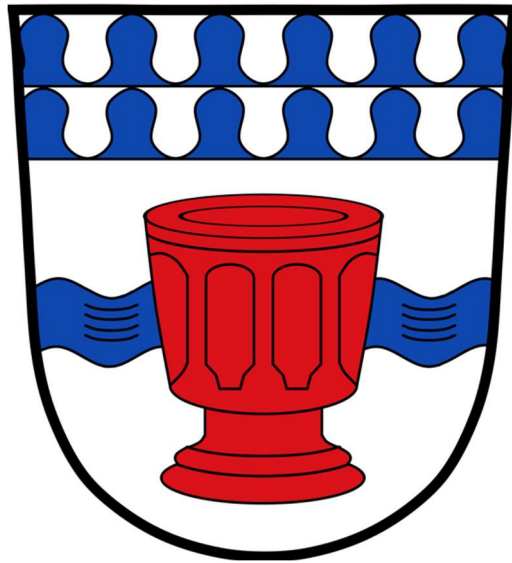


Gemeinde Obertaufkirchen

Landkreis Mühldorf a. Inn



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“

zur Errichtung eines Säge- und Hobelwerks
durch die Firma Tröstl
Säge- und Hobelwerk GmbH & Co. KG

Fassung vom 12.07.2023

PLANVERFASSER

HÄCKL ARCHITEKTEN

Ringstrasse 1
84564 Oberbergkirchen
phone: + 49 (0) 8637 – 9899505
mail: contact@martinhaeckl.de

.....
Martin Häckl, Architekt

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG

GRÜNFABRIK

Bücking Reingruber PartG mbB

Wiesenfeld 14
84544 Aschau a. Inn
phone: + 49 (0) 8638 – 9843223
mail: reingruber@gruenfabrik.com

.....
Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin

SCHALLTECHNISCHE VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG

INGENIEURBÜRO GREINER

Beratende Ingenieure PartG mbB

Otto-Wagner Straße 2a
82110 Germering
phone: + 49 (0) 89 556033 - 0
mail: info@ibgreiner.de

ERSCHLIEßUNG

INGENIEURBÜRO BEHRINGER & Partner mbB

Beratende Ingenieure PartG mbB

Luitpoldallee 32
84453 Mühldorf a. Inn
phone: + 49 (0) 8631 98679 00
mail: info@ib-behringer.de

Inhaltsverzeichnis

A) Festsetzung

01.	Art und Maß der Nutzung	05
02.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	06
03.	Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke	
04.	Flächen und Stellplätze und Garagen	
05.- 09.	entfällt	
10.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	07
11.-13.	entfällt	
14.	Flächen für Verwertung u. Beseitigung von Abwasser u. Abfallstoffen	
15.-16.	entfällt	
17.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	08
18.-23.	entfällt	
24.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	09
25.	Grünordnung	10
26.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
27.	Geltungsbereich	13
28.	Vermassung	
29.	Bauliche Gestaltung	

B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 15

C) Verfahrensvermerk zur VEB – Planaufstellung 17



D) Begründung zur VEB – Planaufstellung 18

01.	Planungsrechtliche Voraussetzung	
02.	Angaben zum Plangebiet	
03.	Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
04.	Geplante bauliche Nutzung	19
05.	Erschließung und Finanzierung	20
06.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
07.	Voraussichtliche Auswirkung des Bebauungsplanes	
08.	Weitere Erläuterung Anlagen	
09.	Satzungsbeschluss	22
10.	Zusammenfassende Erklärung	23


A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung
- 1.2 Säge- und Hobelwerk. Nach der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, wie sie im Durchführungsvertrag zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“** zwischen der Gemeinde Obertaufkirchen und dem Vorhabensträger – Firma Tröstl (Tröstl Säge- und Hobelwerk GmbH & Co. KG) vom **09.10.2023** vereinbart wurden.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind **nicht** zulässig.
- 1.4 Im GE sind folgende Arten von Betrieben **nicht** zugelassen: Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zugelassener Betriebe bleiben davon unberührt.
- 1.5 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
- 1.6  **Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO): **max. 0,53**
 **Geschossflächenzahl GFZ: 0,45**
- 1.7 **Höhenentwicklung der Baukörper:**
- 1.7.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens sowie die Höhenentwicklung ergibt sich aus dem Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- Die Gebäude sind min. 25 cm über der Geländeoberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsführungen etc.). Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- 1.7.2 Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der festgesetzten OKFFB im EG, bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut bzw. bis OK Attika bei Flachdächern, wird als Höchstmaß festgesetzt:
H = max. 7,50 m
- 1.7.3 Die Firsthöhe der Gebäude mit Satteldächern, gemessen von OKFFB im EG bis OK-Dachhaut am First, wird als Höchstmaß festgesetzt:
FH = max. 12,00 m


2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1  Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.






