hauptnutzungen zu sichern. Das Plangebiet soll der Ansiedlung und Entwicklung gewerblicher Betriebe dienen. Eigenständige Anlagen der Energieerzeugung würden dieser Zielsetzung nicht entsprechen und könnten zu einer dem Gebietscharakter nicht entsprechenden Flächenbelegung führen. Der Ausschluss dient daher der Sicherung der gewerblichen Entwicklungsfunktion des Standorts. Unberührt bleibt die Zulässigkeit entsprechender Anlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere gebäudeintegrierter oder aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.

Öffentliche Betriebe werden ausgeschlossen, weil das Plangebiet gezielt als Standort für privatwirtschaftliche gewerbliche Nutzungen entwickelt werden soll. Nutzungen mit überwiegend infrastrukturellem oder hoheitlichem Charakter entsprechen nicht dem planerischen Leitbild eines gewerblichen Multiuser-Standorts und würden zur funktionalen Verwässerung des Gebietscharakters beitragen.

Nicht zulässig sind ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Ausschluss dient der konsequenten Trennung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebiets. Dadurch werden mögliche Immissionskonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und schutzbedürftigen Wohnnutzungen vermieden. Zugleich wird sichergestellt, dass das Gebiet dauerhaft und eindeutig gewerblich geprägt bleibt und die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht durch wohnbezogene Schutzansprüche eingeschränkt werden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Anlagen der Wohnungsprostitution. Der Ausschluss ist eine Feindifferenzierung innerhalb der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art und stützt sich auf § 1 Abs. 9 BauNVO. Der besondere städtebauliche Grund liegt in der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und dem Schutz der angestrebten Gebietsstruktur. Derartige Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung, den Standort für produzierende, handwerkliche, lagerbezogene, logistische und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe zu entwickeln. Zugleich



soll verhindert werden, dass Nutzungen entstehen, die geeignet sind, das Gebietsimage und die Vermarktungsfähigkeit des Standorts als hochwertiger Gewerbestandort nachteilig zu beeinflussen.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen. Diese Nutzungen weisen regelmäßig nicht die angestrebte betriebliche Struktur eines klassischen Gewerbestandorts auf und können zu städtebaulichen Spannungen sowie zu einer unerwünschten Umorientierung des Gebietscharakters führen. Der Ausschluss dient daher der Sicherung des Plangebiets für die vorgesehenen gewerblichen Kernnutzungen.

Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe, die nicht in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass sich das Gebiet in Richtung eines allgemeinen Einzelhandelsstandorts entwickelt. Das Plangebiet ist nach seiner städtebaulichen Zielsetzung nicht auf publikumsintensive Einzelhandelsnutzungen ausgerichtet, sondern auf gewerbliche Nutzungen mit den Schwerpunkten Produktion, Handwerk, Lager, Logistik und Dienstleistungen. Der Ausschluss dient zugleich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie der Vermeidung zusätzlicher Kundenverkehre, die dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Demgegenüber bleibt Einzelhandel zulässig, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreitet. Hierbei handelt es sich um eine Feindifferenzierung innerhalb der Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe“, die auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützt wird. Die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen in Folgendem: Zum einen soll den betrieblichen Bedürfnissen der im Gewerbegebiet zulässigen Handwerks- und Produktionsbetriebe Rechnung getragen werden, die ihre hergestellten oder bearbeiteten Waren in untergeordnetem Umfang unmittelbar am Standort vertreiben. Der betriebsgebundene Werksverkauf ist funktional mit der gewerblichen Hauptnutzung verknüpft und entspricht dem Leitbild eines gewerblich geprägten Standorts. Zum anderen dient die Begrenzung auf 400 m² Verkaufsfläche dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Kreisstadt Mühldorf a. Inn. Die Schwelle stellt sicher, dass der Verkaufsanteil gegenüber der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet bleibt und keine eigenständige, gebietsprägende Einzelhandelsnutzung entsteht, die mit den zentralen Versorgungsbereichen in Konkurrenz treten könnte. Die 400-m²-Grenze orientiert sich an der gängigen Abgrenzung zwischen nicht großflächigem und großflächigem Einzelhandel und ist geeignet, die angestrebte Untergeordnetheit des Werksverkaufs dauerhaft zu sichern. Die Feindifferenzierung nach einem quantitativen Merkmal (Verkaufsfläche) wahrt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Insgesamt dient die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dazu, einen funktionsgerechten, konfliktarmen und langfristig stabilen Gewerbestandort zu entwickeln. Sie sichert das Plangebiet für gewerbliche Kernnutzungen, eröffnet zugleich in begrenztem Umfang einzelfallbezogene Nutzungsspielräume und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielsetzungen der Kreisstadt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.



4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 auf 0,8 festgesetzt. Damit wird eine für die vorgesehene gewerbliche Nutzung angemessene bauliche Dichte ermöglicht, welche dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO entspricht. Gewerbebetriebe benötigen regelmäßig neben den Hauptgebäuden auch Flächen für betriebliche Erschließung, Anlieferung, Rangieren, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen. Die festgesetzte Grundflächenzahl trägt diesen Anforderungen Rechnung und gewährleistet eine funktionale und wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Standorts.

Insgesamt wird mit der Festsetzung eine dem Standort und der vorgesehenen Nutzung entsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht, die den betrieblichen Anforderungen gerecht wird und zugleich den Belangen von Stadtbild, Freiraumstruktur und Umwelt Rechnung trägt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes sowie zur Gewährleistung einer verträglichen Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WHmax) begrenzt. Die Höhenfestsetzung trägt zugleich der topografischen Lage des Plangebiets am Übergang zum angrenzenden Bestand Rechnung und dient der Vermeidung unangemessener Höhenentwicklungen, die das Ortsbild sowie die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse benachbarter Nutzungen beeinträchtigen könnten.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) wird ausgehend von einer in der Planzeichnung festgesetzten Referenzhöhe von 412,75 m ü. NHN gemessen. Die Kombination aus absolut definierter Referenzhöhe (Bezug auf NHN) und relativ gemessener Wandhöhe gewährleistet einerseits die hinreichende Bestimmtheit und Vollzugsfähigkeit der Festsetzung im Sinne des Bestimmtheitsgebots, andererseits eine praxismgerechte und für die bauausführenden Beteiligten nachvollziehbare Bezugsgröße im konkreten Baugeschehen. Der festgesetzte obere Bezugspunkt ergibt sich bei Flachdächern aus der Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° aus dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Damit wird eine eindeutige messtechnische Zuordnung unabhängig von der gewählten Dachform sichergestellt.

Aus dem Zusammenspiel von festgesetzter Referenzhöhe und maximaler Wandhöhe ergibt sich eine Wandhöhe von bis zu rd. 15,00 m. Diese Höhenbegrenzung orientiert sich an den funktionalen Anforderungen moderner gewerblicher Nutzungen – insbesondere Produktions-, Lager- und Logistikbetrieben mit typischerweise erhöhtem Raumbedarf – und lässt zugleich genügend Spielraum für eine wirtschaftlich tragfähige und flexible Ausnutzung der Baugrundstücke. Zugleich wird durch die Begrenzung eine Maßstäblichkeit gewahrt, die städtebaulich verträglich ist und eine unverhältnismäßige Dominanz gegenüber der Umgebung ausschließt.

Für notwendige technische Bauteile, die der Gebäudetechnik oder der Nutzung erneuerbarer Energien dienen – insbesondere Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren sowie Photovoltaikanlagen – ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Wandhöhe um bis zu 2,5 m zulässig. Diese eng umgrenzte Ausnahme trägt dem Umstand Rechnung, dass derartige technische Aufbauten für den



zeitgemäßen Betrieb gewerblicher Anlagen sowie für die Umsetzung der energiepolitischen Zielsetzungen des Bundes und des Freistaates Bayern zur Förderung erneuerbarer Energien erforderlich sind. Die Begrenzung auf 2,5 m stellt sicher, dass die städtebauliche Wirkung der festgesetzten Wandhöhe gewahrt bleibt und keine relevanten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen.

Insgesamt stellt die Höhenfestsetzung einen sachgerechten Ausgleich zwischen den berechtigten wirtschaftlichen Belangen der gewerblichen Nutzer, den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und den Belangen der angrenzenden Nutzungen und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

4.3 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist erforderlich, um den funktionalen Anforderungen gewerblicher Nutzungen gerecht zu werden. Insbesondere Gewerbe-, Lager- und Logistikgebäude weisen regelmäßig größere Gebäudelängen auf, da betriebliche Abläufe, Hallenkonstruktionen sowie die Organisation von Produktions-, Lager- und Umschlagsflächen häufig größere zusammenhängende Gebäudevolumen erfordern. Auch im vorliegenden Fall ist entsprechend dem zugrunde liegenden Nutzungskonzept eines modular aufgebauten Gewerbeparks mit mehreren Halleneinheiten vorgesehen, dass Gebäude mit größeren Längen errichtet werden können.

