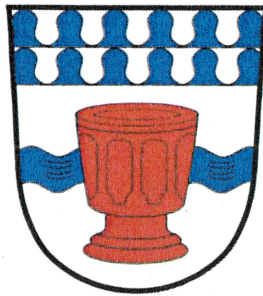


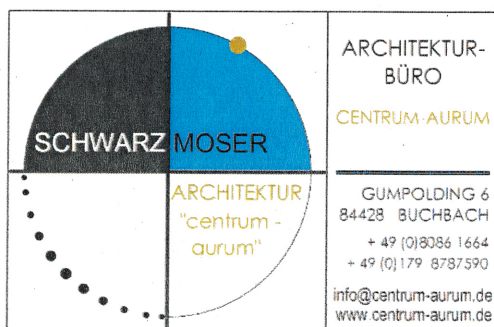
Gemeinde Obertaufkirchen



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HOHENTHANNER STRASSE"

PLANVERFASSERIN:



ARCHITEKTUR-
BÜRO
CENTRUM-AURUM

GUMPOLDING 6
84428 BUCHBACH
+ 49 (0)8086 1664
+ 49 (0)179 8787590
info@centrum-aurum.de
www.centrum-aurum.de

Fertigungsdaten: **Satzung i.d.F.v.**

09.04.2025

2. Fassung i.d.F.v. (Entwurf)

09.04.2025

1. Fassung i.d.F.v. (Vorentwurf)

15.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

- 0. Strukturdaten 2020 – Gemeinde Obertaufkirchen**
- 1. Anlass der Planung**
- 2. Verfahren**
- 3. Innenentwicklung / Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde**
- 4. Bestand und Bewertung**
 - 4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
 - 4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan
 - 4.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
 - 4.5 Denkmalschutz
 - 4.6 Schutzgebiete
 - 4.7 Boden / Grundwasser
 - 4.8 Vorbelastungen
- 5. Ziele der Planung**
- 6. Bebauungskonzept**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4 Baukörper
 - 6.5 Bauweise
 - 6.6 Wohneinheiten
 - 6.7 Abstandsflächen
 - 6.8 Garagen und Stellplätze
 - 6.9 Dächer
 - 6.10 Solaranlagen
 - 6.11 Einfriedungen
 - 6.12 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 7. Grünordnungskonzept**
- 8. Versickerung/ Entwässerung**
- 9. Verkehrliche Erschließung**
- 10. Klimaschutz**
- 11. Auswirkungen der Planung**
- 12. Flächenbilanz**
- 13. Umweltbelange**
 - 13.1 Umweltbericht
 - 13.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 13.3 Artenschutzrechtliche Belange
- 14. beteiligte Fachingenieure**
- 15. Zusammenfassung**

0 Strukturdaten 2024 – Gemeinde Obertaufkirchen

Einwohnerzahl: 2.743 (Stand 31.12.2023, lt. LfStat)

Einwohnerentwicklung
der letzten zehn Jahre:

2.657 (Stand 31.12.2022, lt. LfStat)
2.641 (Stand 31.12.2021, lt. LfStat)
2.608 (Stand 31.12.2020, lt. LfStat)
2.584 (Stand 31.12.2019, lt. LfStat)
2.591 (Stand 31.12.2018, lt. LfStat)
2.567 (Stand 31.12.2017, lt. LfStat)
2.521 (Stand 31.12.2016, lt. LfStat)
2.555 (Stand 31.12.2015, lt. LfStat)
2.448 (Stand 31.12.2014, lt. LfStat)
2.434 (Stand 31.12.2013, lt. LfStat)

Bevölkerungsvorausberechnung nach
dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell:

+ 5,88 % (Vorausberechnung 2023 bis 2028 unter
Annahme ausklingender Wanderungen)
+ 7,88 % (Vorausberechnung 2023 bis 2033 unter
Annahme ausklingender Wanderungen)

Bevölkerungsprognose des LFStat für den
Landkreis Mühldorf a. Inn 2022 bis 2042:

+ 9,70 % (Vorausberechnung 2022 bis 2042)

Bevölkerungsprognose nach dem
Hildesheimer Bevölkerungsmodell für den
Landkreis Mühldorf a. Inn 2023 bis 2038:

+ 6,32 % (Vorausberechnung 2021 bis 2041 unter
Annahme ausklingender Wanderungen)

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2022:

2,44 (Zensus 2.615 EW / 1.073 Wohnungen)

Einstufung im Zentrale Orte-System:

kein zentraler Ort

Gebietskategorie gemäß LEP:

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Verkehrsanbindung:

Anbindung an die BAB A 94, Ausfahrt Schwindegg

1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Obertaufkirchen und insbesondere im Hauptort Obertaufkirchen sind nur geringfügig unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden bzw. sind diese dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch in angemessenem Maße Bauland für die nächsten Jahre zur Verfügung stellen zu können, um es gerade jungen Familien und Einheimischen zu ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhafte Bleibeperspektiven zu ermöglichen, wird in verträglichem Umfang neues Bauland ausgewiesen. Somit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung erreicht werden.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Wohnbebauung mit 5 Parzellen ermöglicht werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

3 Innenentwicklung / Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In Obertaufkirchen stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potenziale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht zur Verfügung. Lediglich sehr wenige Einzelgrundstücke (sh. Luftbild gemäß Anlage) sind vorhanden, jedoch veräußern die Grundstückseigentümer diese wegen Eigenbedarf nicht; die Gemeinde hat dies im Rahmen eines regelmäßigen Bauflächenmanagements erhoben.

