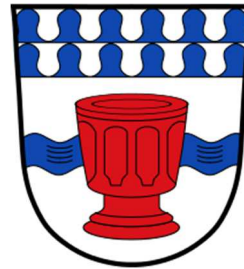


Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

**„Erweiterung der Parkplatzanlage“ –
Steinkirchen**

GEMEINDE: OBERTAUFKIRCHEN
LANDKREIS: MÜHLDDORF AM INN
REG.BEZIRK: OBERBAYERN



E. BEGRÜNDUNG



Abb.: Luftbild mit dem Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas vom 1.06.2021)

Mühldorf am Inn, den 09.08.2021

Planung:
Landschaftsarchitekturbüro Köppel
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf am Inn

Tel: 08631/988 851
Fax: 08631/988 790

info@la-koeppel.de
www.la-koeppel.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich	2
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
3.	Verfahren und Finanzierung.....	3
4.	Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm	3
4.2	Regionalplan Südostbayern (Region 18)	4
4.3	Waldfunktionskarte.....	5
4.4	Gewässerstrukturkartierung von 2015 und Gewässerentwicklungsplan	6
4.5	Flächennutzungsplan	8
4.6	Sonstige Schutzgebiete innerhalb bzw. in der Nähe.....	8
4.7	Bestehende Rechtsverhältnisse, Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
5.	Bestand / vorhandene Situation	10
5.1	Gelände und Bewuchs.....	10
5.2	Geologie, Grundwasser, Überschwemmungsgefahr und Altlasten	11
5.3	Lage und Erschließung des Grundstücks	11
5.4	Vorhandene Denkmäler	12
6.	Städtebauliches Konzept.....	12
6.1	Städtebaulicher Entwurf	12
6.2	Bebauung und zulässige Versiegelung	12
6.3	Erschließung und Verkehrsflächen.....	12
6.4	Regenwasser und Geländegestalt.....	13
6.5	Grünordnung.....	13
6.6	Maßnahmen für den Artenschutz	14
7.	Auswirkung der Planung (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	14
7.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	14
7.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	14
8.	Immissionsschutz	20
9.	Klimaschutz	20
10.	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	21

TEIL E – BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit der Teilfläche der Flurnummer 3039 der Gemarkung Obertaufkirchen liegt südlich des Ortsteils Steinkirchen, südlich der Fa. ALS und des Ornauer Baches. Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Wiese genutzt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch die Fl.-Nr. 2874/3, Ornauer Bach

Im Osten: durch die restliche Wiesenfläche der Fl.-Nr. 3039

Im Süden: durch die Fl.-Nr. 3040, Zufahrtsstraße zur Fa. ALS

Im Westen: durch die bereits bestehende Parkplatzanlage auf der Fl.-Nr. 3039 mit Lagerfläche der Fa. ALS

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.658 m².

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Obertaufkirchen die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Erweiterung der bereits bestehenden Parkplatzanlage im Ortsteil Steinkirchen. Die neuen Gewerbeflächen schließen direkt an bereits vorhandenen Gewerbeflächen an.

Die Parkplatzanlage soll sowohl zum Parken als auch Verladetätigkeiten von Kaminbauteilen bzw. Spielplatzgeräten aus Stahl mit zum Teil großen und langen Baukörpern genutzt werden. Da die Baukörper sehr unterschiedliche Größen aufweisen wird auf eine detaillierte Planung / Einteilung der Flächen bewusst verzichtet. Mit der Flächenausweisung soll die Grundlage für eine geordnete Parkplatzsituation und die Verladetätigkeiten geschaffen werden. Derzeit reichen die vorhandenen Verladezonen und die Parkplatzflächen nicht aus und es kommt zum „Wilden“ Parken und Verladen entlang der Betriebszufahrt, was wiederum eine unzumutbare Störung des Lieferverkehrs und des Landschaftsbildes bewirkt. Die Fa. ALS kommt mit dieser Ausweisung den gestiegenen Anforderungen der Kunden an höheren und größeren Bauteilen nach und kann dadurch die Firma am Standort weiter erhalten und die Arbeitsplätze sichern.