3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 5.000 m².
- 3.2 Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 3 m zum Gebäude verbleibt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1  Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2 Umgrenzung der Flächen für private Stellplätze, mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum gem. Ziff. 25 zu pflanzen;
Die Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten.
Die Stellplätze sind versickerungsoffen anzulegen.
- 5.- 9. entfällt

10. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

-  Innere Begrenzung der 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße Mü 22 nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 10.1  Straßenverkehrsfläche
- 10.2  Grundstücksein- bzw. ausfahrt, max. 8,00 m breit
- 10.3  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 10.4  Parkplätze, Grundstückseinfahrten und Eigentümertwege sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
- 11.-13 entfällt

14. Flächen für Verwertung u. Beseitigung von Abwasser u. Abfallstoffen

- 14.1 Eine Versickerung über den Untergrund ist im geplanten Baufeld nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz (in Obertaufkirchen existiert ein Trennsystem) eingeleitet. Der Regenwasserkanal mündet im Regenrückhaltebecken Straß, welches bereits voll ausgelastet ist.
- 14.2 Im Regenrückhaltebecken Straß dürfen vom bebauten Grundstück maximal die gleichen Wassermengen ankommen, wie aktuell unversiegelt. Die Drosselmenge muss nach dem 5-jährigen, 1-stündigen Regen ermittelt werden. Der Befestigungsgrad wird dabei mit 15 % angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Drosselmenge von 8,3 l/s. Die erforderliche Rückhaltung wird nach der DIN EN 752 mit dem 5-jährigen Regenereignis ermittelt. Zusätzlich muss nach DIN 1986-100, Punkt 14.9, der Überflutungsnachweis geführt werden. Somit ist der erforderliche Rückhalteraum für ein 30-jähriges Regenereignis nachzuweisen. Die Rückhaltung hat innerhalb des Grundstücks zu erfolgen. Die Entwässerung (Niederschlagswasser) ist im Bauantrag darzustellen.
- 15.-16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper nach Ziffer 1.7.1 der textlichen Festsetzung und den Planteil zum Bebauungsplan, sind zulässig.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Geländeschnitte (mind. je 1* längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten darzustellen.
- Für den Ausgleich des vorhandenen Hanggefälles sind „Trockene“ Stützmauern aus Beton- oder Naturstein (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sowie Gabionen bis max. 2,60 m Höhe über Gelände zulässig. Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
- 17.3 Zur Sicherung der Umsetzung der textlichen Festsetzungen bezüglich Geländemodellierung und -gestaltung sowie der festgesetzten Grünflächen und der damit verbundenen Anpflanzung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.
- 18.-23 entfällt

24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(integriert von IB GREINER)

24.1 Die schalltechnische Gesamtsituation kann der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222061 / 2 vom 05.07.2022 des Ingenieurbüro Greiner entnommen werden.

24.2 Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind unter Berücksichtigung des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatz folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Das bewertete gesamte Bauschalldämm-Maß der Fassade und der Decke der Hallen muss mindestens **$R'_{w,ges} \geq 25 \text{ dB}$** betragen.
- Der Schalleistungspegel der Absaugungsanlage ist auf $LWA = 80 \text{ dB(A)}$ tags und nachts zu begrenzen.
- Der Schalleistungspegel der Abluftanlage für die Holz Trocknung ist auf $LWA = 80 \text{ dB(A)}$ während der Tageszeit und $LWA = 75 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit zu begrenzen.

25.

Grünordnung

(integriert von GRÜNFABRIK)

25.1

25.1.1



Öffentliche Grünflächen

Baum Bestand, zu erhalten

Bestandsbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen

25.1.2



Grünstreifen, neu zu pflanzen

Es ist ein Grünstreifen als Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

25.2

25.2.1



Private Grünflächen

Baum, neu zu pflanzen

Auf den privaten Grünflächen sind Großbäume, Kleinbäume oder Obstbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich.