Die in der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO vorgesehene maximale Gebäudelänge von 50 m würde die geplante Entwicklung des Gewerbebestands erheblich einschränken und wäre mit den betrieblichen Anforderungen moderner Gewerbebauten nicht vereinbar. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird daher ermöglicht, die geplanten Hallengebäude funktionsgerecht und wirtschaftlich zu realisieren. Die Modifikation beschränkt sich dabei ausdrücklich auf das Längenmaß; im Übrigen bleiben die Grundsätze der offenen Bauweise – insbesondere die Errichtung als Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand – maßgeblich.

Gleichzeitig bleibt die Bebauung weiterhin als Einzelgebäude mit seitlichen Grenzabständen organisiert, sodass eine geordnete städtebauliche Struktur im Plangebiet gewährleistet bleibt. Die Festsetzung ermöglicht damit die für Gewerbegebiete typischen größeren Gebäudelängen, ohne dass eine geschlossene oder bandartige Bebauung entsteht.

Insgesamt trägt die Festsetzung der abweichenden Bauweise dazu bei, die funktionalen Anforderungen eines modernen Gewerbebestands zu erfüllen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Errichtung von Gebäuden zulässig.

Die Baugrenzen werden im Bebauungsplan bewusst großzügig bemessen, um eine flexible bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des vorgesehenen Nutzungskonzepts eines Multiuser-Gewerbeparks erforderlich, bei dem mehrere unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt werden können und die konkrete Anordnung der Gebäude im Detail noch variieren kann. Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt,



dass die Grundstücksflächen entsprechend den jeweiligen betrieblichen Anforderungen effizient genutzt werden können.

Gleichzeitig wird durch einen Mindestabstand von 5 m zur Grenze des Geltungsbereichs ein ausreichender Abstand der Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen gewährleistet. Dieser Abstand trägt zu einer geordneten städtebaulichen Struktur bei und ermöglicht zugleich die Anlage von Randgrünstrukturen, betrieblichen Bewegungsflächen oder technischen Anlagen.

Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht damit einerseits eine flexible und wirtschaftliche Grundstücksnutzung, die den Anforderungen moderner Gewerbebetriebe entspricht, und gewährleistet andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets mit klar definierten Gebäudestellungen und ausreichenden Randabständen.

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Es wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Festsetzung dient der funktionsgerechten Nutzung des Gewerbegebiets und trägt den besonderen Anforderungen gewerblicher Nutzungen Rechnung. Gewerbebetriebe, Lager- und Logistikunternehmen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe benötigen regelmäßig eine größere Anzahl von Stellplätzen für Beschäftigte, Kunden sowie betriebliche Fahrzeuge. Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen häufig flexible Stellplatzanordnungen erforderlich, um betriebliche Abläufe, Lieferverkehre und interne Verkehrsbewegungen effizient organisieren zu können.

Gleichzeitig trägt die Regelung zu einer geordneten inneren Organisation des Gewerbebestands bei. Stellplätze können so angeordnet werden, dass eine klare Trennung zwischen Gebäuden, betrieblichen Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen entsteht. Insbesondere im Zusammenhang mit den für Gewerbebetriebe erforderlichen Rangier- und Andienflächen ist eine flexible Anordnung der Stellplätze erforderlich.

Die Festsetzung gewährleistet damit eine praxisgerechte und betriebsgerechte Gestaltung der Außenanlagen, ohne die städtebauliche Ordnung des Gebiets zu beeinträchtigen, und schafft zugleich die notwendigen Voraussetzungen für eine funktionale Organisation des Gewerbeparks.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzung dient der funktionsgerechten Nutzung des Gewerbegebiets und trägt den betrieblichen Anforderungen moderner Gewerbebetriebe Rechnung. Nebenanlagen wie beispielsweise technische Einrichtungen, Trafostationen, Abfall- und Recyclingbereiche, Fahrradabstellanlagen oder sonstige betriebliche Nebenanlagen sind für die Nutzung eines Gewerbebestands regelmäßig erforderlich. Ihre Lage kann aus funktionalen Gründen häufig nicht ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Durch die Zulässigkeit auch außerhalb der Baugrenzen wird eine flexible und praxisgerechte Organisation der betrieblichen Abläufe sowie der technischen Infrastruktur ermöglicht.



Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Anlagen dienen der technischen Erschließung und Versorgung des Baugebiets und müssen aus funktionalen Gründen häufig an bestimmten Standorten innerhalb des Grundstücks oder entlang von Erschließungsflächen angeordnet werden. Die Festsetzung stellt sicher, dass die erforderliche technische Infrastruktur unabhängig von den Baugrenzen errichtet werden kann und eine ordnungsgemäße Versorgung des Gebiets gewährleistet ist.

Nebenanlagen zur Kleintierhaltung werden hingegen ausgeschlossen. Derartige Nutzungen stehen in keinem funktionalen Zusammenhang mit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung des Gebiets und würden dem Charakter eines Gewerbegebiets widersprechen. Der Ausschluss dient daher der Sicherung des gewerblichen Gebietscharakters sowie der Vermeidung gebietsfremder Nutzungen.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, eine funktionsgerechte und flexible Organisation der betrieblichen Nebenanlagen und der technischen Infrastruktur innerhalb des Gewerbegebiets zu ermöglichen und gleichzeitig den vorgesehenen gewerblichen Gebietscharakter dauerhaft zu sichern.

4.7 Verkehrsflächen

Die Bereiche für Grundstückszu- und -ausfahrten werden im Bebauungsplan durch die entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung lagemäßig festgesetzt. Zu- und Ausfahrten sind ausschließlich innerhalb dieser festgesetzten Bereiche zulässig; außerhalb der festgesetzten Bereiche sind Grundstückszu- und -ausfahrten damit unzulässig.

Die Festsetzung dient der geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie der Sicherstellung einer sicheren und leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Durch die Festlegung definierter Ein- und Ausfahrtsbereiche wird gewährleistet, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Gewerbegebiet an geeigneten Stellen gebündelt erfolgt. Dies trägt dazu bei, die Verkehrsabläufe übersichtlich zu gestalten und mögliche Konflikte zwischen ein- und ausfahrendem Verkehr sowie dem fließenden Verkehr auf der angrenzenden Straße zu minimieren.

Durch die Beschränkung der zulässigen Zufahrten auf die festgesetzten Bereiche wird zugleich verhindert, dass unkontrollierte oder ungeordnete Grundstückszufahrten entstehen. Eine Vielzahl ungeordneter Ein- und Ausfahrten könnte die Verkehrssicherheit beeinträchtigen und zu Störungen im Verkehrsablauf führen. Die Begrenzung der Zufahrtsmöglichkeiten trägt daher zur Verkehrssicherheit sowie zur Funktionsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsflächen bei.

Darüber hinaus unterstützt die Festsetzung eine klare innere Organisation des Gewerbestandorts. Die Bündelung der Zufahrten ermöglicht eine strukturierte Anordnung der internen Verkehrsflächen und erleichtert die Organisation der betrieblichen Abläufe, insbesondere im Hinblick auf Lieferverkehr, Andienung sowie Rangier- und Stellplatzflächen.

Insgesamt trägt die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche dazu bei, eine leistungsfähige, sichere und geordnete verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets zu gewährleisten.



4.8 Fläche von Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.9 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB gegeben. Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundlage dieser Ermittlung ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021, der hinsichtlich der BayKompV ergänzten Fassung ergänzt wurde und empfohlen wird.

Die detaillierte Berechnung und Darstellung des Kompensationsbedarfs und -ausgleichs erfolgt auf Basis dieses Leitfadens im Umweltbericht unter Punkt 2.4 ff.

Hierzu wird anhand der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein „Planungsfaktor“ ermittelt, der sich mindernd auf den Ausgleichsbedarf auswirkt.

Das Planungsgebiet wurde am 18.02.2026 begangen und der Bestand anhand der Biotopnutzungstypen pauschal mit 3 Wertpunkten bzw. vollversiegelte Flächen und Gebäudeflächen mit 0 Wertpunkten bewertet.

Die bereits vollversiegelten Flächen (V31) mit dem Gebäudeflächen (X4) ergeben hinsichtlich der bestehenden Versiegelung eine GRZ von 0,54. Diese geht als Ausgangsbestand in die Ermittlung und Bewertung des zusätzlichen Eingriffs durch den Bebauungsplan in die Berechnung ein.

Auf dieser Basis wurde im Umweltbericht ein Ausgleichsbedarf von **9.609 WP** ermittelt.