3. Verfahren und Finanzierung

Die Mittel für die Umsetzung werden durch den Vorhabensträger bereitgestellt. Eine Beteiligung der Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die gesamte Erschließungsmaßnahme wird mittels Durchführungsvertrag dem Vorhabensträger übertragen.

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung/Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) mit nachfolgender öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.08.2021 den Aufstellungsbeschluss und den Auslegungsbeginn der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel dazu wird auch der vorhabensbezogene Bebauungsplan „Erweiterung der Parkplatzanlage“ – Steinkirchen aufgestellt und der Auslegungsbeginn beschlossen.

4. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP mit Stand vom 01.01.2020 beinhaltet in seinen Zielen bzw. Grundsätzen folgende für das Vorhaben relevante Punkte, woraus sich für die Planung folgende Folgerungen ergeben:

Die Gemeinde Obertaufkirchen liegt gemäß der Zielkarte zur Raumordnung im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Gemeinde liegt östlich vom Mittelzentrum Dorfen und westlich vom Oberzentrum Waldkraiburg bzw. Mühldorf am Inn.

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (LEP 2020 Z 1.1.1)

- Durch die vorgesehene Planungsänderung kann die Fa. ALS durch die Erweiterung ihres Angebots von größeren Bauteilen die Firma am Standort Obertaufkirchen erhalten und die Arbeitsplätze sichern.

„Der demographische Wandel ist bei allen...bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“ (LEP 2020 Z 1.2.1)

„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden...als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.“ (LEP 2020 Z 2.2.3)

- Da die Gemeinde Obertaufkirchen bereits im Raum mit besonderem Handlungsbedarf liegt, trägt die Planung durch den Erhalt der Arbeitsplätze am Ort dazu bei, dem demographischen Wandel entgegen zu wirken.