25.2.2

Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

25.2.3



Grünstreifen als Hecke, neu zu pflanzen

Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine 5m breite arten- und struktureiche Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist ein Saum von 1 m einzuhalten.

25.3

Allgemeine Angaben zur Pflanzung

25.3.1

Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

25.3.2

Die Pflanzung der Gehölze der Privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

25.3.3

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

25.3.4

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen
Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

25.3.5

Die Anlage von Schottergärten ist verboten.

25.3.6

Die Verwendung von Thuja in Arten und Sorten und von buntlaubigen Gehölzen ist verboten.

25.3.7

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

25.4 **Nicht überbaute Flächen**

25.4.1 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Holz- oder Metallzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. Die Bodenfreiheit beträgt mindestens 15 cm.

25.4.2 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

25.5 **Artenliste der zu pflanzenden Gehölze**

Großbäume: Qualität H, 3xv, mDB, STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

Kleinbäume: Pflanzqualität H, 3xv, mDB, STU 14-16 cm

Carpinus betulus - Hainbuche

Acer campestre - Feld-Ahorn

Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere

Prunus avium- Vogelkirsche

Obstbäume in Sorten: Pflanzqualität H, 3xv, mDB, STU 14-16 cm

Sträucher: Pflanzqualität: 2xv, oB, 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Sambucus nigra - Holunder

Salix in Arten - Weiden in Arten

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

25.6 **Artenschutz**

25.6.1 An den Gebäuden sind Tierfallen wie Kellerfensterschächte oder Kellerabgänge mit glatten Wänden zu vermeiden.

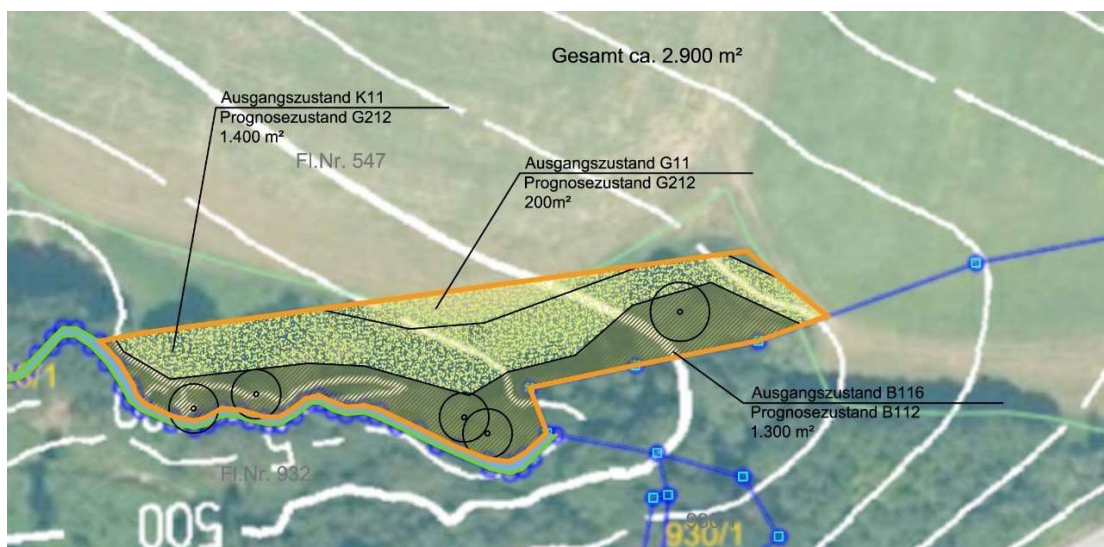
25.6.2 Am Gebäude sind 5 Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen.

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 2.900 m². Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 547 der Gemarkung Rattenkirchen. Im Ausgangszustand besteht sie aus intensiv genutztem Grünland (G11, 3 WP), einer artenarmen Hochstaudenflur aus Brennessel und Pestwurz (K11, 4 WP) und einer stark verbuschten Grünlandbrachstickstoffreicher Standorte (B13, 6 WP).