Im Bereich des Artenschutzes gilt Folgendes:

Für „besonders oder streng geschützte Arten“, die nicht von § 44 (5) S. 2 BNatSchG erfasst werden (also v. a. Arten, die nicht europarechtlich geschützt sind), liegt unter anderem bei Handlungen zur



Durchführung von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 (5) S. 5 BNatSchG). Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt bei diesen Arten ausschließlich im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) und damit letztlich in der baurechtlichen Abwägung. Grundlage ist hierfür die Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung.

Über die in der Anlage 1 der BArtSchV erwähnten Arten hinaus sind in Deutschland laut § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG auch Arten besonders oder streng geschützt, nach § 44 „europarechtlich geschützte Arten“ sind. Der besondere Artenschutz i.S.v. § 44 (1) BNatSchG ist zwingend zu beachten und kann nicht abgewogen werden und wird in der dem Verfahren beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Umweltbericht weiter untersucht, falls dies erforderlich wird.

4.11.1 Ausgleichsfläche intern „Ai“

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs wird durch die interne Ausgleichsfläche (Ai) gedeckt. Gemäß Festsetzung wird der Biotopnutzungstyp G 214 (artenreiches extensives Grünland) festgelegt und nach Ermittlung im Umweltbericht mit **3.175 WP** angerechnet. Die Maßnahmen zur Anlage und Pflege tragen zur Erreichung dieses Zieles bei. Außerdem ist auf dieser Fläche auch der Einsatz von Insektiziden, Düngemitteln, Pflanzenschutz- oder Spritzmitteln untersagt.

Weiterhin wurde eine ökologische Baubegleitung festgesetzt, die der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zu benennen ist. Diese Festsetzung erfolgt auf Basis der Bestandserfassung zu den Reptilien und Vögeln von 2025, der dem Verfahren beiliegt. Im Rahmen der Reptilienkartierungen wurde die Mauereidechse im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die jedoch keine heimische und damit keine saP-relevante Art ist. Ein Vorkommen saP-relevanter Arten, spez. Zauneidechse oder Schlingnatter konnte nach 10-maliger Begehung nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen des Geländes sowie der angrenzenden Bahnanlagen kann ein Vorkommen der Schlingnatter jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten deshalb bei weiteren Maßnahmen doch eine saP-relevante Arten wie z.B. Schlingnatter, Zauneidechse gefunden werden, so steht die interne Ausgleichsfläche als Lebensraum für diese Arten zur Verfügung, welche durch weitere Maßnahmen wie z.B. die Anlage von Asthaufen, Steinhaufen, Bepflanzung aufgewertet werden kann. Für Bepflanzungsmaßnahmen wurde daher auch die Artenvorschlagsliste 1 (Festsetzung 16.1) mit autochthonen Arten festgesetzt.

Da aus betrieblichen Gründen das Betriebsgelände ohne Bodenfreiheit eingezäunt werden muss, wurde festgesetzt, dass die interne Ausgleichsfläche mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante eingezäunt werden darf.

4.11.2 Wasserdurchlässige Beläge

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sorgen dafür, dass der Abfluss von Oberflächenwasser reduziert wird und dem Grundwasserkörper weiterhin Wasser zugeführt werden kann. Eine Kontamination des Grundwassers ist auf jeden Fall auszuschließen. Daher kann aufgrund von übergeordneten Forderungen, anderen Rechtsvorschriften auch eine wasserundurchlässige Befestigung erforderlich werden. Die Festsetzung ist daher als Vermeidungsmaßnahme anerkannt.



4.11.3 Außenbeleuchtung

Durch ungünstige Leuchtkörper und eine maximale Beleuchtung durch horizontal abgestrahltes Licht auf dem Gelände oder an Gebäuden können sensible Vogel- oder Fledermaus-Lebensräume nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Verwendung von einer warmen Lichttemperatur und einem vollständig gekapseltem Lampengehäuse sorgen dafür, dass Insekten nicht so stark angelockt werden bzw. in das innere des Lampengehäuses geraten und dort zu Tode kommen. Durch falsch platzierte oder abstrahlende Beleuchtung kann es zu einer Entwertung von Quartieren kommen. Durch eine richtige Platzierung bzw. Abschirmung der Beleuchtungsanlagen „nach hinten“ mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung, kann eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume und Quartiere allerdings verhindert bzw. minimiert werden. Sinnvoll ist eine Kopplung mit einem Bewegungsmelder. Die Festsetzung ist daher als Vermeidungsmaßnahme anerkannt.

4.11.4 Nisthilfen

Im Ergebnis wurden im Untersuchungsgebiet wurden keine saP-relevanten Arten, aber dennoch insgesamt 13 Vogelarten festgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um häufige und weit verbreitete Arten der Siedlungs- und Gehölzbereiche. Als streng geschützte Art wurde der Turmfalke nachgewiesen, der regelmäßig auf dem Gelände beobachtet wurde und mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bereich der bestehenden Hallenstrukturen brütet. Der Erhaltungszustand des Turmfalken in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns gilt als günstig (LFU Bayern 2026). Weitere Brutvorkommen betreffen den Girlitz und Hausrotschwanz direkt auf dem Gelände und weitere Arten, deren Brutplätze sich in den randlichen Gehölzstrukturen an der alten Halle (mit halbrundem Dach) sowie an der Bahn und im Übergang zu dem östlich angrenzenden Grundstück befinden.

Gemäß Festsetzung sind für diese Vögel und Gebäudebrüter Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die bereits unter Punkt 12.1 festgesetzte ökologische Baubegleitung wählt den geeigneten Zeitpunkt und die geeigneten Orte für die Anbringung der Nistkästen aus. Die Festsetzung ist daher als Vermeidungsmaßnahme für den Eingriff anerkannt.

4.12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.13 Emissionskontingentierung

Zur Sicherung einer mit der Umgebung verträglichen gewerblichen Entwicklung werden für die Gewerbegebietsteilflächen GE1 und GE2 Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Anlass hierfür ist, dass sich im Umfeld des Plangebiets nicht nur gewerblich genutzte Flächen, sondern auch schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohn- und Mischgebietsnutzungen, befinden. Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass bei einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung der geplanten Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung, vor allem im Nachtzeitraum, Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Anforderungen zu erwarten wären. Eine Begrenzung der zulässigen Geräuschemissionen ist daher erforderlich.

Die Kontingentierung erfolgt auf Grundlage der TA Lärm und der DIN 45691. Dabei berücksichtigt das Gutachten, dass im Umfeld des Plangebiets bereits gewerbliche Vorbelastungen vorhanden sind. Hinzu



kommt, dass für das innerhalb des Plangebiets liegende Grundstück bereits ein immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsbescheid besteht, der aufgrund der Vorbelastung einen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwert zugrunde legt. Vor diesem Hintergrund wurden die Planwerte für die Geräuschkontingentierung so bestimmt, dass sie jeweils 6 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die vom Plangebiet ausgehenden Zusatzbelastungen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten führen.

Ausgehend hiervon wurden für die beiden Teilflächen GE1 und GE2 Emissionskontingente von 62 dB(A)/m² tags und 47 dB(A)/m² nachts für GE1 sowie 58 dB(A)/m² tags und 43 dB(A)/m² nachts für GE2 ermittelt. Die unterschiedlichen Kontingente tragen der Lage und Einwirkungsstärke der jeweiligen Teilflächen auf die umliegenden Immissionsorte Rechnung. Mit diesen Emissionskontingenten werden die maßgeblichen Planwerte an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Zugleich wird am Tag weiterhin eine gewerbegebietstypische Nutzung ermöglicht. Die stärkere Begrenzung in der Nacht ist erforderlich, weil insbesondere die südöstlich gelegenen Misch- und Wohnnutzungen den immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Konfliktbereich bilden.

Ergänzend werden richtungsbezogene Zusatzkontingente für die Sektoren A bis F festgesetzt. Diese dienen der besseren Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen in denjenigen Richtungen, in denen an den dort betroffenen Immissionsorten nach den Ergebnissen des Gutachtens noch schalltechnische Spielräume bestehen. Die Zusatzkontingente ermöglichen damit eine sachgerechte Differenzierung zwischen immissionskritischen und weniger kritischen Ausbreitungsrichtungen, ohne das erforderliche Schutzniveau an den maßgeblichen Immissionsorten zu gefährden. Damit wird den unterschiedlichen Ausbreitungsbedingungen und der konkreten Lage der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Geräuschkontingente einschließlich der richtungsbezogenen Zusatzkontingente schafft somit einen angemessenen Ausgleich zwischen den Entwicklungsinteressen des geplanten Gewerbegebiets und den Schutzansprüchen der vorhandenen Umgebung. Sie gewährleistet, dass gewerbliche Vorhaben innerhalb des Plangebiets grundsätzlich möglich bleiben, zugleich aber nur in einem Umfang zugelassen werden, der mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vereinbar ist. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist dabei sachgerecht, weil hierdurch ein praktikabler und rechtssicherer Vollzug im bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ermöglicht wird.