Notwendige Baulandausweisungen müssen deshalb teilweise auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand erfolgen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

Die Gemeinde Obertaufkirchen führte das Flächenmanagement zur Erfassung der Innenentwicklungspotentiale und die systematische schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken und Leerständen in den Zeiträumen von 22.03.2010 bis 30.04.2010 und von 28.01.2014 bis 31.03.2014 durch. Hierzu wurde die vom Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit zusammen mit der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern für die bayerischen Kommunen bereitgestellte Flächenmanagement-Datenbank verwendet. In einem ersten Schritt wurden die flurstücksbezogenen Daten der Flächen und Grundstücke mit Innenentwicklungspotential für die beiden größten Ortsteile Obertaufkirchen und Oberornau lückenlos erfasst.

Von den im Jahr 2014 ermittelten 33 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 4,53 ha waren elf Grundstücke (2,79 ha) geringfügig bebaut und 22 Grundstücke (1,74 ha) klassische Baulücken. 17 Flächen befanden sich in ausgewiesenen Bebauungsplangebieten; 16 Flächen waren Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Nach Zusammenstellung aller in Betracht kommenden Innenbereichsgrundstücke wurden in einem zweiten Schritt Daten und Informationen zu den einzelnen Flächen ausgewertet, insbesondere was den aktuellen Wissensstand zu Verkaufsbereitschaft, Nutzung und Zukunftsplanung durch die einzelnen Eigentümer betraf. Grundstückseigentümer, von denen nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung bekannt war, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht bzw. die Grundstücke für Kinder oder eigene Bauvorhaben zurückhalten werden, wurden für die Befragung nicht berücksichtigt. Ebenfalls kamen Flächen für die Befragung nicht in Frage, welche nachweislich als gewerbliche Lagerflächen, als Streuobstwiesen, zur Tierhaltung oder sonstigen Nutzung zurückgehalten werden.

Die schriftliche Befragung wurde mit Schreiben vom 28.01.2014 an sieben Grundstückseigentümer mit einem Innenentwicklungspotential von 9.238 m² versandt. Davon erhielt die Gemeinde drei Fragebögen mit einer negativen Antwort zurück. Die verbleibenden vier Eigentü-

mer äußerten sich nicht dazu, wie sie mit ihren Grundstücken weiter verfahren werden. Als Ergebnis der Befragung zeigte sich bereits 2014, dass in der Gemeinde kurzfristig realisierbare Innenentwicklungspotentiale in einem nennenswerten Maße nicht zur Verfügung stehen.

Allerdings wurden bereits im Zeitraum zwischen 2010 und 2014 vier Grundstücke mit Innenentwicklungspotential bebaut und somit Baulücken mit einer Fläche von 5.372 m² geschlossen.

Im Zeitraum zwischen 2014 und 2020 wurden nochmals zwölf Grundstücke mit Innenentwicklungspotential bebaut und Baulücken mit einer Fläche von 9.398 m² geschlossen.

Von den im Jahr 2020 ermittelten 22 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 3,46 ha waren zehn Grundstücke (2,51 ha) geringfügig bebaut und zwölf Grundstücke (0,95 ha) klassische Baulücken. Acht Flächen befanden sich in ausgewiesenen Bebauungsplangebieten, 14 Flächen waren Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Allgemeine Angaben

Von den im Jahr 2024 ermittelten 23 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 1,78 ha waren sieben Grundstücke (0,54 ha) geringfügig bebaut und 16 Grundstücke (1,24 ha) klassische Baulücken. Acht Flächen befanden sich in ausgewiesenen Bebauungsplangebieten, 15 Flächen waren Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Trotz aller Aktivierungsbemühungen der Gemeinde bleibt letztendlich festzuhalten, dass ein großer Teil des noch bestehenden Innenentwicklungspotentials bzw. der derzeit noch bestehenden Baulücken mit den bestehenden gesetzlichen Instrumentarien des BauGB von der Gemeinde nicht oder jedenfalls nicht kurzfristig aktiviert werden kann.

Neben den dargestellten Baulücken gibt es keine Innenentwicklungspotentiale, insbesondere keine unbebauten Flächen, für die im Flächennutzungsplan eine (Wohn-)Bebauung dargestellt wäre oder für die auf andere Weise Baurecht bestünde.

Bei der Veräußerung von Grundstücken in neuen Baugebieten nach den gemeindlichen Richtlinien für Grundstücksvergabe und Wohnungsbauförderung setzt die Gemeinde seit Jahrzehnten in den notariellen Kaufverträgen eine verbindliche und durch ein Wiederkaufsrecht abgesicherte Baufrist von fünf Jahren fest. Auch für im Einzelfall von den ursprünglichen Grundstückseigentümern zurückbehaltene Flächen setzt die Gemeinde seit vielen Jahren in den Kaufverträgen für den Ankauf der Baugebietsflächen eine verbindliche und durch ein Ankaufsrecht der Gemeinde abgesicherte Baufrist fest. Durch den konsequenten Vollzug beider Instrumentarien ist verlässlich sichergestellt, dass neu ausgewiesene Bauflächen tatsächlich und zeitnah einer Bebauung zugeführt werden.

