

1:

BUND Naturschutz, Ortsgruppe Mühldorf am Inn
Oskar Rau
Wiesenstraße 10
84453 Mühldorf a. Inn
Telefon 08631 / 7518

An die
Kreisstadt Mühldorf a. Inn
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

Mühldorf, 12.01.2026

**Stellungnahme zum
Bebauungsplan (BBP):** „11. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß
§ 13 BauGB **Südlich der Oderstraße**“, i.d.F.v. 07.10.2025.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag vom BUND-Naturschutz, der Kreisgruppe Mühldorf a. Inn nehmen wir zum
o. a. Verfahren wie folgt Stellung:

A, Planteil und Festsetzungen:

1, Zu C.2.2, Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind Doppelhäuser (2) DH
zulässig:

Auch nach der Zusammenlegung der beiden Grundstücke 1185/25 und 1185/42
werden die notwendigen Quadratmeter Fläche für 2 Doppelhäuser, die im gültigen
BBP vorgegeben werden, nicht erreicht.
Siehe dazu auch unter „B, Begründung, Punkt B.3

2, Zu C.28.6.2, zulässige Dachformen Hauptgebäude (letzte Zeile):

Bitte die Ausführung „WD: Walmdach bei Gebäuden von 20° bis 35° zulässig.“, mit
nachstehendem Text ergänzen:

„Für jede Wohneinheit ist eine Photovoltaik-Anlage mit mindestens 6 KWp
anzubringen“.

B, Begründung:

1, Zu 2.1.3 Planungsrechtliche Voraussetzung und 2. Bedarfsplanung:

a, Hier wird besonders auf die Nachverdichtung, der Flächen hingewiesen und das
Baufenster wird durch Umwandlung großer Grünflächen so groß, dass dieses an den

2:

drei von der Straße abgewandten Seiten bis auf 3m zu den Nachbargrundstücken reicht.

Der Planer vergisst bei seiner Betrachtung den Klimawandel und die übermäßige Erwärmung, die wir schon heute in den Städten haben. Mit solch einer Planung werden diese Rahmenbedingungen zum Klimawandel verstärkt. Bei dem Streifen von 3 m an den von der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen kann z.B. kein Baum gepflanzt werden.

b, Um die Notwendigkeit einer Ausgleichsfläche zu umgehen wird im letzten Absatznachstehende Behauptung aufgestellt: „... Die derzeitigen Baugrenzen sehen flächenmäßig eine ähnliche Baumasse vor. Die Baugrenzen werden lediglich verschmolzen, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft als nicht erheblich eingestuft werden kann. ...“.

Richtig ist, mit den neuen Baugrenzen entsteht ein ca. doppelt so großes Baufenster wie bisher.

2, Zu 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Der Planer hat in der Tat ein „großzügiges“ Baufenster ausgewiesen! Er hat die beiden einzelnen Baufenster mit den dazwischenliegenden großen Grünflächen zusammengeführt, nach Süden erweitert und ebenfalls erheblich nach Westen bis 3 m zur Grundstücksgrenze ausgedehnt. Es entsteht ein Baufenster, das ca. doppelt so groß ist als die beide einzelnen Baufenster bisher.

Das ist nicht zu vertreten und die Grenzen der Baufenster sind dort wo es noch geht zurückzunehmen. Im Norden und im Westen bis zur eingezeichneten/ vorgesehenen Bebauung (rot eingezeichnet).

3, Zu 6. Mindestmaß der Baugrundstücke:

Die in diesem Abschnitt aufgestellte Behauptung „...ersichtlich, dass die 2 Grundstücke verschmelzt werden müssen, um das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für zwei Doppelhäuser erhalten zu können“ ist falsch! Deshalb wird auch dazu kein Nachweis geführt

Im 1. Absatz in diesem Punkt 6 steht doch, dass je Doppelhaushälfte 300 m² erforderlich sind, das ergibt bei 2 Doppelhäuser 4x 300 m² = „1.200 m²“.

Im Absatz 2.1.2 steht für die zusammengelegten Grundstücke die Fläche mit 1.089 m²!

Das reicht nicht für 2 Doppelhäuser und auch nicht für 1 Doppelhaus und einem Einfamilienhaus (600 m² und 500 m² = 1.100 m²).

C, Sonstiges:

In diesem Baugebiet ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 und die Geschoßflächenzahl GFZ mit 1,2 angegeben.

Beim betrachten der Planung, kommen Zweifel, ob diese Vorgaben eingehalten werden können. Bitte prüfen Sie das nach.

3:

D, Zusammenfassung:

Zusammengefasst stellen wir fest, dass das vorgesehene Projekt mit zwei Doppelhäuser zu groß für diese Grundstück ist.

Wenn die Punkte der Notwendigkeit der Nachverdichtung, die Punkte, die durch den Klimawandel und starker Erwärmung der Städte und die Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes berücksichtigt werden, kann mit bestem Willen (dabei ist eine Ausnahmegenehmigung notwendig) nur ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus oder ein Dreispänner-Haus vorgesehen werden.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Oskar Rau
Vorsitzender der Ortsgruppe Mühldorf a. Inn
des BUND Naturschutz