Insgesamt dient die Festsetzung dazu, die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung dauerhaft zu sichern, Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu vermeiden und zugleich eine den Standortverhältnissen entsprechende gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

4.14.1 Anpflanzen von Bäumen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden auf privatem Grund die Anpflanzung von mind. 15 Bäume entlang der Heeresparkstraße (südliche Grundstücksgrenze) festgesetzt. Diese sind entlang der



südlichen Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 12m zueinander zu verteilen. Dies gewährleistet, dass die Bäume in Einzelstellung gepflanzt werden und sich die Baumkronen gut entwickeln können. Zu verwenden sind die Arten und Qualitäten aus der Vorschlagsliste 2 (Stellplatzbegrünung), da ein eingeeengter, städtischer Lebensraum im Umfeld der Bäume erwartbar ist.

4.14.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Innerhalb der Gewerbegebiete sind alle nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu begrünen. Durch die Festlegung der „gärtnerischen Begrünung“ werden bepflanzte Schotterflächen ausgeschlossen. Gemäß der festgelegten GRZ ist es lediglich zulässig, dass max. 80% der Fläche bebaut werden. Die Restfläche ist demnach zu begrünen. Wird tatsächlich weniger bebaut, so wird die zu begrünende Restfläche größer. Weiterhin macht die Festsetzung Vorgaben zum Zeitpunkt der Durchführung der Begrünung, zur Erhaltung und stellt den Bezug zu den Artenauswahllisten her. Die Festsetzung ist als Vermeidungsmaßnahme anerkannt.

4.14.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Festsetzung für die Bepflanzung der Stellplätze sorgt für eine ausreichende Durchgrünung und Beschattung der Stellplätze und der Autos. Dies trägt auch zur Verringerung der Aufheizung der Flächen und der Luft in den Autos bei. Die Festsetzung sichert durch Vorgaben für Wurzelraum, Sicherungsvorgaben, Baumscheiben, Bewässerung und Belüftung für einen dauerhaften Bestand der Gehölze. Dies ist notwendig, da Bäume entlang von Straßen müssen häufig mit widrigen Umständen kämpfen müssen wie z.B. Salzstreu im Winter, stark erhitzter und trockener Luft durch Rückstrahlung von versiegelten Flächen und Gebäuden, verringerter Wasserzuführung und verringertem Wurzelraum. Ausfälle sind aufgrund der festgesetzten „dauerhaften Erhaltung“ zu ersetzen. Sie ist daher als Vermeidungsmaßnahme für den Eingriff anerkannt. Zu verwenden sind die Arten und Qualitäten aus der Vorschlagsliste 2 (Stellplatzbegrünung), da ein eingeeengter, städtischer Lebensraum im Umfeld der Bäume zu erwarten ist.

4.14.4 Fassadenbegrünung

Begrünte Fassaden führen zu einer besseren Klimatisierung des Gebäudes und der Umgebung. Die Pflanzen führen zu einer Abkühlung der Umgebungsluft durch Verdunstungskälte. Die Beschattung der Fassadenwand kann den Bedarf an Klimaanlage senken. Eine Fassadenbegrünung bietet i.d.R. Lebensraum für Vögel und Insekten und verbessert die Luftqualität. Aus diesem Grunde wurde eine Fassadenbegrünung an Rück- und Giebelseiten der Gebäude und bei einem geringen Fensteranteil unter 10% festgesetzt. Sie ist daher als Vermeidungsmaßnahme für den Eingriff anerkannt.

4.14.5 Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung auf allen Flachdächern trägt durch den verzögerten Regenwasserabfluss dazu bei, das Kanalsystem zu entlasten. Zudem werden das Gebäude und die Umgebung im Sommer gekühlt. Die Pflanzen filtern den Feinstaub und binden CO₂ aus der Luft. In der Regel ist die Dachabdichtung durch die Begrünung vor extremen Temperaturunterschieden besser geschützt und dadurch länger haltbar. Außerdem bietet sie vor allem Insekten einen zusätzlichen Lebensraum. Sie ist daher als Vermeidungsmaßnahme für den Eingriff anerkannt.



4.14.6 Ausschluss bestimmter Pflanzenarten

Die Negativpflanzliste regelt, welche Pflanzen im gesamten Gebiet nicht gepflanzt werden dürfen. Darin sind unter anderem Arten der „Grauen Liste“ (Handlungsliste des bfn) bzw. „Schwarzen Liste“ enthalten.

4.15 Artenauswahlliste

Die Artenauswahllisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

Sie benennt eine Auswahl von, für die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, geeigneten Baum- und Strauchpflanzungen und unterscheidet dabei für die verschiedenen vorgesehenen Zwecke.

In der Regel sind autochthone Pflanzen besser an die Standortbedingungen vor Ort angepasst und weisen bessere Anwuchserfolge auf. Sie benötigen zudem weniger Pflege. Dies macht vor allem auf Ausgleichsflächen Sinn, da hier auch der Einsatz von Spritzmitteln u. dergleichen untersagt ist. Außerdem bieten heimische Pflanzen eine Lebensgrundlage für die heimische Tierwelt und haben ein geringes Risiko sich invasiv auszubreiten.

Die höheren Pflanzqualitäten für Bäume sorgen für eine zügige Eingrünung und damit bessere Akzeptanz des Gewerbegebietes.

4.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 81 BayBO in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Plangebiet folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltwirksamen Bauelemente.

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung (keine spiegelnden Materialien, Durchgehende Glasfronten bis max. 6,0m² usw.) haben das Ziel Vogelschlag zu vorbeugen. Es ist der aktuelle wissenschaftliche Stand zu berücksichtigen. Die Festsetzung ist als Vermeidungsmaßnahme für den Eingriff anerkannt.

4.17 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan werden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für den im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen flächig vorhandene, kiesige bis schluffige Auffüllungen mit punktuellen Schadstoffbelastungen nachgewiesen wurden.

Grundlage der Kennzeichnung sind die Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung (Büro Kaltbeitzler, Februar 2020) und der ergänzenden Standortuntersuchungen (Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, März 2022) sowie die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim



vom 03.11.2022. Die Untersuchungen haben in den anthropogenen Auffüllungsschichten lokale Überschreitungen der Hilfswerte des Merkblatts Nr. 3.8/1 LfW sowie in einem Teilbereich (Teilfläche 3, Bereich B5) eine Überschreitung des Prüfwerts der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Benzo(a)pyren) ergeben. Eine Tiefenverlagerung der Schadstoffe in die natürlich anstehenden Bodenschichten wurde nicht festgestellt. Der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser konnte auf der Grundlage einer Transportprognose gemäß Merkblatt Nr. 3.8/1 LfW für alle Teilbereiche ausgeräumt werden.

Die Kennzeichnung dient der Information und Warnung künftiger Grundstückseigentümer und Bauherren. Sie begründet keine eigenständige Rechtsfolge, weist jedoch darauf hin, dass bei Eingriffen in den Boden besondere Anforderungen zu beachten sind. Die im textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommenen Hinweise konkretisieren die bei Baumaßnahmen einzuhaltenden Anforderungen hinsichtlich gutachterlicher Begleitung, Bodenaushub, Entsorgung, Sicherungsmaßnahmen und Niederschlagswasserversickerung.

Die Kennzeichnung steht der geplanten gewerblichen Nutzung nicht entgegen. Die vorliegenden Gutachten belegen, dass eine geordnete gewerbliche Nachnutzung des Standorts unter Beachtung der genannten Anforderungen möglich ist. Die verbleibenden Detailfragen der Altlastenbewältigung sind auf der nachgelagerten Vollzugsebene (Baugenehmigungsverfahren, bodenschutzrechtliches Verfahren) sachgerecht lösbar.

4.18 Nachrichtliche Übernahme

[wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt]

4.19 Hinweise

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Erschließung

Mit der geplanten Entwicklung eines Gewerbegebiets ist regelmäßig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden, insbesondere durch Beschäftigtenverkehr, Kundenverkehr sowie Liefer- und Schwerverkehr. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde daher eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Ziel der Untersuchung war es, die aus der geplanten Bebauung resultierenden Verkehrsströme zu ermitteln und zu bewerten sowie zu prüfen, ob die vorhandene Verkehrsinfrastruktur die zusätzlichen Verkehre leistungsfähig aufnehmen kann.

Grundlage der Untersuchung bilden aktuelle Verkehrszählungen an den Knotenpunkten Kapellenstraße / Heeresparkstraße und Heeresparkstraße / Goethestraße / Richard-Wagner-Straße sowie die Verkehrszählungen vom Juli 2018 an den Knotenpunkten Münchener Straße / Goethestraße sowie Münchener Straße / Kapellenstraße.