Wie bereits erläutert, bestehen derzeit keine weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten. Das gewählte Areal ist für eine bauliche Entwicklung geeignet, da es an einen erschlossenen Siedlungsbereich unmittelbar anschließt und die Erschließungsanlagen großteils bereits vorhanden sind.

4 Bestand

4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das ca. 4.298 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Obertaufkirchen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hohenthanner Straße" umfasst eine Teilfläche der Fl.- Nr. 65, Gemarkung Obertaufkirchen.

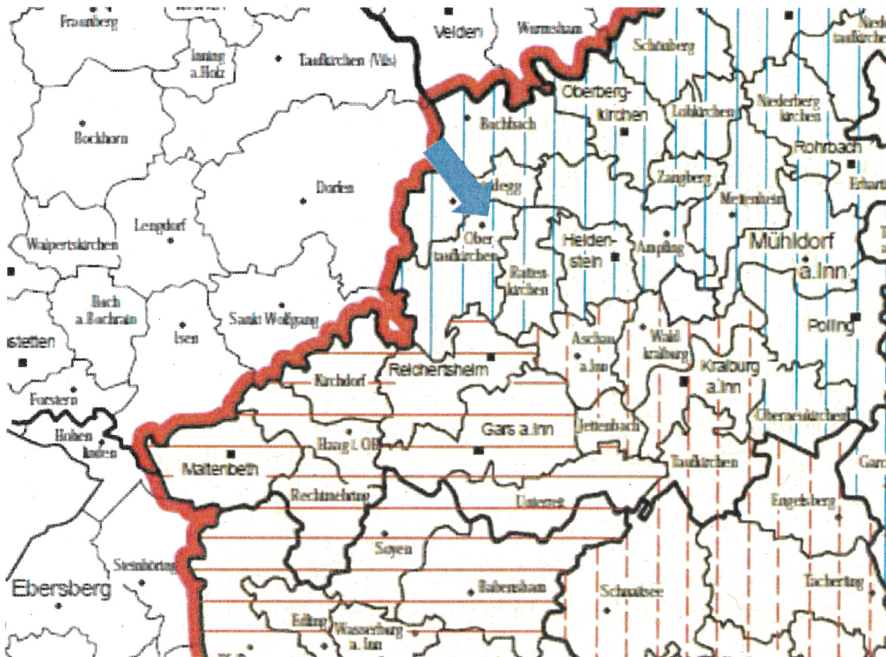


Luftbild, Quelle: Bayernatlas

4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

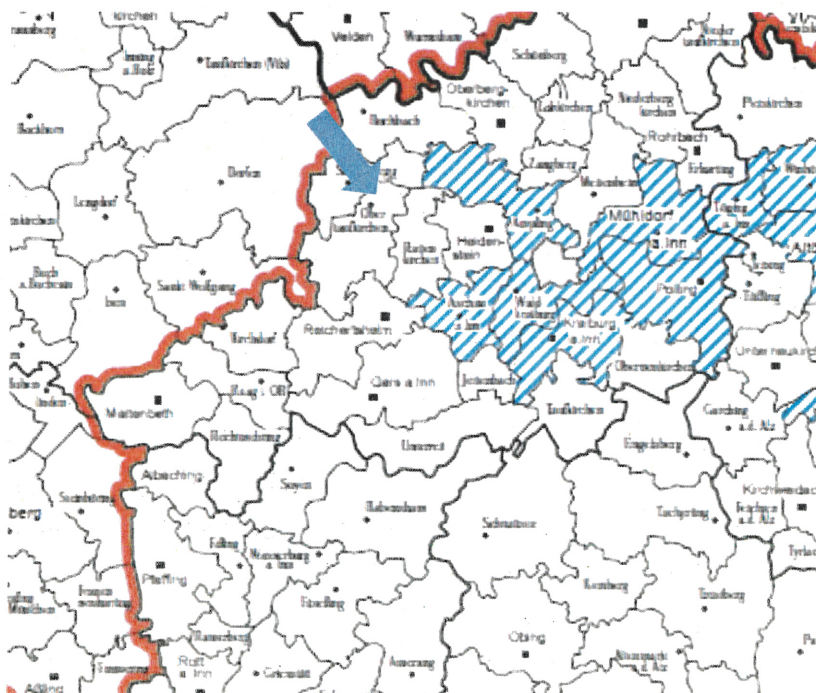
In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Obertaufkirchen als "ländlicher Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll" ausgewiesen.