- 26.1 Extensivgrünland (Zielzustand G212, 8 WP)
Es ist eine extensive Wiese anzulegen. Dazu wird die Fläche mit autochthonem Saatgut (mind. 50 % Kräuteranteil und mind. 40 Arten) aus zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Die Ansaat hat auf vorbereitetem, feinkrümeligem Saatbeet zu erfolgen. Die Wiese wird ab dem 15.Juni 2x im Jahr gemäht. 1. Mahd ab dem 15.Juni, 2. Mahd ab Ende August und Anfang September, wobei das Mähgut getrocknet und anschließend abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
- 26.2 Pflege des vorhandenen Gebüschs (Zielzustand B112, 10 WP)
Das vorhandene Gebüsch wird alle drei Jahre zu jeweils einem Drittel abschnittsweise auf den Stock gesetzt.
- 26.3 Die Ausgleichsfläche ist in der erstfolgenden Pflanzperiode nach Baubeginn anzulegen.
- 26.4 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente, z.B. Eichenpfähle, zu markieren.
- 26.5 Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.

Der Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 9.494 Wertpunkte.



27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung



6.0

Vermessung in Metern, z.B. 6,00 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Form und Gestaltung der Baukörper:

- 29.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 29.2 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-First um max. 4,0 m überragen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

Gestaltung des Daches:

- 29.3 SD
DN max 30° Es sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung **bis max. 30 Grad**.

Werbeanlagen:

- 29.4 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Betriebsgrundstück und je Straßenseite nur eine bis zu max. 3,00 m² große Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.
- 29.5 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 29.6 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr beeinträchtigen können.


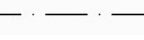
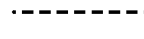





Einfriedungen:

- 29.7 Einfriedungen sind nur als Holzzäune, hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
- 29.8 Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig. Die Bodenfreiheit beträgt mindestens 15 cm.
- 29.9 Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

Beleuchtung / Glasfassaden:

- 29.10 Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt durch Lichtemissionen sind Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteten, frei strahlenden Beleuchtungsbereichen und Kugelleuchten nicht zulässig. Als Leuchtkörper sind UV-arme Leuchtmittel wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zu verwenden.
- 29.11 Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 478,00 NN
924/1	Flurstücknummer, z.B. 1312
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorhabenbereich Gebäude
	Parzellen-Nummer, z.B. 1

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser- Versorgungsanlage und an die zentralen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Solar- Photovoltaikanlagen:

Auf die Verpflichtung zur Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.

Artenschutz:

Die Baumaßnahme muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der im Umfeld des Bauvorhabens brütenden Feldlerchen außerhalb der Brutzeit beginnen. Es wird darüber hinaus empfohlen, die gesamte Baumaßnahme im Zeitraum September bis Mitte März durchzuführen, um auch einen potentiellen Effekt auf das Umfeld vermeiden zu können.

Emissionskontingente:

(integriert von IB GREINER)

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 222061/2 vom 05.07.2022 zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) v.03.06.2014
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Juli 2022

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

DIN-Vorschriften: DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können in der Gemeindeverwaltung Obertaufkirchen, Am Sportplatz 5, 84419 Obertaufkirchen (UG-Kindergarten), Zi-Nr. 2, während der allgemeinen Dienststunden

Mo bis Fr von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Mo bis Mi von 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr
Do von 13.00 Uhr bis 18.30 Uhr

eingesehen werden.

C) Verfahrensvermerke zur VEB-Planaufstellung

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **12.04.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.04.2023** hat in der Zeit vom **26.04.2023** bis einschließlich **26.05.2023** stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.04.2023** hat in der Zeit **19.04.2023** bis einschließlich **26.05.2023** stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **12.07.2023** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **24.07.2023** bis einschließlich **23.08.2023** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **14.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.07.2023** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **13.07.2023** bis einschließlich **25.08.2023** beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **11.10.2023** den Bebauungsplan in der Fassung vom **12.07.2023** gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den

Siegel

.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

Obertaufkirchen, den

Siegel

.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am _____, 2023. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Obertaufkirchen, den

Siegel

.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur VEB -Planaufstellung

der **GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN**

Vorentwurf vom 12.04.2023

Entwurf vom 12.07.2023

Satzung i.d.F.v. 12.07.2023

für das **Gewerbegebiet:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“

zur Errichtung eines Säge und Hobelwerks
durch die Firma
Tröstl Säge- und Hobelwerk GmbH & Co. KG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Strass I“ ist in seiner ersten Fassung vom 15.01.1997 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 21.01.2009 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 29.06.2017 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat Obertaufkirchen hat in seiner Sitzung vom 12.04.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt an den südlichen Ortsrand des Ortsteiles Strass, es wird begrenzt von der Kreisstrasse Mü 22 im Westen, dem zu erweiternden GE- Strass I im Norden, im Osten und im Süden geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Das Gelände ist weitgehend eben, die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt, es dürfte erst ab einer Tiefen von mehr als ca. 5,0 m unter Gelände anstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden. Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,69 ha**.

3. Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Ziel der Neuausweisungen der Gewerbefläche ist die geplante Errichtung des Säge- und Hobelwerkes der Firma Tröstl. Um weiter wirtschaftlich arbeiten zu können und den bestehenden Standort zu erhalten, soll die Änderung die Voraussetzung zum Errichten des geplanten Säge- und Hobelwerkes der Firma Tröstl (Tröstl Säge- und Hobelwerk GmbH & Co. KG) geschaffen werden. Es erscheint sinnvoll, die Baugrenzen etc. auf die speziellen Bedürfnisse des Betriebes anzupassen. Dadurch werden regionale und nachhaltige Wertschöpfungsketten gefördert und zugleich der Abhängigkeit von Lieferzeit und Preisentwicklungen der Industriebetriebe entgegengewirkt.

Übersichtskarte



Abb. 1 Ausschnitt aus Topographischen Karte (Luftbild + Parzellarkarte). Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 09.10.2022

4 Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
GE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO	0,69 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen:

Produktionshalle mit Trocknungsanlage, Lagerhalle und Werkstatt sowie ein Büro mit zugehörigen Räumen.

5 Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die unmittelbar angrenzende Kreisstraße Mü 22 Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Ausfahrt bei Stierberg zur Autobahn A94 ist nur ca. 0,7 km vom Baugebiet entfernt.

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Kreisstraße Mü 22 und wird mit einer neuen Zufahrt erschlossen.

Die Erschließung wird von der Gemeinde übernommen und wird im Durchführungsvertrag im Detail geregelt.

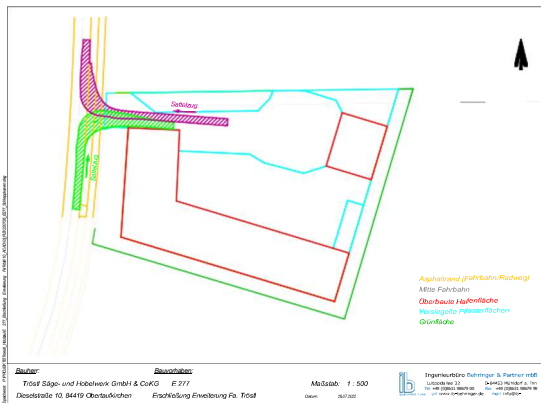


Abb. Ohne Maßstab.

Erschließung + Schleppkurve der Erweiterung Fa. Tröstl
Ingenieurbüro Behringer + Partner mbB vom 26.07.2022

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Isener Gruppe

Der Anschluss ist möglich ab 30.06.2024

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn – System.

Der Anschluss ist möglich ab 30.06.2024

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Bayernwerk AG

Der Anschluss ist möglich ab 30.06.2024

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises

Eine Kostenschätzung für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro Behringer + Partner, Mühlendorf aufgestellt.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht von Grünfabrik Landschaftsarchitekten i.d.F.v **12.07.2023** der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7 Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8 Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. v.12.07.2023 mit Ansichten, Grundriss, Schnitte mit Geländehöhen
- Höhenentwicklung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ i. F. v. 12.07.2023
- Umweltbericht i. d. F. v. 12.07.2023
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht-Nr. 222061 / 2 vom 05.07.2023
- SaP Ergebnis zur Bestandserfassung Vögel im Jahr 2023 vom Juni 2023
- Lageplan Abwasserbeseitigung vom 10.07.2023

09 Satzungsbeschluss v. 11.10.2023:

Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt,
ansonsten ist die Satzungsausfertigung unverändert, **i.d.F.v. 12.07.2023**

Obertaufkirchen, den

Der Entwurfsverfasser:

.....
Martin Häckl

.....
Franz Ehgartner, 1.Bürgermeister

Zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE Strass I, 3. Änderung und Erweiterung**

i.d.F.v. 12.07.2023

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.04.2023 die Verwaltung beauftragt als vorbereitende Planung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ zu erarbeiten.