**Abbildung 7: Lage der Zählstellen (rot: neue Zählung 2026, grün: Zählung 2018 im Zuge Verkehrsentwicklungskonzept)
(Darstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026)**

Quelle: Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH

Die höchsten Verkehrsbelastungen treten auf der Münchener Straße im Osten und der Kapellenstraße im Norden in Richtung Bahnunterführung auf, wobei die Kapellenstraße rund 7.500 Kfz/24 h aufweist. In der Heeresparkstraße liegt die Verkehrsbelastung deutlich niedriger bei etwa 2.700 bis 3.100 Kfz/24 h, mit einem sehr geringen Schwerverkehrsanteil von etwa 2–3 %.

Die morgendliche Spitzenstunde an den neu gezählten Knotenpunkten liegt zwischen 7:15 Uhr und 8:15 Uhr, die Abendspitze zwischen 15:45 Uhr und 16:45 Uhr. In diesen Zeiten beträgt die Verkehrsbelastung auf der Heeresparkstraße etwa 250 bis 270 Kfz-Fahrten pro Stunde am Morgen und bis zu 315 Kfz-Fahrten pro Stunde am Abend. Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr wurden rund 100 Fahrzeuge in 8 Stunden erfasst.

Für die geplanten Nutzungen des Gewerbegebiets – bestehend aus mehreren Halleneinheiten mit Nutzungen aus den Bereichen produzierendes Gewerbe, Kleinhandwerk sowie ergänzenden Büroflächen – wurde ein werktägliches Neuverkehrsaufkommen von rund 525 Kraftfahrzeugfahrten pro Tag prognostiziert. Davon entfallen etwa 64 Fahrten (12 %) auf den Schwerverkehr. In den maßgeblichen Spitzenstunden entstehen etwa 64 zusätzliche Fahrten in der Morgenspitze sowie rund 57 Fahrten in der Abendspitze.

Der Pkw-Neuverkehr verteilt sich gemäß Gutachten auf mehrere Richtungen des Straßennetzes. Etwa 50 % orientieren sich zur Nordtangente, 12,5 % zur Münchener Straße in südwestlicher Richtung, 15 %



zur Münchener Straße in südöstlicher Richtung und 22,5 % zur Richard-Wagner-Straße. Beim Schwerverkehr wurde die Verteilung aufgrund der Höhenbeschränkung von 3,8 m an den Bahnunterführungen angepasst, sodass größere Lkw teilweise alternativ über die Innere Neumarkter Straße und die Richard-Wagner-Straße zum Vorhaben geführt werden müssen

Für den Prognose-Nullfall 2040 wird die allgemeine Verkehrs- und Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Für Mühldorf a. Inn wird bis etwa 2039 eine moderate Bevölkerungszunahme von rund 7 % prognostiziert, was etwa 0,5 % Wachstum pro Jahr entspricht.

Im Landesverkehrsmodell wird für die Kapellenstraße eine Verkehrszunahme von etwa 10 % bis 2037 angenommen (ca. 0,5 % pro Jahr). Aktuelle Verkehrszählungen zeigen jedoch bereits höhere Belastungen von etwa 5.000 bis 7.600 Kfz/24 h.

Für die Verkehrsuntersuchung wird daher im Worst-Case-Ansatz für den Prognosehorizont 2040 eine pauschale Verkehrszunahme von 8 % im Tagesverkehr und 5 % in den Spitzenstunden im relevanten Straßennetz angesetzt und auf allen betroffenen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Im Planfall 2040 mit Bauvorhaben wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz verteilt und mit den Belastungen des Prognose-Nullfalls 2040 kombiniert.

Die größten verkehrlichen Auswirkungen ergeben sich auf der Heeresparkstraße, wo die Verkehrsbelastung im Prognosefall auf etwa 3.140 bis 3.680 Kfz/24 h steigt. Dies entspricht einer Zunahme von etwa 6–10 % gegenüber dem Prognose-Nullfall.

Auf der Kapellenstraße treten die größten absoluten Verkehrszunahmen auf (rund 270 Kfz/24 h), wobei die relative Steigerung mit etwa 3 % gering bleibt. Auf der Münchener Straße steigen die Verkehrsbelastungen nur geringfügig um etwa 1–1,5 %, während auf der Goethestraße und der Richard-Wagner-Straße Zunahmen von etwa 75 bis 115 Kfz/24 h auftreten.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass sowohl der Knotenpunkt Heeresparkstraße / Kapellenstraße als auch der Knotenpunkt Heeresparkstraße / Goethestraße / Richard-Wagner-Straße auch im Prognosefall weiterhin die Qualitätsstufe A nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen erreichen. Diese Qualitätsstufe steht für einen sehr guten Verkehrsablauf mit nur geringen Wartezeiten. Bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sind daher nicht erforderlich.

Das Vorhaben erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 525 Kfz/24 h, das sich auf der Heeresparkstraße zu 60–65 % nach Westen und zu 35–40 % nach Osten verteilt. Dadurch entstehen im umliegenden Haupt- und Sammelstraßennetz geringe Verkehrszunahmen von etwa 0,9 bis 4,5 %, die innerhalb der üblichen Verkehrsschwankungen liegen.

Auf der Heeresparkstraße steigt die Belastung um etwa 330 Kfz/24 h auf rund 3.700 Kfz/24 h an und bleibt damit deutlich unter den für Sammelstraßen üblichen Belastungswerten. Die bestehenden Straßen können den zusätzlichen Verkehr leistungsfähig aufnehmen, sodass keine Ausbaumaßnahmen erforderlich sind.



Auch im Hinblick auf den Umweltverbund ist das Gebiet grundsätzlich günstig angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in etwa 5 Gehminuten Entfernung, der Bahnhof Mühldorf ist in etwa 3 Minuten mit dem Fahrrad beziehungsweise in etwa 12 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Verbesserungsbedarf besteht teilweise noch bei Fußgängerquerungen, insbesondere im Bereich der Kapellenstraße.

Die Plangeberin hat die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung geprüft und in ihre planerische Abwägung eingestellt. Auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse kommt sie zu dem Ergebnis, dass das bestehende Straßennetz den zusätzlichen Verkehr leistungsfähig aufnehmen kann und die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Heeresparkstraße gesichert ist.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Heeresparkstraße. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes führt. Aus verkehrlicher Sicht bestehen daher keine durchgreifenden Belange gegen die Umsetzung der Planung.

5.2 Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung umfassend geprüft. Gegenstand der Untersuchung waren zum einen die von der Planung ausgehenden Gewerbelärmeinwirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, zum anderen die Auswirkungen des planbedingten Zusatzverkehrs auf die bestehenden Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung sowie die auf das Plangebiet selbst einwirkenden Verkehrslärmbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde zunächst geprüft, welche Gewerbelärmeinwirkungen bei einer uneingeschränkten Nutzung der geplanten Gewerbegebiete zu erwarten wären. Dabei zeigt sich, dass insbesondere im Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung, vor allem im Bereich der südöstlich gelegenen Misch- und Wohnnutzungen, Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Anforderungen nicht ausgeschlossen werden können. Eine schalltechnische Steuerung der zulässigen gewerblichen Nutzungen ist daher erforderlich.

Vor diesem Hintergrund werden in der schalltechnischen Untersuchung für die Gewerbegebietsteilflächen GE1 und GE2 Emissionskontingente nach DIN 45691 vorgeschlagen. Ziel der Kontingentierung ist es, die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so zu begrenzen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen auftreten. Dabei wurde berücksichtigt, dass im Umfeld des Plangebiets bereits gewerbliche Vorbelastungen vorhanden sind und für das innerhalb des Plangebiets liegende Grundstück Fl.Nr. 1495/10 bereits ein immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsbescheid besteht, der aufgrund der Vorbelastung einen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwert zugrunde legt.

Die Planwerte für die Geräuschkontingentierung wurden daher so bestimmt, dass die innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten keine relevanten zusätzlichen Gewerbelärmbelastungen verursachen.



Vor diesem Hintergrund schließt sich die plangebende Gemeinde der Empfehlung des Gutachtens an und trifft die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten für GE1 und GE2 sowie den ergänzenden richtungsbezogenen Zusatzkontingenten werden die maßgeblichen Planwerte an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Die Festsetzungen gewährleisten damit, dass die von der Planung ausgehenden Gewerbelärmeinwirkungen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Zugleich bleibt am Tag weiterhin eine gewerbegebietstypische Nutzung möglich. Die festgesetzten Emissionskontingente liegen tagsüber in einer Größenordnung, die eine angemessene gewerbliche Nutzung des Standorts grundsätzlich zulässt. Die stärkeren Einschränkungen betreffen vor allem den Nachtzeitraum. Dies ist städtebaulich folgerichtig, da gerade in der Nacht die südöstlich gelegenen Misch- und Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich maßgeblich sind.