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1a Raumstruktur, Gebietskategorien, Stand 2000
Regionalplan für die Region Südostoberbayern

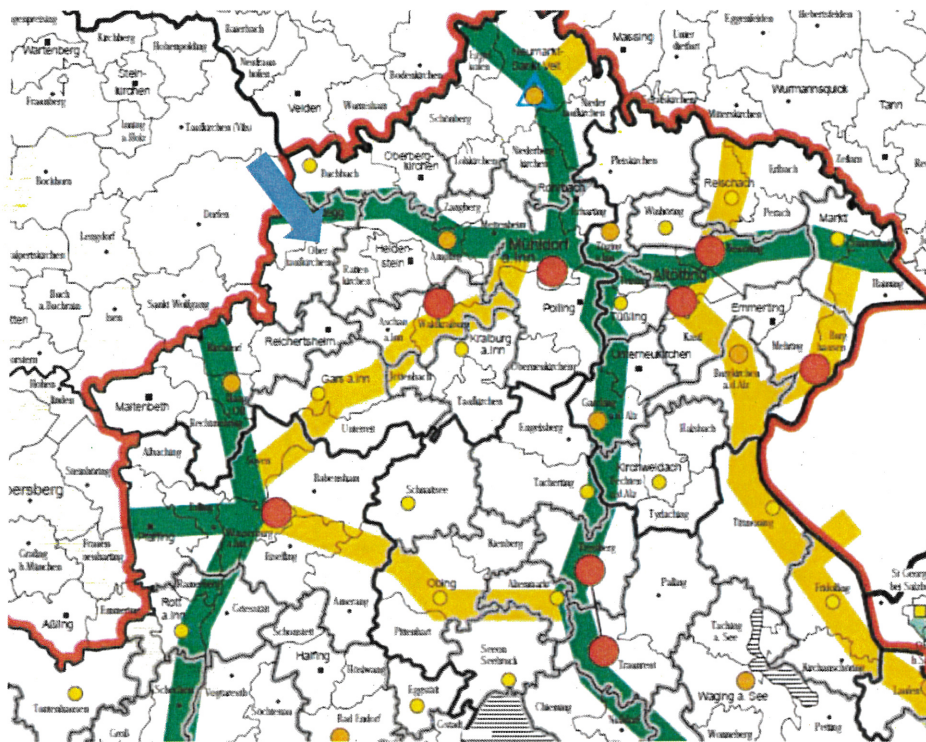
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Obertaufkirchen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Mühldorf und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18).



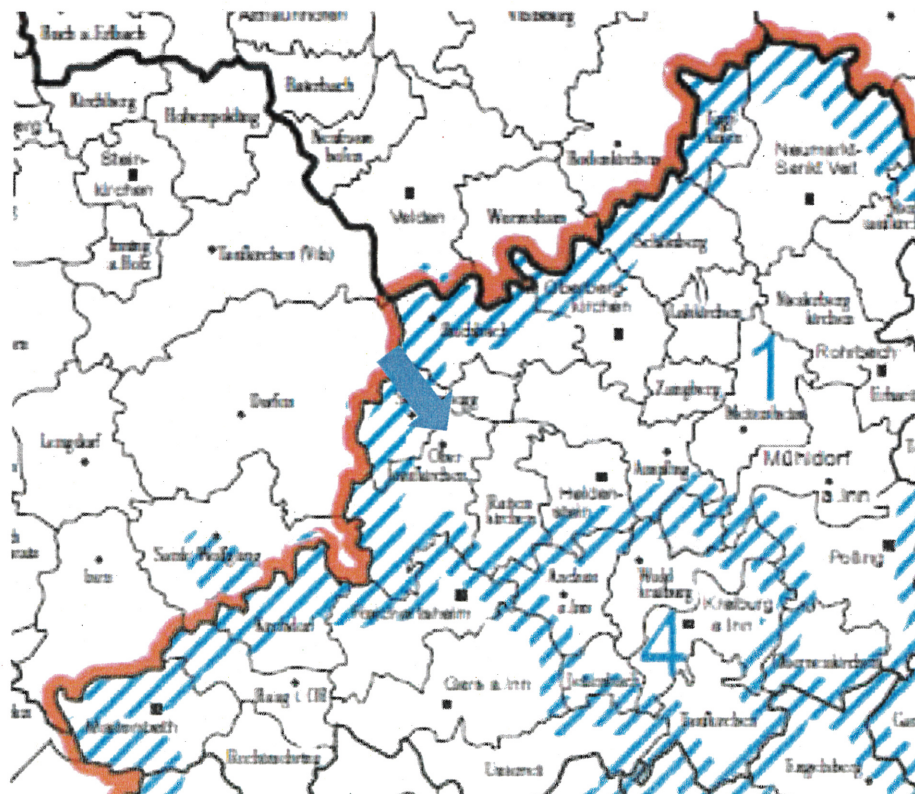
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte, Stand 2000

Das Plangebiet liegt nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern, Stand 2000
Karte 1 Raumstruktur mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