4.2 Regionalplan Südostbayern (Region 18)

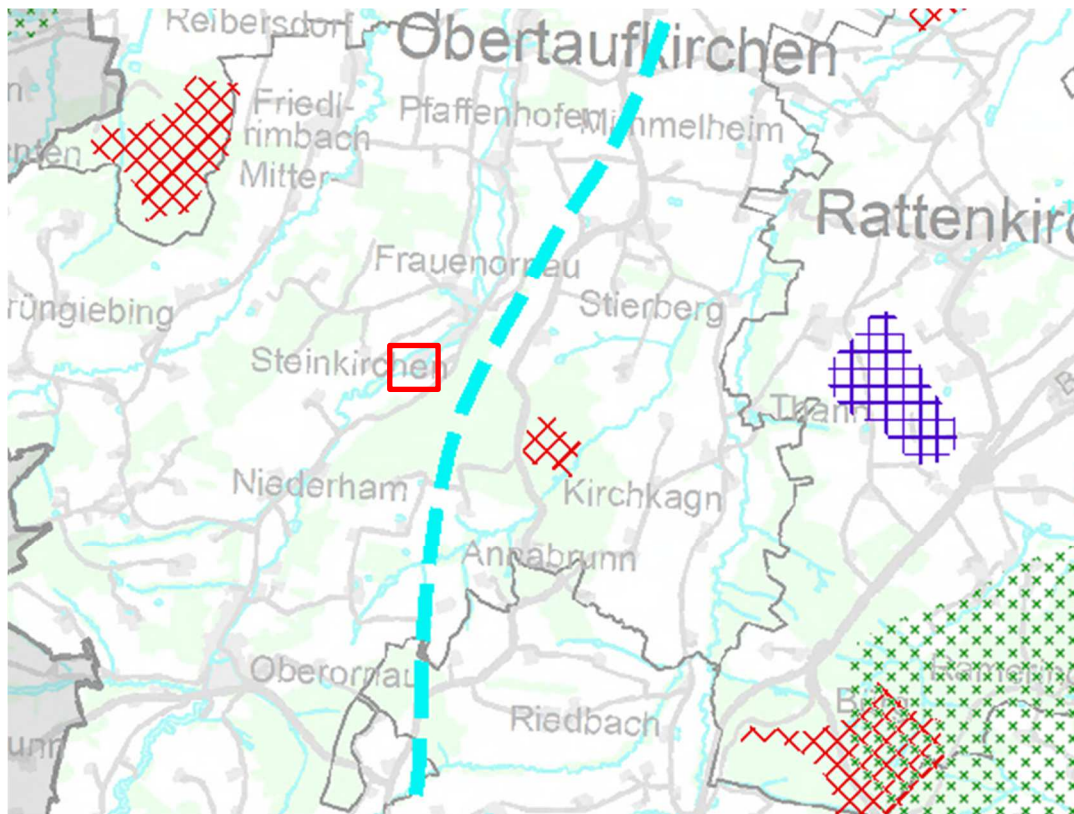


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit allen Fachthemen (Quelle: Regionalplan interaktiv vom 17.07.2021)

Der Regionalplan beinhaltet in seinen Zielen und Grundsätzen folgende für das Vorhaben relevante Punkte und davon leiten sich für das Planungsgebiet folgende Folgerungen ab:

Der Regionalplan zeigt für das Planungsgebiet mit Ausnahme der geplanten Verkehrsstrasse keine besonderen Inhalte.

Diese festgelegte Verkehrsstrasse (Freihaltung der Trasse der B15neu zwischen den Regionsgrenzen in Buchbach und dem Anschluss an die bestehende B15 südlich von Haag i. OB) befindet sich östlich des Planungsgebietes. Die geplante Trasse ist gemäß dem Ziel des Regionalplanes für geplante Maßnahmen freizuhalten.

- Die Erweiterung widerspricht diesem Ziel nicht bzw. wird die Fa. ALS von einem Ausbau der B15neu profitieren und die Lage der Firma nahe an der geplanten Trasse ist bestens geeignet für die An- und Ablieferung größerer Stahlbauteile.

Gemäß der Begründungskarte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ vom 05.05.2020 gehört Obertaufkirchen zum Nahbereich des Grundzentrums Schwindegg. Das Planungsgebiet liegt südlich von Schwindegg und ist relativ weit von Schwindegg entfernt.

Gemäß der Karte 3a „Landschaft und Erholung“ vom 18.04.2002 liegt das Planungsgebiet im Gebiet 8 – Mühldorf am Inn / Inn- und Forstbereiche.

- Dieses stellt für den Tourismus eine eher untergeordnete Rolle dar, wie aus dem Grundsatz 4.7 hervorgeht. Die Planungsänderung ist daher für den Tourismus eher unerheblich.

Gemäß der Begründungskarte „Naturräumliche Gliederung“ liegt das Planungsgebiet im Hügelland zwischen Heldenstein und Gars am Inn (Nr. 37) der Haupteinheit Isen-Sempt-Hügelland (Nr. 052) des Naturraumes Inn-Isar-Schotterplatten (Nr. 5) => „An den Gewässern der Region soll die Gewässergüte erhalten und weiter verbessert werden. Bei nicht ausreichender Gewässergüte sollen Verbesserungsmaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Nährstoff- bzw. Abwassereinträge sollen verhindert werden.“ (Ziel 2.4)

- In der Planung ist auf den Ornauer Bach mit seinem Einzugsgebiet Rücksicht zu nehmen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen und einen Schutzabstand zum Gewässer berücksichtigt.

Mit 175 km² (ausschließlich im Landkreis Mühldorf a. Inn) ist das Isen-Sempt-Hügelland (Nr. 052) die kleinste Haupteinheit. Hier sind das Isental von der östlichen Landkreisgrenze bis zur Naturraumgrenze westlich von Ampfing sowie ein großes Gebiet des abwechslungsreichen Hügellandes zwischen Heldenstein und Gars a. Inn als Vorbehaltsgebiete dargestellt. Dabei liegt die Bedeutung des Gebietes 36 im Isental überwiegend in den flussbegleitenden Feuchtbiotopen, während beim Gebiet 37 Abwechslungsreichtum und kleine, aber für den Naturhaushalt wichtige Waldstreifen den Wert des Gebietes ergänzen.

