



KREISSTADT MÜHL DORF A. INN
LANDKREIS MÜHL DORF A. INN

44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER KREISSTADT MÜHL DORF A. INN

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET RECYCLING VON
MINERALISCHEN STOFFEN“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Entwurfsverfasser:

Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn

Tel.: 08631 / 988 851
Fax: 08631 / 988 790
Mail: info@la-koeppel.de
Website www.la-koeppel.de

Schwarzplan
Architektur Stadtplanung
Theresienstraße 66
80333 München

Tel.: 089 / 4900 1946
Fax: 089 / 4900 1836
Mail: info@schwarzplan-muc.de
Website www.schwarzplan-muc.de

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bekannt zu machen. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Am 14.01.2021 stellte das Büro Köppel Landschaftsarchitekt, Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn im Auftrag der Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH, Möhrenbachstr. 2, 84524 Neuötting den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit Beschluss des Stadtrates der Kreisstadt Mühldorf a. Inn vom 25.02.2021 Nr. 022, vorberatend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 02.02.2021 Nr. 007 wurde die 44. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vom 11.10.2016 beschlossen.

Die Änderung erhielt zunächst die Bezeichnung 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kieswerk“.

Auf Wunsch der Regierung von Oberbayern wurde die Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung in 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kies und Recycling von mineralischen Stoffen“ umbenannt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde die Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung – ebenfalls auf Wunsch der Regierung von Oberbayern – in 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“ nochmals geändert.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 Nr. 019, vorberatend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 04.02.2025 Nr. 014 für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kies und Recycling von mineralischen Stoffen“ i.d.F. vom 04.02.2025 den Billigungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.04.2025 bis zum 15.05.2025. Die Frist wurde auf Antrag vom 15.05.2025 der Regierung von Oberbayern bis zum 20.05.2025 verlängert.

Die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Stadtratsitzung vom 27.11.2025 Nr. 144, vorbereitend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 11.11.2025 Nr. 110 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 beteiligt.

Die Abwägung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Stadtratsitzung vom 24.06.2026 Nr. 103, vorbereitend Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 09.06.2026 Nr. 047 beschlossen und der Feststellungsbeschluss für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“ i.d.F. vom 09.06.2026 gefasst.

2. Ziel der 44. Flächennutzungsplanänderung

Für die Fa. Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH soll im Zuge der langfristigen Unternehmensplanung im Landkreis Mühldorf a. Inn am Standort Altmühldorf nördlich des Innkanals der Standort für die Kiesaufbereitung und –verarbeitung sowie für die Recyclinganlage dauerhaft gesichert werden.

Ziel der 44. Flächennutzungsplanänderung ist die dauerhafte Sicherung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Recycling von mineralischen Stoffen“. Die 44. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Mühldorf a. Inn beinhaltet die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb eines Kiesabbaugebietes in ein „Sondergebiet Recycling von mineralischen Stoffen“.

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

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Umweltprüfung

In der Flächennutzungsplanänderung wurden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt.

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

Dem Bauleitplanverfahren ging ein genehmigter Antrag auf Nassabbau auf der Fläche des ehemaligen Trockenabbaus von der Fa. Inn-Kies, Altötting-Mühldorf GmbH & Co.KG (gestellt und am 19.10.2023 mit Az. 6413-212/23) voraus. In dieser Genehmigung erfolgte bereits eine Berücksichtigung des dauerhaften Betriebsgelände der Recyclinganlage bei der Kompensation. Aus diesem Grund wurde am 03.07.2024 mit der Stadt und dem LRA festgelegt, dass der genehmigte Rekultivierungsplan des Nassabbaus zur Beurteilung des Ausgangszustandes diesem Bauleitplanverfahren als Bestand zu Grunde liegt und lediglich die Änderungen zum genehmigten Nassabbau beurteilt werden müssen. Des Weiteren erfolgte die Einreichung eines Antrages auf Genehmigung des Trockenabbaus Altmühldorf West am 29.09.2025 (Az 41-20009/25), der die Voraussetzung für die westliche Erweiterung im Flächennutzungsplan darstellt.