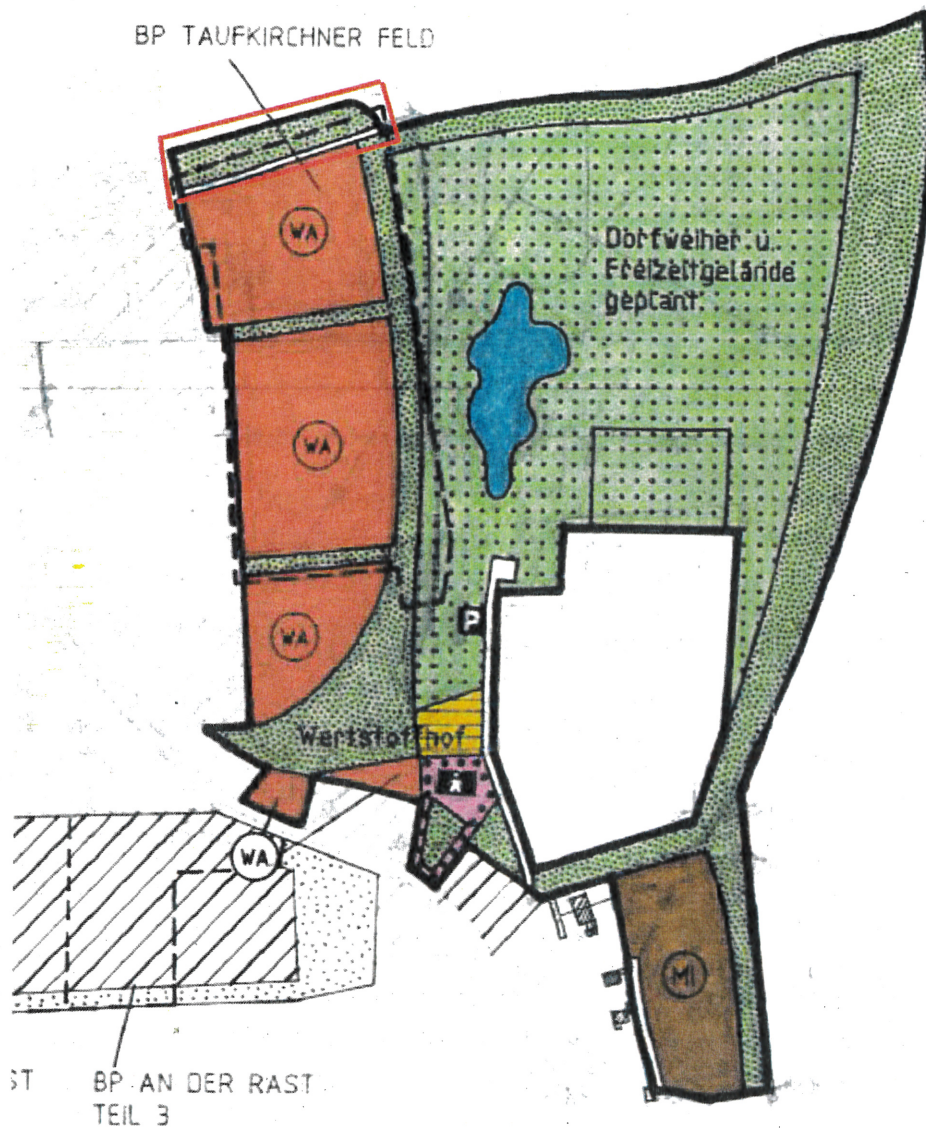
Im Verflechtungsbereich der Mittelzentren gehört Obertaufkirchen zu Mühldorf a. Inn (1).



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Stand 2000

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, genehmigt am 22.04.1986,
Gemeinde Obertaufkirchen

Mit dem 16. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, das im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, möchte die Gemeinde Obertaufkirchen die Grundlage für diesen Bebauungsplan schaffen.

4.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Angemessenheit der Flächenneuausweisung

Einwohnerentwicklung der Gemeinde Obertaufkirchen:

Nach den Zahlen des LfStat zur Einwohnerentwicklung der Gemeinde Obertaufkirchen ergibt sich für den Zeitraum von 31.12.2013 bis 31.12.2023 eine Steigerung von 309 Einwohnern (Anstieg um 8,8 %).

Einwohnerentwicklung von 2013 bis 2023:

31.12.2013	2.434 Einwohner
31.12.2015	2.555 Einwohner
31.12.2017	2.567 Einwohner
31.12.2019	2.584 Einwohner
31.12.2021	2.641 Einwohner
31.12.2023	2.743 Einwohner

Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2023 bis 2033 nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell für den Landkreis Mühldorf bzw. die Gemeinde Obertaufkirchen (Stand 12/2023):

Nach dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell für die Gemeinde Obertaufkirchen (zum Stichtag 31.12.2023) wird für den Zeitraum 2023 (2.753 Einwohner) bis 2033 2.970 Einwohner) unter dem Annahmeszenario ausklingender Wanderungen¹ ein Bevölkerungszuwachs um 217 Einwohner prognostiziert. Dies entspräche einem Zuwachs von 7,9 %.

Wohnraum- und Einwohnerentwicklung „Hohenthanner Straße“ im Verhältnis zu „Am Unterfeld“:

Mit der Erschließung des Baugebietes „Am Unterfeld“ im Jahr 2023 wurden im Ortsteil Oberornau 18 Baugrundstücke geschaffen, davon können 17 Parzellen mit Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten und eine Parzelle (Parzelle 13) mit einem Doppelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bebaut werden.