Insgesamt werden die von der Planung ausgehenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung wirksam begrenzt, sodass die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewahrt werden.

Neben dem Gewerbelärm wurden auch die Auswirkungen des planbedingten Zusatzverkehrs auf die bestehenden Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung untersucht. Maßgeblich war hierbei insbesondere die Frage, ob die zusätzliche Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen zu einer wesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen führt.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass die durch die Planung verursachten Verkehrslärmpegelerhöhungen an den meisten untersuchten Gebäuden gering ausfallen und nicht das Maß einer wesentlichen Änderung erreichen. Für den überwiegenden Teil der untersuchten Bestandsbebauung sind die Auswirkungen des planbedingten Zusatzverkehrs daher als nicht wesentlich zu beurteilen.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass für das Gebäude Kapellenstraße 1/1A tagsüber eine Verkehrslärmpegelerhöhung prognostiziert wird, die nach den herangezogenen Beurteilungskriterien als wesentlich einzustufen ist, da im Tagzeitraum der Schwellenwert von 70 dB(A) erreicht wird. Gegenüber dem Prognose-Nullfall 2040 erhöht sich die Verkehrslärmbelastung Tag im Prognose-Planfall 2040 rechnerisch um 0,1 dB(A). Diese Verkehrslärmpegelerhöhung an dem Gebäude Kapellenstraße 1/1A am Tag ist als wesentlich zu beurteilen.

An allen übrigen untersuchten Gebäuden liegen die Verkehrslärmbeurteilungspegel im Prognose-Planfall 2040 unter den Schwellenwerten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Damit sind die durch die Planung zu erwartenden geringfügigen Erhöhungen der Verkehrslärmpegel an allen übrigen Gebäuden als nicht wesentlich zu beurteilen.

Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Verfahren zu prüfen, durch welche geeigneten Maßnahmen dieser Pegelerhöhung begegnet werden kann. Hierfür kommen insbesondere verkehrslenkende Maßnahmen, verkehrsorganisatorische Maßnahmen oder straßenbauliche Maßnahmen in Betracht. Unabhängig davon zeigt die Untersuchung, dass es sich nicht um einen flächenhaften Konflikt im Umfeld des Plangebiets handelt, sondern um eine punktuelle besondere Betroffenheit, die im weiteren Verfahren abwägend zu bewältigen ist.



In der Gesamtschau führt der planbedingte Zusatzverkehr daher nicht zu durchgreifenden Bedenken gegen die Planung. Die Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrslärmverhältnisse sind weit überwiegend nicht wesentlich; die festgestellte besondere Betroffenheit am Gebäude Kapellenstraße 1/1A ist im weiteren Verfahren gesondert zu berücksichtigen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Weiterhin wurde untersucht, welchen Verkehrslärmeinwirkungen das Plangebiet selbst ausgesetzt ist. Dabei wurden sowohl die Straßenverkehrsgeräusche der umliegenden Straßen, insbesondere der Heeresparkstraße, als auch die Schienenverkehrsgeräusche der nördlich angrenzenden Bahnstrecken berücksichtigt.

Die Untersuchung zeigt, dass die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets maßgeblich durch den Schienenverkehr bestimmt werden. Aufgrund der Lage unmittelbar südlich der Bahntrassen bestehen insbesondere im nördlichen und bahnzugewandten Bereich des Plangebiets hohe Verkehrslärmbelastungen. An den den Bahnstrecken zugewandten Fassaden der geplanten Hallen werden teils Verkehrslärmpegel erreicht, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete überschreiten. Die Belastung betrifft damit vor allem die außenliegenden, bahnseitig orientierten Fassadenbereiche.

Zugleich zeigt die Untersuchung, dass die geplante Bebauung eine deutliche Eigenabschirmung innerhalb des Plangebiets bewirkt. An den zum Innenhof orientierten Fassadenabschnitten werden deutlich geringere Verkehrslärmpegel erreicht; dort werden die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten. Die geplante Gebäudestellung trägt damit selbst bereits zu einer Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen in den inneren Gebäudebereichen und hofseitigen Fassadenlagen bei.

Da es sich bei der Planung um ein Gewerbegebiet handelt, stehen keine allgemeinen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets in Rede. Gleichwohl sind die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu beachten. Dies betrifft insbesondere schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Büros, Besprechungsräume oder Pausenräume. Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, im Rahmen der Hochbauplanung und der inneren Gebäudeorganisation darauf zu achten, dass derartige Räume möglichst an den lärmabgewandten beziehungsweise zum Innenhof orientierten Fassadenabschnitten angeordnet werden. Den erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen an den bahnzugewandten Fassaden ist somit im Rahmen der Gebäudeplanung Rechnung zu tragen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen stellen die Eignung des Standorts für ein Gewerbegebiet nicht grundsätzlich in Frage. Sie begründen jedoch Anforderungen an die Anordnung und Organisation schutzbedürftiger Arbeitsbereiche innerhalb der geplanten Bebauung.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Damit kann insgesamt festgestellt werden, dass die Planung mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist, sofern die schalltechnischen Erkenntnisse im weiteren Verfahren und in der nachfolgenden Objektplanung entsprechend berücksichtigt werden.



5.3 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Zur Ermittlung möglicher Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wurde daher eine faunistische Bestandserfassung der Brutvögel und Reptilien durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, eine fachliche Grundlage für die weitere artenschutzrechtliche Bewertung der Planung zu schaffen.

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

Im Ergebnis wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 13 Vogelarten festgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um häufige und weit verbreitete Arten der Siedlungs- und Gehölzbereiche. Als streng geschützte Art wurde der Turmfalke nachgewiesen, der regelmäßig auf dem Gelände beobachtet wurde und mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bereich der bestehenden Hallenstrukturen brütet. Weitere Brutvorkommen betreffen vor allem Arten, deren Brutplätze sich in den randlichen Gehölzstrukturen befinden.

Im Rahmen der Reptilienkartierungen wurde die Mauereidechse im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte weitgehend ausgeschlossen werden. Die Schlingnatter wurde nicht nachgewiesen. Aufgrund der Habitatstrukturen des Geländes sowie der angrenzenden Bahnanlagen kann ein Vorkommen dieser Art jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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

Die Plangeberin hat die Ergebnisse der Bestandserfassung in ihre planerische Abwägung eingestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Die weitere Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

5.4 Belange von Naturschutz und Landschaft

Die Belange von Naturschutz und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts einschlägig geprüft und sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

5.5 Belange des Bodens

5.5.1 Bodenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Nach den Grundsätzen des § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei soll



die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ein wesentlicher Grundsatz der Bauleitplanung besteht darin, die Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu bevorzugen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits gewerblich geprägten und baulich vorbelasteten Standortbereichs. Die Fläche wird derzeit bereits teilweise gewerblich genutzt und ist in Teilen durch Gebäude, Lagerflächen, Verkehrsflächen sowie Materiallager geprägt. In weiten Bereichen bestehen daher bereits anthropogene Überprägungen und teilweise versiegelte oder verdichtete Bodenstrukturen. Naturnahe, weitgehend unbeeinträchtigte Bodenverhältnisse sind im Plangebiet nur eingeschränkt vorhanden.

Die Planung verfolgt das Ziel, eine bereits gewerblich vorgeprägte Fläche städtebaulich neu zu ordnen und einer geordneten gewerblichen Nutzung zuzuführen. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der vorhandene Potenzialflächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs aktiviert werden. Durch die Nutzung einer bereits erschlossenen und teilweise versiegelten Fläche wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden.

Zwar führt die geplante Entwicklung des Gewerbegebiets zu einer weiteren baulichen Nutzung und damit teilweise auch zu zusätzlichen Versiegelungen innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der bestehenden Vorprägung sowie der Lage innerhalb eines bereits gewerblich genutzten Standortbereichs stellt die Planung jedoch insgesamt eine flächen- und bodenschonende Entwicklung im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dar.

Darüber hinaus tragen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans dazu bei, die Auswirkungen auf den Boden zu reduzieren. Hierzu zählen insbesondere die Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Feuerwehrumfahrten sowie die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen. Diese Maßnahmen fördern die Versickerung von Niederschlagswasser und tragen zur teilweisen Erhaltung der Bodenfunktionen bei.

Die Plangeberin hat die Belange des Bodenschutzes in ihre planerische Abwägung eingestellt. Vor dem Hintergrund der bestehenden gewerblichen Vorprägung, der Nutzung einer bereits erschlossenen Fläche sowie der angestrebten Innenentwicklung kommt sie zu dem Ergebnis, dass die Planung insgesamt mit den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden vereinbar ist. Durchgreifende Belange des Bodenschutzes, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen, sind daher nicht erkennbar.