- Da sich innerhalb des Planungsgebietes sowie auch direkt angrenzend keine Waldstreifen befinden, dürfte der geplante Eingriff eine untergeordnete Rolle spielen.

4.3 Waldfunktionskarte



Abb.: Ausschnitt aus dem Waldfunktionsplan (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

Legende

-  Sichtschutzwald
-  regionaler Klimaschutzwald
-  Schutzwald für Immissionen Lärm und lokales Klima
-  Schutzwald für Lebensraum Landschaftsbild Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand
-  Lawinenschutzwald
-  Erholung 1
-  Erholung 2
-  Bodenschutzwald

Abb.: Legende Waldfunktionskarte (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

Im Planungsgebiet ist kein Waldbestand verzeichnet. In der Nähe liegen aber Schutzwälder für den Lebensraum Landschaftsbild Genressourcen und historisch wertvolle Waldbestände. Diese werden durch die vorgesehene Planung aber nicht berührt.

4.4 Gewässerstrukturkartierung von 2015 und Gewässerentwicklungsplan

Das Leitziel für den Ornaubach ist es, das Abflussgeschehen wieder naturgemäß zu entwickeln. Dazu gehört z.B. der Rückbau von Querbauwerken und die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit z.B. mit Umgehungsgerinnen. Voraussetzung sind ausreichende Flächen für Retention und Revitalisierung des Gewässers. Diese Flächen sollen u.a. zur Dämpfung der unnatürlichen Hochwasserspitzen im Hauptgewässer Isen beitragen. Auch die Wasserqualität soll langfristig gesichert werden. Dazu gehört u.a. die Vermeidung von Schadstoffeinträgen und eine ausreichende Beschattung des Gewässers.

Die Gewässerstrukturkartierung zeigt zudem, dass die Gewässerbettstruktur im Bereich des Planungsgebietes überwiegend vollständig verändert ist bzw. deutlich verändert ist. Die Auestruktur ist stark verändert.

- Ziel der Planung ist es, die vorhandene Situation nicht weiter zu verschlechtern, sondern eher zu verbessern. Die vorgesehenen Retentionsräume sollen dazu beitragen.
- Um das Gewässer vor Schadstoffeinträgen zu schützen wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Höhenlage des Geländes wird ebenfalls als nicht zu verändern festgesetzt.

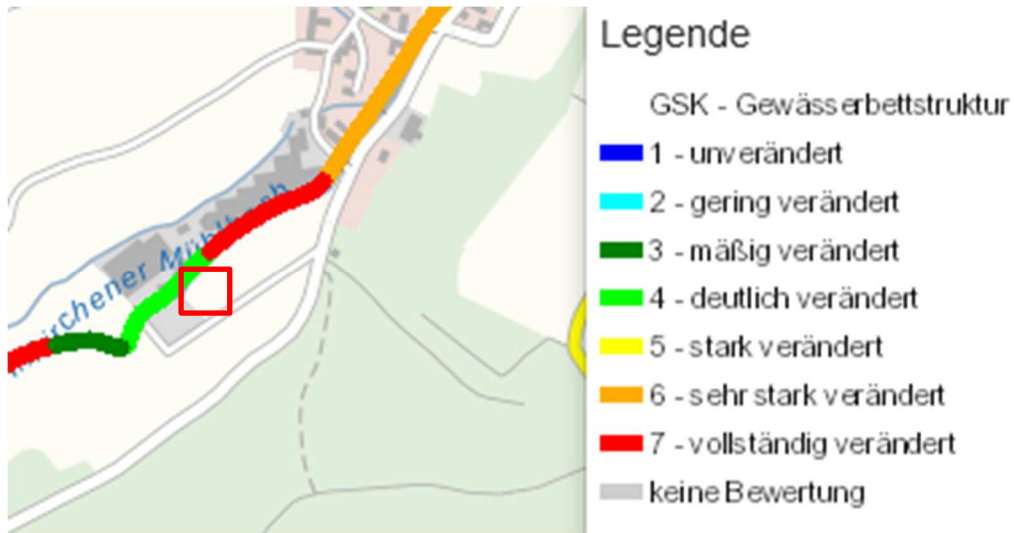


Abb.: Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan von 2015 – Gewässerbettstruktur im Bereich des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