Somit ist für das Baugebiet „Am Unterfeld“ bei Annahme von ca. 1,5 Wohneinheiten pro Einzelhaus², sowie bei Annahme von 3 Wohneinheiten für das Doppelhaus² eine Gesamtanzahl von ca. 28 Wohneinheiten im Baugebiet auszugehen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,53 Personen pro Haushalt zum 31.12.2022 (Statistischer Bericht „Statistik kommunal 2023 – Gemeinde Obertaufkirchen Tabelle Nr. 16 „Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2019“) kann in dem neu ausgewiesenen Teil des Baugebiets „Am Unterfeld“ ein Wohnraumbedarf von ca. 71 Einwohnern gedeckt werden.

¹ Aufgrund der Lage der Gemeinde an der BAB A94 mit der zentral im Gemeindegebiet gelegenen Autobahnausfahrt „Schwindegg“ sowie dem geplanten zweigleisigen Ausbau der ABS 38 mit dem daraus resultierenden Zugzugsdruck wäre es auch gerechtfertigt, von einem Bevölkerungswachstum oberhalb des Szenarios ausklingender Wanderungen auszugehen; die Gemeinde rechnet aber dennoch mit der vorsichtigeren Variante.

Der Zugzugsdruck zeigt sich auch darin, dass sich die Grundstückspreise für Wohnbaugrundstücke (Einzelhaus bzw. Doppelhaus) in der Gemeinde Obertaufkirchen auf dem freien Grundstücksmarkt in den vergangenen zehn Jahren um rd. 400 % erhöht haben.

² Der angesetzte Wert von ca. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus ist für eine ländliche Region wie die Gemeinde Obertaufkirchen eher zu hoch angesetzt. Tatsächlich dürfte der Wert bei den in den letzten Jahren errichteten Wohngebäuden in ausgewiesenen und nach den gemeindlichen Wohnungsbauförderungsrichtlinien vergebenen Baugebieten bei ca. 1,33 (ein genehmigtes Zweifamilienhaus kommt rechnerisch auf zwei genehmigte Einfamilienhäuser) liegen.

Mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Hohenthanner Straße“ in Obertaufkirchen ist die Ausweisung von fünf Bauparzellen beabsichtigt. Davon können vier Parzellen mit Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten und eine Parzelle mit einem Doppelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bebaut werden.

Somit ist in dem Baugebiet wiederum bei Annahme von ca. 1,5 Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie bei der Annahme von 3 Wohneinheiten für das Doppelhaus von einer Gesamtanzahl von ca. 9 Wohneinheiten in dem Baugebiet auszugehen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,53 Personen pro Haushalt könnte somit im geplanten Baugebiet „Hohenthanner Straße“ ein Wohnraumbedarf von ca. 23 Einwohnern gedeckt werden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass mit der Ausweisung der beiden Baugebiete „Am Unterfeld“ in Oberornau und „Hohenthanner Straße“ in Obertaufkirchen rein rechnerisch der Bedarf von voraussichtlich ca. 94 Einwohnern gedeckt werden kann. Bei der geplanten Ausweisung des Baugebietes im Laufe des Jahres 2025 und einer wiederum festgesetzten Baufrist von fünf Jahren ist mit einer vollständigen Bebauung des Gebietes etwa im Jahr 2030 zu rechnen.

Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen:

Die Siedlungsdichte in der Gemeinde Obertaufkirchen beträgt lt. LfStat - Stand 31.12.2022 – 49,2 Einwohner je Hektar Wohnbaufläche (2.657 EW / 54 ha).

Bei dem derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Hohenthanner Straße“ mit zu erwartenden 23 Einwohnern beträgt die Siedlungsdichte bei einer Nettobaufläche von 0,35 ha (inkl. Ortsrandeingrünung) rd. 65,7 EW / ha. Dies entspricht einer Reduzierung von rd. 30 % gegenüber der Siedlungsdichte des gesamten Gemeindegebiets.

Die Gemeinde achtet dabei auch auf flächensparende Erschließungsformen:

Im geplanten Baugebiet „Hohenthanner Straße“ kann die Erschließung (Straße, SW- und RW-Kanal) der Parzellen über die bestehende Gemeindestraße Hohenthanner Straße erfolgen. Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen kann auf den Neubau von Anlagen, ausgenommen einer Fortführung des Fußweges, der auch zu einer Verbesserung der Anbindung an die Jakob-Engl-Straße führt, verzichtet werden.

Begründung des Wohnflächenbedarfs:

Angesichts des bis 2033 prognostizierten Einwohnerzuwachses um 217 Personen und des durch die Baugebiete „Am Unterfeld“ und „Hohenthanner Straße“ insgesamt erschlossenen Wohnraumpotentials von ca. 94 Personen ist die Ausweisung des Baugebietes „Hohenthanner Straße“ auch unter Berücksichtigung des eingangs dargelegten, jedoch nicht oder allenfalls bedingt kurzfristig erschließbaren Innenentwicklungspotentials bedarfsgerecht und angemessen.