5.5.2 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Neben den allgemeinen Belangen des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind für das Plangebiet die standortspezifischen Erkenntnisse zu Bodenverunreinigungen in die Abwägung einzustellen. Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Betriebsgelände der MBM Industrie GmbH im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamtes Mühldorf a. Inn erfasst (ABuDIS-Nr. 18300789).

Die im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführten Bodenuntersuchungen (orientierende Altlastenuntersuchung, Büro Kaltbeitzter, Februar 2020; ergänzende Standortuntersuchungen, Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, März 2022) haben das Vorliegen von Bodenverunreinigungen durch polyzyklische



aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), einzelne Schwermetalle sowie untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in den anthropogenen Auffüllungsschichten bestätigt. Die Belastungen sind räumlich auf mehrere Teilbereiche begrenzt und konzentrieren sich auf die fremdbestandteilhaltigen Auffüllungen bis in eine maximale Tiefe von etwa 2 m unter Geländeoberkante.

Die geplante Umstrukturierung des Gewerbegebiets wirkt sich auf die Altlastensituation in zweifacher Hinsicht aus:

Einerseits werden durch die bauliche Neuordnung Erdarbeiten (Gründungen, Leitungsgräben, Geländemodellierungen) erforderlich, die einen Eingriff in die kontaminierten Auffüllungsschichten auslösen können. Dabei ist mit dem Anfall von belastetem Bodenaushub zu rechnen, der gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren, zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die ergänzende Standortuntersuchung hat hierzu bereits eine orientierende Zuordnung des anfallenden Materials in die Deponieklassen vorgenommen. Eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen ist erforderlich, um die fachgerechte Entsorgung sicherzustellen und auf unerwartete Befunde angemessen reagieren zu können.

Andererseits führt die geplante bauliche Entwicklung in weiten Teilen des Plangebiets zu einer Versiegelung der Oberfläche durch Gebäude, Verkehrsflächen und befestigte Lagerflächen. Diese Versiegelung unterbindet dauerhaft den Wirkungspfad Boden – Mensch und reduziert zugleich die Sickerwasserbildung im Bereich der belasteten Auffüllungen. In Bereichen, die zukünftig nicht versiegelt werden, können ergänzende Sicherungsmaßnahmen (Schotterauflage, Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial) erforderlich sein, um den Wirkungspfad Boden – Mensch zu unterbrechen. Dies betrifft insbesondere den kleinräumigen Bereich der Teilfläche 3, in dem eine Überschreitung des Prüfwerts der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Benzo(a)pyren) festgestellt wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat in seiner Stellungnahme vom 03.11.2022 bestätigt, dass unter den gegebenen Standortbedingungen – insbesondere dem großen Grundwasserflurabstand von rund 30 m, den gering durchlässigen Deckschichten und dem hohen Versiegelungsgrad – eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser ist zu beachten, dass diese nur in nachweislich unbelasteten Bereichen außerhalb der anthropogenen Verfüllungen zulässig ist. Die entsprechenden Flächen sind im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine schädliche Bodenveränderung im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG mit einer Grundwassergefährdung besorgen lassen, sind das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich einzuschalten.

Die Plangeberin hat die Belange des Bodenschutzes und der Altlastenbewältigung in die Abwägung eingestellt. Die vorliegenden Gutachten und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zeigen, dass die festgestellten Bodenverunreinigungen einer gewerblichen Nachnutzung des Standorts nicht entgegenstehen. Eine abschließende Bewältigung der Altlastenproblematik kann auf der Ebene des Bebauungsplans durch Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie durch entsprechende Hinweise zu den bei Baumaßnahmen einzuhaltenden Anforderungen erfolgen. Die verbleibenden Detailfragen – insbesondere zur Entsorgung des Bodenaushubs, zur Deklarationsanalytik und zu etwaigen



Sicherungsmaßnahmen in nicht versiegelten Bereichen – sind ihrer Natur nach dem Bauvollzug zuzuordnen und können ohne Abwägungsdefizit auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden. Die Voraussetzungen für eine solche zulässige Konfliktverlagerung liegen vor, da die grundsätzliche Lösbarkeit der Konflikte durch die vorliegenden Untersuchungen belegt ist und ein hinreichendes Maßnahmeninstrumentarium auf der nachgelagerten Vollzugsebene zur Verfügung steht.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebiets ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze verbunden. Hierdurch erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet, was grundsätzlich Auswirkungen auf die Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser haben kann. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Belange der geordneten Abwasserentsorgung und der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen.

Bei dem vorliegenden Plangebiet kommt der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgrund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen eine besondere Bedeutung zu.

5.6.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits gewerblich genutzten und infrastrukturell erschlossenen Bereichs der Kreisstadt Mühldorf a. Inn. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann grundsätzlich über die bestehenden öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erfolgen. Die vorhandene Kanalisation im Umfeld des Plangebiets ermöglicht eine geordnete Ableitung des anfallenden Schmutzwassers. Produktionsbedingte Abwässer werden nicht durch das Vorhaben begründet.

5.6.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ziel der Entwässerungsplanung ist es, den natürlichen Wasserhaushalt soweit wie möglich zu erhalten und eine übermäßige Belastung der öffentlichen Kanalisation zu vermeiden.

Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung unterstützen. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass Stellplätze und Flächen für Feuerwehrumfahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Darüber hinaus tragen die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen – die Begrünung von Stellplatzanlagen sowie die gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen – zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts bei, indem sie die Verdunstung fördern und den Oberflächenabfluss reduzieren.

Die Möglichkeiten der ortsnahen Niederschlagswasserversickerung sind im vorliegenden Plangebiet standortbedingt eingeschränkt. Die im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführten Bodenuntersuchungen (Büro Kaltbeitzler, Februar 2020; Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, März 2022) haben das



Vorliegen anthropogener Auffüllungen mit teilweise erhöhten Schadstoffgehalten (insbesondere PAK, Schwermetalle) auf weiten Teilen des Plangebiets nachgewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat in seiner Stellungnahme vom 03.11.2022 hierzu festgestellt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweislich unbelasteten Bereichen außerhalb der anthropogenen Verfüllungen zulässig ist. Die Planungen zur Niederschlagswasserversickerung sind im Einzelfall mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Feuerwehrumfahrten steht zu dieser Einschränkung nicht im Widerspruch. Wasserdurchlässige Beläge reduzieren den Oberflächenabfluss und verzögern die Abflussspitze bei Regenereignissen; sie führen jedoch nicht zwangsläufig zu einer vollständigen Versickerung in den Untergrund. Soweit die betreffenden Flächen über belasteten Auffüllungen liegen, ist im Zuge der Erschließungsplanung sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser über geeignete technische Einrichtungen (z. B. Drainagen, Rinnen, Mulden-Rigolen-Systeme) gefasst und kontrolliert abgeleitet wird, ohne in die kontaminierten Bodenschichten einzudringen. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und dem Landratsamt Mühldorf a. Inn festzulegen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine schädliche Bodenveränderung im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG verbunden mit einer Grundwassergefährdung besorgen lassen, sind das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich einzuschalten.

5.6.3 Ergebnis

Die Plangeberin hat die Belange der Abwasserentsorgung und der Niederschlagswasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der standortspezifischen Altlastensituation in ihre planerische Abwägung eingestellt. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die vorhandene öffentliche Kanalisation gesichert. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfordert aufgrund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen eine differenzierte Betrachtung: In unbelasteten Bereichen ist eine ortsnahe Versickerung möglich und anzustreben; in Bereichen mit kontaminierten Auffüllungen ist eine kontrollierte Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Die konkrete Ausgestaltung der Grundstücksentwässerung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorschriften sowie der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes. Die Voraussetzungen für eine geordnete und umweltverträgliche Entwässerung des Plangebiets sind gegeben. Durchgreifende Belange der Abwasserentsorgung, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

5.7 Belange der Wirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es, geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben zu schaffen und damit zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur beizutragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heeresparkstraße Nord“ wird eine bereits gewerblich vorgeprägte Fläche einer geordneten gewerblichen Entwicklung zugeführt. Durch die



Schaffung eines planungsrechtlich gesicherten Gewerbestandorts wird die Grundlage für die Ansiedlung mehrerer kleiner und mittlerer Betriebe geschaffen. Das zugrunde liegende Konzept eines Multi-user-Gewerbeparks sieht vor, mehrere flexibel nutzbare Halleneinheiten bereitzustellen, die von unterschiedlichen Unternehmen angemietet und genutzt werden können. Dadurch entsteht ein Angebotsstandort, der insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen geeignete Gewerbeflächen bereitstellt.