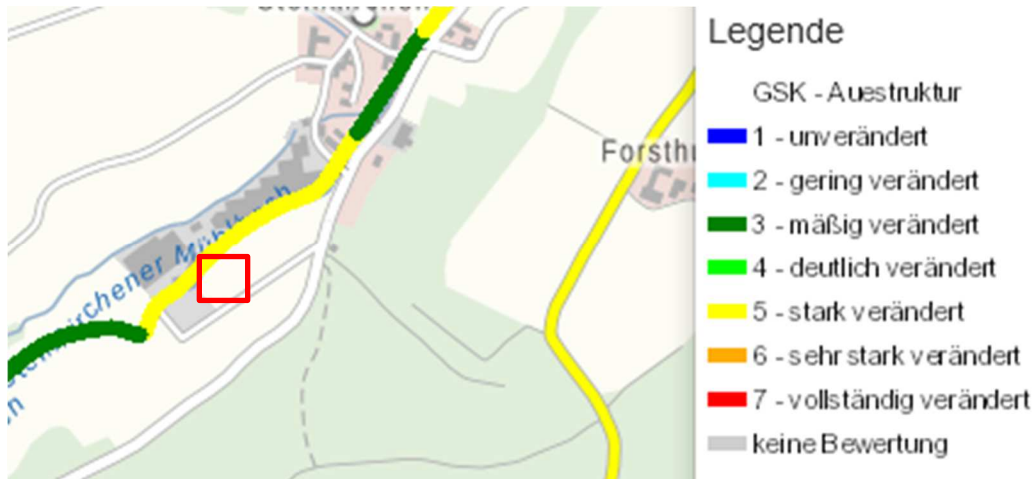


Abb.: Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan von 2015 – Auestruktur im Bereich des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

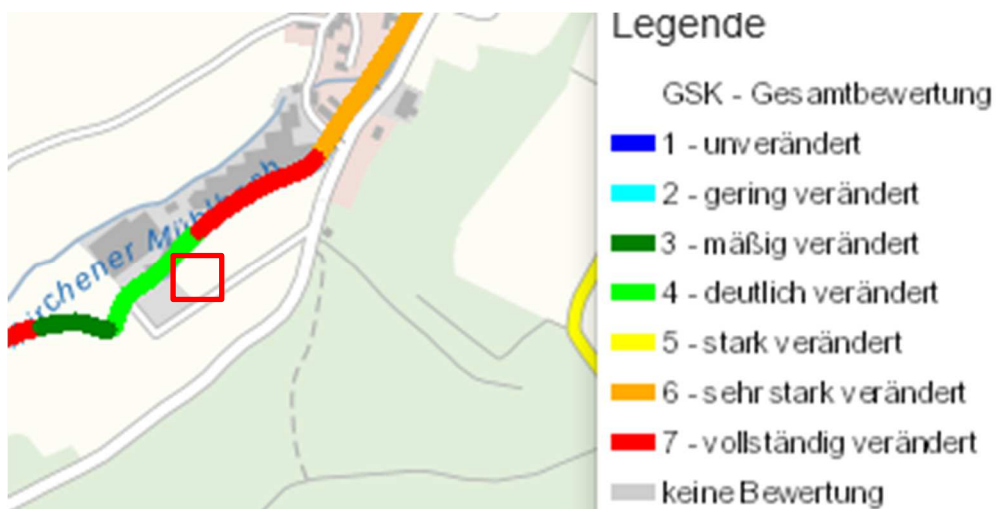


Abb.: Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan von 2015 – Gesamtbewertung im Bereich des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Obertaufkirchen besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 22.04.1986 Nr. 421-4621.1-MÜ-21-1(85) genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher 13mal geändert. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung der Parkplatzanlage“ - Steinkirchen.