Die Beurteilung der Eingriffe auf die Schutzgüter geht davon voraus, dass das Gebiet insgesamt bereits aus den umliegenden Kiesabbaugebieten, die landwirtschaftliche Nutzung und der südlich gelegenen stark frequentierten Staatsstraße mit Lärm- und Luftemissionen erheblich vorbelastet ist.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der hohen Vorbelastungen und der geringfügigen Änderungen und dem Ergreifen von staubmindernden Maßnahmen werden die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion als gering erachtet. Es werden außerdem zusätzliche Arbeitsplätze am Standort erwartet. Das Recyceln der Stoffe direkt vor Ort des Aushubes trägt zu einer Verringerung der CO²-Emissionen bei. Die Lage des Recyclingstandortes in einer ehemaligen Grubensenke minimiert zudem negative Auswirkungen auf die Umgebung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Dem genehmigten Nassabbau und zur Genehmigung eingereichten Trockenabbau liegen spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen zugrunde. Bei den nordwestlichen Erweiterungsflächen handelt es sich

überwiegend um landwirtschaftliche Flächen, für die bereits Vorbelastungen vorliegen.

Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten wie z.B. die Zauneidechse, wurden im Rahmen von speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen geprüft.

Zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen sowie ein umfangreiches Konzept zur Umsiedlung der Zauneidechse (dargestellt im Umweltbericht) sichern die Erhaltung der Art.

Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen bereits zum Teil im genehmigten Nassabbau festgelegt bzw. sind die Bestände durch bereits bestehende oder neu angelegte Ersatzlebensräume gesichert.

Schutzgut Fläche und Boden

Durch die geringfügigen Erweiterungsflächen und größeren Vorbelastungen ist der zusätzliche Eingriff gegenüber dem bereits genehmigten Sondergebiet (siehe Nassabbau) als gering zu bewerten. Zudem erfolgt die Errichtung der Recyclinganlagen als Nachnutzung von zuvor ausgebeuteten Trockenabbauflächen.

Durch die zusätzliche Versiegelung gehen jedoch bodenökologische Funktionen, wie Grundwasserschutz, Oberflächenabflussregulierung und das natürliche Retentionsvermögen dauerhaft verloren. Allerdings schützt die Versiegelung auch vor möglichen Verunreinigungen des Bodens aus dem Betrieb der Recyclinganlagen.

Insgesamt führt das Recyceln von Baustoffen u.a. unter Verwendung des örtlichen anstehenden Kiesmaterials zu einer Schonung der Ressourcen.

Schutzgut Wasser

Die Einträge von verunreinigtem Wasser sind durch die geringe Erweiterungsfläche, die Versiegelung und die Verdichtung der Böden minimiert. Die Brauchwasserversorgung erfolgt über zum Teil bereits genehmigte Anträge zur Wasserentnahme. Über ein Kreislaufsystem wird verunreinigtes Wasser gereinigt und dem Grundwasserkörper wieder zugeführt. Wasserverluste können durch z.B. durch Verdunstung entstehen. Durch die vertiefte Lage des Sondergebietes kann zu Problemen bei Starkregenereignissen kommen.

Insgesamt führt das Recyceln von Baustoffen u.a. unter Verwendung des örtlichen anstehenden Kiesmaterials zu einer Schonung der Ressourcen.

Schutzgut Luft und Klima

Während des Betriebs kommt es durch die Verarbeitungsmethoden durch die technischen Anlagen, Maschinen und den Transport zu er-

höhten Lärm- und Staubemissionen. Eine Minderung erfolgt durch Befuchtungs- und Bedüsungseinrichtungen, die intensive Eingrünung, sowie die tiefe Lage in der ehemaligen Trockenabbaugrube.

Das Recyceln von Baustoffen gegenüber einer Neuherstellung von Baustoffen u.a. unter Verwendung des örtlich anstehenden Kiesmaterials trägt dazu bei, die CO²-Bilanz zu verbessern. Durch die geringen Erweiterungsflächen gegenüber dem bereits genehmigten Nassabbau werden die Durchlüftungsverhältnisse nicht maßgeblich verändert.