Die Planung trägt damit zur Diversifizierung der lokalen Wirtschaftsstruktur bei und ermöglicht es, unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Vorgesehen sind insbesondere Nutzungen aus den Bereichen produzierendes Gewerbe, Handwerk, Logistik, Distribution sowie ergänzende Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Durch die modulare Struktur der Gebäude können mehrere wirtschaftlich eigenständige Betriebe angesiedelt werden, wodurch eine flexible und langfristig anpassungsfähige Nutzung des Standorts ermöglicht wird.

Darüber hinaus leistet die Planung einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Für den geplanten Gewerbepark wird bei vollständiger Auslastung mit einer Beschäftigtenzahl im Bereich von etwa 60 bis 120 Arbeitsplätzen gerechnet. Damit trägt die Entwicklung des Standorts zur Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes sowie zur Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Mühldorf a. Inn bei.

Ein weiterer wirtschaftlicher Vorteil der Planung besteht darin, dass mit der Entwicklung des Gewerbegebiets eine Aktivierung einer bereits erschlossenen und teilweise genutzten Gewerbefläche erfolgt. Die vorhandene Lage innerhalb eines gewerblich geprägten Standortbereichs sowie die bestehende verkehrliche Anbindung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung und Weiterentwicklung des Grundstücks. Dadurch wird vermieden, dass für gewerbliche Nutzungen neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Die Plangeberin hat die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung in ihre planerische Abwägung eingestellt. Durch die Schaffung eines modernen und flexibel nutzbaren Gewerbestandorts werden die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Kreisstadt Mühldorf a. Inn gestärkt. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Bereitstellung bedarfsgerechter Gewerbeflächen für unterschiedliche Unternehmensgrößen und Branchen geleistet.

Insgesamt trägt die Planung dazu bei, die wirtschaftliche Entwicklung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn zu fördern und die Standortattraktivität für gewerbliche Nutzungen nachhaltig zu stärken. Negative Auswirkungen auf bestehende wirtschaftliche Strukturen sind nicht zu erwarten.

5.8 Belange des Klimas

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, welche Auswirkungen die Planung auf den Ausstoß klimarelevanter Treibhausgase – insbesondere CO₂ – haben kann und in welchem Umfang durch die Planung Möglichkeiten zur Reduzierung entsprechender Emissionen berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend sowohl die Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung als auch die mit dem Vorhaben verbundenen verkehrlichen Emissionen betrachtet.

5.8.1 Ermittlung / Bewertung der CO₂-Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebiets ist die Errichtung neuer Gewerbehallen sowie der zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen verbunden. Durch die Herstellung der Baustoffe, die Errichtung der Gebäude sowie den späteren Gebäudebetrieb entstehen grundsätzlich CO₂-Emissionen.

Gleichzeitig ist vorgesehen, den Gewerbestandort unter Berücksichtigung moderner energetischer und nachhaltiger Standards zu entwickeln. Die geplanten Gebäude sollen eine energieeffiziente Bauweise erhalten und mit einer entsprechend leistungsfähigen Gebäudehülle ausgestattet werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Dachflächen der Gebäude für die Nutzung regenerativer Energien vorzubereiten, insbesondere für Photovoltaikanlagen. Die Wärmeversorgung soll über moderne Wärmepumpentechnologie erfolgen, wodurch der Einsatz fossiler Energieträger reduziert werden kann.

Das Vorhaben orientiert sich zudem an anerkannten Nachhaltigkeitsstandards im Gebäudebereich. Für den geplanten Gewerbestandort wird eine Zertifizierung nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Das DGNB-System bewertet Gebäude und Quartiere anhand umfassender Nachhaltigkeitskriterien, die insbesondere ökologische, ökonomische sowie soziokulturelle Aspekte berücksichtigen.

Im Rahmen einer solchen Zertifizierung werden unter anderem folgende Aspekte berücksichtigt:

- energieeffiziente Gebäudeplanung und Reduzierung des Energiebedarfs im Betrieb,
- Einsatz ressourcenschonender und emissionsarmer Baustoffe,
- Betrachtung der CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude,
- nachhaltige Standortentwicklung sowie effiziente Flächennutzung,
- nachhaltige Betriebs- und Nutzungskonzepte.

Durch die angestrebte DGNB-Zertifizierung wird sichergestellt, dass bereits in der Planungsphase Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Ressourcenschonung berücksichtigt werden. In Verbindung mit der energieeffizienten Bauweise, der Nutzung regenerativer Energien sowie der vorgesehenen technischen Gebäudeausrüstung kann der CO₂-Ausstoß im Gebäudebetrieb langfristig reduziert werden.

Darüber hinaus trägt auch die kompakte Bauweise des geplanten Gewerbeparks zur flächensparenden Entwicklung des Standorts bei. Die modulare Struktur der Gebäude ermöglicht eine effiziente Nutzung der Grundstücksflächen und reduziert den Flächenverbrauch im Vergleich zu einer stärker zersiedelten gewerblichen Entwicklung.

5.8.2 Ermittlung und Würdigung der CO₂-Auswirkungen der mit dem Vorhaben einhergehenden Verkehrsmengen

Neben den bau- und betriebsbedingten Emissionen sind auch die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrsmengen und die damit verbundenen CO₂-Emissionen zu berücksichtigen.



Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde für das geplante Gewerbegebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 525 Kraftfahrzeugfahrten pro Werktag prognostiziert. Davon entfallen etwa 64 Fahrten auf den Schwerverkehr. In den maßgeblichen Spitzenstunden entstehen etwa 64 zusätzliche Fahrten in der Morgenspitze sowie 57 Fahrten in der Abendspitze.

Die Prognoseberechnungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen insgesamt zu moderaten Veränderungen der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz führen. Die größten Zunahmen treten auf der Heeresparkstraße auf, wo sich die Verkehrsbelastung im Prognosefall auf etwa 3.680 Kfz pro Tag erhöht. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs bleibt die Belastung jedoch deutlich unter den für Sammelstraßen üblichen Verkehrsbelastungen.

Aus klimapolitischer Sicht führen die zusätzlichen Fahrten zu einem gewissen Anstieg der verkehrsbedingten CO₂-Emissionen. Aufgrund der insgesamt vergleichsweise moderaten zusätzlichen Verkehrsmenge sowie der guten verkehrlichen Einbindung des Standorts sind die Auswirkungen jedoch als begrenzt einzustufen.

Zudem ist das Plangebiet grundsätzlich auch an das ÖPNV- und das Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung, und der Bahnhof Mühldorf a. Inn ist sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß erreichbar. Damit bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, zumindest einen Teil der Wege auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad zurückzulegen.

5.8.3 Gesamtwürdigung der Klimabelange

Die Plangeberin hat die Belange des Klimaschutzes in ihre planerische Abwägung eingestellt. Durch die Nutzung einer bereits gewerblich vorgeprägten Fläche im bestehenden Siedlungszusammenhang wird der Grundsatz der flächensparenden Innenentwicklung berücksichtigt. Gleichzeitig werden durch die geplante energieeffiziente Bauweise, die Vorbereitung für Photovoltaikanlagen sowie den Einsatz moderner Gebäudetechnik Maßnahmen vorgesehen, die zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beitragen können.

Die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrsbewegungen führen zwar zu einem gewissen Anstieg der verkehrsbedingten Emissionen, bleiben jedoch im Verhältnis zur bestehenden Verkehrsbelastung moderat. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die klimatischen Belange erwarten lässt.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	2,55 ha
Gewerbegebiet GE	2,50 ha
interne Ausgleichsfläche iA	0,05 ha



III ANLAGEN

- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heeresparkstraße Nord“ Mühldorf am Inn“, FIRU GfI mbH; März 2026
- „Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben „Gewerbegebiet Heeresparkstraße Nord“, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr; Februar 2026
- „GE Heeresparkstraße Nord. Bestandserfassung der Reptilien und Brutvögel 2025“, Dipl.-Ing-(FH) Alexander Scholz Umwelt-Planungsbüro; Februar 2026
- „ergänzende Standortuntersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung. Umstrukturierung Betriebsgelände Münchener Str. 84 84453 Mühldorf am Inn“, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH; März 2022
- „Erkundung des Untergrunds auf vorhandene Bodenbelastungen im Bereich des Standorts Münchener Straße 84 in 84453 Mühldorf.“, Dipl.-Geol. J. Kaltbeitzner; Februar 2020



IV UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil dieser Begründung.

Eine Bestandserfassung zu Reptilien und Brutvögeln von 2025 liegt dem Verfahren bei und ist Bestandteil des Umweltberichtes bzw. der Begründung und wird im Laufe des Verfahrens ergänzt, wenn dies erforderlich ist.