Abb.: Ausschnitt der letzten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsgebiet Steinkirchen vom 15.07.2015 mit dem Umgriff der neu geplanten 14. Änderung

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der westliche Bereich des Planungsgebietes, der als Schutzstreifen (Fläche für Eingrünungsmaßnahmen) dargestellt ist, wird für die Erweiterung nach Osten verschoben.

Die Fläche der 14. Änderung ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die derzeit als intensive Wiese genutzt wird. Damit verbunden sind auch Belastungen für den Ornauer Bach durch den Einsatz von Dünge- und Spritzmittel. An den Rändern der Fläche kommt es außerdem zu „Wilden“ Nutzungen durch kurzfristige Ablagerung von Bauteilen und Parken. Vorrübergehend wurde auch Schnittgut von Gehölzen abgelagert.

4.6 Sonstige Schutzgebiete innerhalb bzw. in der Nähe

Das Planungsgebiet liegt in keiner Hochwassergefahrenfläche oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Jedoch liegt es in einem wassersensiblen Bereich.



Abb.: Karte mit der Darstellung des wassersensiblen Bereiches (Quelle: Bayernatlas, 27.07.2021)

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Vom Ingenieurbüro Behringer/Mühdorf wurde eine Berechnung des Ist-Zustandes der aktuellen Überschwemmungsfläche des Ornauer Baches auf Basis der HQ 100 durchgeführt. Diese wird derzeit beim WWA überprüft d.h. die Linie bzw. das Überschwemmungsgebiet ist noch nicht offiziell. Es wird empfohlen, im Bauantragsverfahren mit dem WWA abzuklären, in wie weit das vorläufige Überschwemmungsgebiet zu beachten ist, da dies auch letztendlich von der genaueren Höhenplanung / Ausführungsplanung abhängt.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,18 km nordwestlich des Planungsgebietes, ebenso das FFH-Gebiet 7739-371 (Isental mit Nebenbächen).

Des Weiteren befinden sich keine nationalen/europäischen oder internationalen Gebiete in der Nähe.

4.7 Bestehende Rechtsverhältnisse, Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Für das Planungsgebiet besteht zum Teil bereits ein bestehender vorhabenbezogener Bebauungsplan „Parkplatzanlage“ – Steinkirchen, Satzungsfassung vom 17.01.2007, Bekanntmachung am 18.05.2007, der durch den neuen Bebauungsplan erweitert wird.

Zum Bauantrag des bestehenden Parkplatzes liegt ein Bescheid des Landratsamtes vom 12.09.2007, Aktenzeichen 41-30361/06 vor, dessen Auflagen weiterhin zu berücksichtigen sind. Die Fläche für den Retentionsraum wurde von der Fa. ALS gepachtet und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der Landpachtvertrag läuft noch bis 31.05.2032.

Die für die Erweiterung geplante Teilfläche der Flurnummer 3039 befindet sich im Besitz von Thomas und Katharina Zoßeder, Steinkirchen 4 und wird für die Nutzung an die Fa. ALS für 25 Jahre verpachtet. Der Pachtvertrag beginnt ab Genehmigung. Der Pachtvertrag für die bestehende Parkplatzanlage wird entsprechend verlängert. Die Zufahrtsstraße zur Fa. ALS im Süden des Planungsgebietes befindet sich im Gemeindebesitz, ebenso die nördlich gelegene Fläche für die Retention.

5. Bestand / vorhandene Situation

5.1 Gelände und Bewuchs

Das Gelände ist relativ eben und fällt mit leichtem Gefälle in Richtung Osten ab.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese. Am südwestlichen Rand war vorübergehend Schnittgut von Gehölzen gelagert. Die bisher geplante Ortsrandeingrünung ist nicht vorhanden.

Die Erweiterungsfläche wird im Nordosten von anschließenden Wiesenflächen im Talgrund des Ornauer Baches umgeben. Im Südwesten befindet sich die bereits bestehende Parkplatzanlage. Nordwestlich grenzt der Ornauer Bach mit den bachbegleitenden Biotopen (Wasserbegleitgehölz) an. Südöstlich befindet sich die Zufahrtsstraße zum Firmengelände ALS sowie im Anschluss daran eine intensiv genutzte Wiese.