Berücksichtigung demographischer Herausforderungen der Siedlungsentwicklung:

Um in der Gemeinde auch ein differenziertes Wohnraumangebot für ältere Bevölkerungsgruppen in Form von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen bereit zu stellen, wurden in den letzten Jahren in den ortskernnahen Bereichen von Obertaufkirchen und Oberornau Mehrfamilienhäuser mit überwiegend kleineren, barrierefreien Wohneinheiten zugelassen und verwirklicht:

▪ Obertaufkirchen:

Haager Str. 46, Haager Str. 52a, Haager Str. 54, Haager Str. 58, Mesmeringer Str. 18, Mesmeringer Str. 36, An der Rast 17, An der Rast 19, Kirchplatz 10 (Ausbau von Wohnungen in einem gemeindlichen Bestandsgebäude im Zuge des Kommunalen Wohnraumförderungsprogrammes);

▪ *Oberornau: Hauptstr. 15*

Allerdings bleibt feststellen, dass gerade im ländlichen Raum bei der älteren und vielfach noch in gewachsenen familiären oder nachbarschaftlichen Strukturen verhafteten Bevölkerung trotz vorhandenem altersgerechtem Wohnraumangebots vielfach der Wunsch besteht, solange, wie möglich in den heimischen und vertrauten vier Wänden zu verbleiben. Hierfür besteht mit der Nachbarschaftshilfe Obertaufkirchen e.V., den kirchlichen Einrichtungen und den privaten Pflegediensten vor Ort ein umfangreiches soziales Netz.

4.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 464,00 m üNN im Westen und fällt nach Osten hin auf ca. 458,00 m NHN hin ab.

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, im Süden grenzt es an eine bestehende Straße, im Westen an Wohnbebauung, im Osten und Norden an eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an.

4.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet.

4.6 Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung sind keine kartierten Biotope oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden.

4.7 Boden / Grundwasser

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt, die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauherrn.

4.8 Vorbelastungen -Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung als Grünfläche lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

4.9 Immissionen / Lärm

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsmissionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Diese können je nach Wetterlage auch in den Abendstunden, an Sonn- und Feiertagen auftreten. Im Bebauungsplan wird auf die Duldung dessen hingewiesen.

4.10 Schallschutz

Das Planungsgebiet befindet sich angrenzend an Wohnbebauung. Durch die Planung ist mit geringem Mehrverkehr zu rechnen. Insgesamt ist aufgrund der begrenzten Größe und Lage des Planungsgebietes mit keiner relevanten Pegelerhöhung für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

4.11 Starkregenereignisse

Um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend über all auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

5 **Ziele der Planung**

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen (Ortsrandeingrünung).

6 Bebauungsplankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Süden sollen fünf neue Einzelhäuser entstehen. Auf einer Parzelle ist auch eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich. Durch die neue Eingrünung im Norden und Osten wird auch die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgewertet.

6.2 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur von Obertaufkirchen und entsprechend der Lage im Ortsgefüge wird das Baugebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundfläche, die max. zulässige Geschossfläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und an der landschaftlichen Situation. Aus Gründen des Bodenschutzes wird die Grundfläche je Parzelle exakt definiert. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelten Flächen entsprochen.

Festgesetzt ist für die einzelnen Parzellen eine max. Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Um den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes zu berücksichtigen, sind weitere Festsetzungen getroffen worden.

6.4 Baukörper

Für die Hauptbaukörper ist die Firstrichtung festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

6.5 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt.

6.6 Wohneinheiten

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Beschränkung ergibt sich aus dem dann notwendigen Stellplatzbedarf in Zusammenhang mit den Grundstücksgrößen.

6.7 Abstandsflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Regelungen der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Obertaufkirchen, um den Anforderungen an Belichtung, Belüftung und dem vorbeugenden Brandschutz gerecht zu werden.

6.8 Garagen und Stellplätze

Die Lage der Garagen wird auf den Grundstücken festgeschrieben. Stellplätze können individuell angeordnet werden, hierfür müssen im Bauantrag 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasser-durchlässige Beläge auszuführen, wenn die Funktion ausreichend gewährleistet wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden zugelassen, wenn Sie den Festsetzungen nicht widersprechen.

6.9 Dächer

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Baukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

Die Dacheindeckung folgt der regionalen Bautradition.

Dachgauben werden ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wenn Sie in Art, Größe und Anzahl den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

Dacheinschnitte werden nicht zugelassen, da diese nicht typisch für die örtliche Dachlandschaft sind. Quergiebel werden zugelassen, wenn Sie die Festsetzungen im Bebauungsplan einhalten.

6.10 Solaranlagen

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind für eine nachhaltige Energiegewinnung sinnvoll. Diese sind jedoch nur parallel zur Dachfläche zulässig, um eine gestalterisch hochwertige Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Anlagen müssen sich optisch unterordnen und sind nur auf Dächern zulässig.

6.11 Einfriedungen

Das Planungsgebiet grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Um einen offenen Charakter des Planungsgebietes zu gewährleisten, sind nur Einfriedungen zulässig, welche optisch nicht dominieren, wie z.B. einfache Holzzäune, Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Kombinationen von Beiden. Auf den Abstand vom Zaun zum Erdreich von mind. 10 cm ist zu achten, damit kleine Säugetiere wie z.B. Igel unten durchwandern können und bei ihrer Nahrungssuche nicht behindert werden.

Auf straßenabgewandten Seiten sind für max. 12 % der Einfriedungslänge max. 2 m hohe Sichtschutzbereiche in Form von Einfriedungsmauern, Palisaden o.ä. zulässig.