In der GR-Sitzung vom 12.07.2023 wurde die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ beschlossen

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE-Strass I – 3. Änderung und Erweiterung“ soll unmittelbar an der Kreisstraße Mü 22 das Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand im Ortsteil Strass erweitert und für eine bereits ortsansässige Firma die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen werden.

Der Änderungsbereich hat einschließlich des in der Änderung einbezogenen Bereichs des Bebauungsplanes „GE-Strass I – 3. Änderung und Erweiterung“ eine Fläche von ca. 1 ha und soll als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO dargestellt werden.

Da der Änderungsbereich im rechtswirksamen FNP bisher im Außenbereich lag, waren zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB diese Bauleitplanungen städtebaulich veranlasst.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Im Umweltbericht der Landschaftsarchitekten grünfabrik Bücking Reingruber PartG mbB wurde die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt. Die Belange der Umwelt wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Eingriffsbereich umfasst wenig wertvolle Lebensräume von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Bei der Bebauungsplanaufstellung ist eine Landwirtschaftliche Fläche von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sowie Landschaft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser und Klima und Luft werden als gering beurteilt.

Von der Planung sind keine Biotope, Vorranggebiete, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Um auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch die vorliegende Bauleitplanung entstehen, wurden im Frühjahr 2023 eine Bestanderfassung der Feldvögel durchgeführt. Im Ergebnisbericht zur Bestanderfassung der Vögel wurde festgestellt, dass die Baumaßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der innerhalb des Geltungsbereiches brütenden Feldlerchen außerhalb der Brutzeit beginnen muss. Es wird darüber hinaus empfohlen, die gesamte Baumaßnahme im Zeitraum September bis Mitte März durchzuführen, um auch einen potentiellen Effekt auf das Umfeld vermeiden zu können.

Auf eine Bepflanzung mit Groß- oder Kleinbäumen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen soll zugunsten einer offenen Feldhecke verzichtet werden, damit keine zusätzliche Kulissenwirkung durch hohe Bäume entsteht.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen reduziert. Es ist unter anderem eine Randeingrünung und eine Durchgrünung des Plangebietes

vorgesehen, die zur Einbindung in die Umgebung beiträgt. Dass die Minimierungsmaßnahmen nicht ausreichend sind, werden Ausgleichsflächen erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgten keine Äußerungen zur Planung.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen zu den Erfordernissen der Raumordnung, zur Verkehrsanbindung an die Kreisstraße Mü 22, des Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, des Fernstraßen Bundesamtes Leipzig, der Bayernwerk AG Ampfing, Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut sowie des Bund Naturschutzes Mühldorf a. Inn.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Wasserwirtschaftsamt gebeten, die Anlage zum Niederschlagswasserrückhalt sowohl im Text als auch im Plan darzustellen.

Da die geordnete und richtlinienkonforme Ableitung des Niederschlagswassers über die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ geregelt ist und die Lage sowie das notwendige Rückhaltevolumen der Rückhaltungen aus dem „Lageplan Abwasserbeseitigung“ mit Gebäudeschnitt und Berechnung der Rückhaltevolumina, welche jeweils Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 13 Abs. 1 BauGB) sind, detailliert ersichtlich sind und der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE-Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ ist, wurde über die bereits erfolgten textlichen Festsetzungen Ziff. 14, 14.1 und 14.2 sowie über den Vorhaben- und Erschließungsplan („Lageplan Abwasserbeseitigung“ samt Anlagen) eine darüber hinausgehende Darstellung des Niederschlagswasserrückhaltes in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht veranlasst.

Weitere Äußerungen anderer Träger öffentlicher Belange sind nicht eingegangen, welche eine Änderung oder Ergänzung der Planung erfordert hätten.

5. Ergebnis der Abwägung

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Gemeinderat der Gemeinde Obertaufkirchen am 11.10.2023 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE Strass I, 3. Änderung und Erweiterung“ **i.d.F.v. 12.07.2023** als Satzung beschlossen hat.

Obertaufkirchen, den 12.10.2023

Gemeinde Obertaufkirchen

Siegel

.....
Franz Ehgartner
1. Bürgermeister