5.2 Geologie, Grundwasser, Überschwemmungsgefahr und Altlasten

Der Grundwasserstand liegt ca. bei 1,80 bis 2,20 Meter unter Gelände. Die Wasserführung ist stark von Niederschlagsereignissen abhängig. Die daraus resultierende Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen ist bekannt, da es immer wieder Überschwemmungen auch beim vorhandenen Gewerbegebiet gegeben hat. Deshalb soll die Geländehöhe beim neuen Planungsgebiet soweit möglich auf dem ursprünglichen Geländeniveau belassen werden. Dies wurde entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet liegt gemäß der geologischen Karte 1:25.000 im Gebiet mit Bach- oder Flussablagerungen (Lehm oder Sand, z.T. kiesig), pleistozän bis holozän; Daran schließen Flächen mit Lehm, tertiär bis quartär an. Gemäß HK500 hydrogeologische Einheiten befindet sich das Gebiet in der Vorlandmolasse (Jüngere obere Süßwassermolasse), die überwiegend aus Sand, Schluff, Ton besteht.

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das Grundstück mit der FlNr. 3039, Gemarkung Obertaufkirchen, Gemeindewiesen Obertaufkirchen folgende Informationen vor:

Es ist nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Mühldorf a. Inn eingetragen. Derzeit liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

5.3 Lage und Erschließung des Grundstücks

5.3.1 Lage und Verkehrserschließung

Die geplante Ausweisung befindet sich auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 3039, Gemarkung Obertaufkirchen und liegt am südöstlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Steinkirchen. Das Planungsareal ist über die Gemeindeverbindungsstraße von Obertaufkirchen nach Oberornau zu erreichen. Das Baugebiet wird über die bestehende Gemeindestraße an das vorhandene Wegenetz angeschlossen.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Gemäß Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine bestehenden Leitungen. Außerhalb entlang des südwestlichen Randes des Planungsgebietes bestehen Telefonleitungen, die oberirdisch über den Ornauer Bach zum Firmengelände der ALS verlaufen. In der südlichen Erschließungsstraße sind mehrere Leitungen wie Telefon, Strom und Trinkwasser unterirdisch verlegt.

Eine Wasserversorgung ist für das geplante Baugebiet nicht erforderlich.

Eine Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) ist nicht erforderlich. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Oberflächenversickerung dem Grundwasser zugeleitet.

Die Stromversorgung wird durch die EON-Bayern sichergestellt (nur für die Straßenbeleuchtung notwendig).

Eine Abfallbeseitigung ist nicht erforderlich.

5.4 Vorhandene Denkmäler

Auf oder in nähere Umgebung sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich östlich der Firma ALS, mit der Adresse Steinkirchen 8. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Mühle mit zweigeschossigem Flachsattelbau mit Blockbau-Obergeschoss aus dem 18. Jahrhundert. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu diesem Denkmal, zumal der Bewuchs des Ornauer Baches und das Firmengelände ALS dazwischen liegt.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf mussten folgende Planungsaspekte integriert werden:

- Deckung des zusätzlichen Bedarfs der Fa. ALS (Park- und Verladetätigkeiten für größere Bauteile)
- Verhinderung vom „Wilden“ Parken und vorübergehenden Abstellflächen
- Zufahrt für die Gemeinde zu den geplanten Retentionsflächen
- Ortsrandeingrünung und Versickerungsmulde nordöstlich

6.2 Bebauung und zulässige Versiegelung

Jegliche Bebauung wurde ausgeschlossen. Die Fläche wird als Parkplatzfläche für LKW's und PKW's und zum Verladen genutzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt d.h. die gesamte Grundstücksfläche darf zu 80% „versiegelt“ werden, wobei die Versiegelungsart nur als wasserdurchlässige Bauweise wie z.B. Schotterrasen erlaubt wird, so dass immer noch Wasser auf der Fläche versickert werden kann. Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

6.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Die Zufahrt zur Erweiterungsfläche erfolgt über den bestehenden Parkplatz oder/und über die südlich angrenzende Gemeindestrasse. Die nördliche Fläche ist mit Zweckbestimmung für die Gemeinde festgesetzt. Diese benötigt die Fläche als Zufahrt für die Pflege zu einem geplanten Retentionsbereich. Die Zufahrt wird dabei auf ein Minimum des notwendigen Ausbaus (Schotterrasen auf einer Breite von 3,0m) festgesetzt. Die zur Verfügung gestellte Fläche beträgt 5,0m und wird mit magerem Rasen begrünt und gepflegt. Notwendige Böschungen an den Wegerändern sind zulässig.