6.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden soll, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen im ebenen Gelände nicht zulässig. Im hängigen Gelände sind unvermeidliche Geländemodellierungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Eine max. Höhe und die Art der Ausführung ist im Bebauungsplan festgesetzt und muss bei der Bauvorlage exakt dargestellt werden.

7 **Grünordnungskonzept**

Es wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze hin zur landwirtschaftlichen Nutzfläche festgesetzt. Dort sind heimische Sträucher auf mind. 1/3 der Grundstückslänge zu pflanzen. Die Heckenstrukturen sind wertvolle Lebensräume für Vögel und Kleinsäugetiere.

Die festgesetzte GRZ von 0,40 ermöglicht eine gute Durchgrünung der Grundstücke.

Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum oder zwei Bäume II. Wuchsordnung zu pflanzen. Die zu pflanzenden Baumarten sind in einer Artenliste vorgegeben und die Standorte im B-Plan vorgeschlagen. Sie dürfen aber bei funktionalen Erfordernissen geringfügig von ihrem im Plan dargestellten Standort abweichen. Die Standorte sind so gewählt, dass die Bäume auch im Straßenraum wirksam werden.

Insgesamt wird das neue Quartier aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen ökologisch aufgewertet.

Eine Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

8 **Versickerung / Entwässerung**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Pro 100 m² Dach- /Hofffläche sind mindestens 3 m³ Volumen und max. 0,2 l/s Drosselabfluss für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.
Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen. (z.B. 150 m² befestigte Hofffläche ergibt 4,5 m³ Volumen für den Regenspeicher mit einem gedrosselten Ablauf von 0,3 l/s)

9 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Hohenthanner Straße.
Die Erschließung der Parzellen 1 - 5 erfolgt von der der Hohenthanner Straße aus.
Den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. wird Rechnung getragen.
Die festgesetzten Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

10 Klimaschutz

Durch die möglichen Gebäudestellungen werden gute Voraussetzungen für aktive und passive Nutzung von Solarenergie geschaffen (nachhaltige Energieerzeugung).
Die Festsetzung von sickerfähigen Belägen, kann die abzuleitende Regenmenge bei Starkregenereignissen reduzieren.

11 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in ein allgemeines Wohngebiet,
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Ackerland in bepflanztes artenreicheres Grünland mit Gehölzgruppen und Baumpflanzungen.

12 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca.	4.298 m ²
<u>davon:</u>		
Nettobauland	ca.	2.669 m ²
Ortsrandeingrünung (privat)	ca.	810 m ²
Erschließungsfläche (Gehweg)	ca.	263 m ²
Bestehende Erschließung	ca.	556 m ²

13 Umweltbelange

13.1 Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die Schutzgüter im Einzelnen beschrieben, der Eingriff bewertet und Maßnahmen zur Minimierung angeführt. Insgesamt findet der Eingriff statt, auf einer Fläche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

13.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist im Umweltbericht dargestellt. Der Ausgleich findet außerhalb des B-Planes, auf Flur Nr. 650/2, Gemarkung Obertaufkirchen, statt. Es wird eine intensiv genutzte Wiese extensiviert mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Feuchtwiese. Die Fläche ist größer als es für den Ausgleich erforderlich ist. Verbleibende Flächen werden in das Ökokonto eingebucht.

13.3 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht tangiert, da das Bebauungsplangebiet derzeit als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet wird. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen ist die Schaffung von neuen Habitaten durch Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern gesichert.

14 Beteiligte Fachingenieure

14.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung

Die Aufnahme des Bestandes wurde vom Büro für Ingenieurvermessung Eisgruber, Herrn Dip.-Ing. (FH) Johann Eisgruber, Moosen, Mitterfeldstr. 16, 84416 Taufkirchen / Vils, erstellt.

14.2 Erschließung

Die Erschließungsplanung wurde vom Ing. Büro Behringer & Partner mbB, Luitpoldallee 32, 84453 Mühldorf a. Inn, erstellt und wurde in den Bebauungsplan übernommen.

14.3 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung wurde nicht vorgenommen, da sich das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet innerhalb eines solchen befindet.

15 Zusammenfassung

Die Gemeinde Obertaufkirchen hat die, für den Ortsteil Obertaufkirchen zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Obertaufkirchen zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

16. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet.

Der Planteil ist unverändert.

Im Textteil wird unter Ziffer 14.3 „Oberflächenwasser“ als Festsetzung übernommen.

Bei den Hinweisen wird der Punkt 7.2 „Stromversorgung“ ergänzt.

Aus der Pflanzliste, in Ziff. 15.3 werden Robinia pseudoacacia und Tilia tomentuosa gestrichen.

In der Begründung unter Ziffer 4.3 wird der Baugebietsname berichtigt.

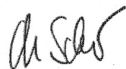
17. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Äußerungen der öffentlichen Auslegung und der TÖB wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis genommen. Es fanden keine Änderungen oder Ergänzungen statt.

18. Satzungsbeschluss

Am 09.07.2025 wurde nach § 10 Abs 1 der Satzungsbeschluss gefasst.

Planung:

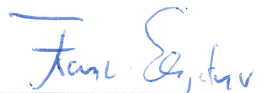


Christa Schwarzmöser
Architektin

Aufgestellt:

09. Juli 2025

Obertaufkirchen, den



Franz Ehgartner
1. Bürgermeister