Schutzgut Landschaft

Der Baukörper und die versiegelten Flächen der geringen nordwestlichen Erweiterungsfläche haben nur eine geringfügige Verschlechterung des Landschaftsbildes zur Folge. Die Lage des Gebietes in vormaligen Kiesabbaugruben führt zu einer Minimierung. Das Gebiet unterliegt zudem bereits erheblichen Vorbelastungen.

Das Recyceln von Baustoffen vor Ort im Rahmen bereits vorhandener Kiesabbauvorhaben trägt dazu bei, zusätzliche Eingriffe an anderen Orten zu vermeiden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Außerhalb, aber nördlich angrenzend ist ein Bodendenkmal vorhanden. Diese können baubedingt beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren zu beantragen.

3.2

Ausgleichserfordernis

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Deshalb wurde der Umfang von erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für das Planungsgebietes ermittelt.

Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und konkretisiert.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 7 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. Davon haben 6 Behörden oder TÖBs Stellungnahmen

abgegeben, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung waren und bei der Abwägung zum Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Eine Behörde gab eine fachliche, abzuwägende Stellungnahme ab. 10 Behörden oder TÖBs gaben keine Stellungnahmen ab, so dass hier von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wird.

Hinweise und Anregungen von Privatpersonen wurden nicht vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden wurden geprüft sowie einer beschlussmäßigen Abwägung im Stadtrat unterzogen. Die Beschlüsse wurden durch zeichnerische und/oder textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von keiner Behörde vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen von Behörden/TÖBs wurden in der Stadtratssitzung vom 27.11.2025 abgewogen und beschlussmäßig behandelt:

- Das Landratsamt Mühldorf a. Inn, Fachbereich Ortsplanung hat angemerkt, dass die Darstellung als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung nur für solche Nutzungen, die auch die notwendigen Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindungsziel erfüllen, zulässig ist.

4.2 Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 5 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. 10 Behörden oder TÖBs gaben keine Stellungnahmen ab, so dass hier von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wird.

Es haben sich keine weiteren Punkte für die Abwägung zur 44. Flächennutzungsplanänderung ergeben.

Hinweise und Anregungen von Privatpersonen wurden nicht vorgebracht.

5. Begründung für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Nördlich der Nordtangente St 2352 wird derzeit im Bereich Altmühldorf Kiesabbau im Trockenbauverfahren durch die Fa. Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH betrieben sowie Abbruchbaustoffe recycelt. Das Betriebsgelände der Kiesaufbereitungs- und Recyclinganlage befindet sich im nördlichen Teilbereich der Gesamt-Abbaufäche.

Für die Fa. Freudlsperger Beton- und Kieswerke GmbH soll im Zuge der langfristigen Unternehmensplanung im Landkreis Mühldorf a. Inn am Standort Altmühldorf nördlich des Innkanals der Standort für die Kiesaufbereitung und –verarbeitung sowie für die Recyclinganlage dauerhaft gesichert werden.

Der Standort des Sondergebietes liegt planungsrechtlich im Außenbereich und kann nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden. Die beabsichtigte Planung erfüllt daher nicht das Anbindungserfordernis im Sinne des LEP-Ziels 3.3.

Gem. LEP 3.3 (Z) sind Ausnahmen vom Anbindungsziel u.a. zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (Tiret 4).

Das geplante Vorhaben kann dem produzierenden Gewerbe zugerechnet werden. Durch die geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass durch Lärm- und Staubemissionen schädliche Umweltauswirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Die geplanten Vorhaben sind gem. § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig.

Für das geplante Vorhaben liegen die Voraussetzungen der vierten Ausnahme des Zieles 3.3, LEP 2023, vor.
Eine Prüfung von Alternativstandorten kann somit entfallen.

München, den 03.07.2026

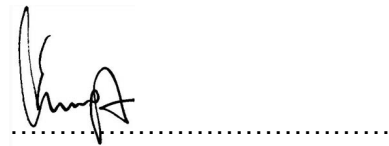
Entwurfsverfasser:



Barbara Grundner-Köppel
Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon 08631 / 988 851
Telefax 08631 / 988 790
E-mail info@la-koeppel.de
Website www.la-koeppel.de



Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

Theresienstraße 66
80333 München

Telefon 089 / 4900 1946
Telefax 089 / 4900 1836
E-mail info@schwarzplan-muc.de
Website www.schwarzplan-muc.de