Eventuell notwendige Stromleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Fledermäuse (gefunden bei der Kirche) im Gebiet des Ornauer Baches auf Nahrungssuche gehen. Aus diesem Grund werden für eventuell notwendige Beleuchtungen Festsetzungen getroffen und auf ein funktional notwendiges Minimum begrenzt. Andere Leitungen sind nicht notwendig.

6.4 Regenwasser und Geländegestalt

Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig, entweder über die wasserdurchlässigen Beläge oder in der Versickerungsmulde über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert. Die einschlägigen Vorschriften dazu sind in den Hinweisen aufgeführt.

Da die natürliche Geländegestalt ohnehin in Richtung Nordosten geneigt ist und möglichst nicht verändert werden soll (siehe Festsetzung dazu) ist die Lage der Versickerungsmulde östlich des Parkplatzes an der tiefsten Stelle des Geländes optimal. Eine oberflächige Einleitung in den Ornauer Bach ist nicht geplant. Mögliche Überschwemmungen des Areals sollen wie beim bereits bestehenden Gewerbegebiet gemäß Bescheid vom Landratsamt 2007 hingenommen werden.

Das Gelände ist nach Beendigung des Pachtvertrages in den ursprünglichen Zustand zurückzubauen.

6.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen oder bestehende zu erhalten und die neugeplante Bebauung landschaftsräumlich einzubinden. Es wurde aber auf eine Begrünung innerhalb des Gewerbegebietes bewusst verzichtet, da eine flexible Nutzung des Geländes dadurch gewährleistet wird. Zudem müssten die Bäume nach Ablauf des Pachtvertrages wieder entfernt werden.

Seit dem 1. März 2020 ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt (§ 40 BNatSchG). Diese Regelung dient dem Schutz von Ökosystemen, Biotopen und Arten vor den Gefährdungen durch Tiere und Pflanzen nichtheimischer oder invasiver Arten.

Die Verwendung von "gebieteigenem Saatgut" dient auch dem Erhalt der genetischen Vielfalt, es ist besser an die vorherrschenden Umweltbedingungen angepasst und deshalb meist weniger empfindlich für Umweltänderungen und Störungen. Darüber hinaus können manche Tierarten auf bestimmte Pflanzen spezialisiert und angewiesen sein.

Bei einer GRZ von 0,80 bleiben noch 20% der Grundstücksfläche übrig, die durch Ansaaten und Anpflanzungen zu begrünen sind.

Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus den Berechnungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Punkt 9 ff dieser Begründung.

6.6 Maßnahmen für den Artenschutz

Wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

7. Auswirkung der Planung (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

7.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von
- §§ 13, 14, 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 6ff des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches
für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

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 Obertaufkirchen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003, ergänzte Fassung angewandt.

Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

6.2.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)

Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Laut Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann bei Nichtdifferenzierung zwischen den einzeln unterschiedlich beeinträchtigten Flächen der Kompensationsfaktor einheitlich gewählt werden.

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Bestandserhebung: Arten- und Lebensräume

- intensiv genutzte Wiese mit Einsatz von Dünge-, und Spritzmittel, Bodenverdichtung, Bodenbearbeitung
- Ergebnis: Kategorie I, oberer Wert

Bestandserhebung: Boden

- intensiv genutzte Wiese, anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
- Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Wasser

- intensiv genutzt Wiese = Gebiet ohne Gewässer, aber mit höherem aber ausreichendem Grundwasserstand; liegt im wassersensiblen Bereich; gelegentlich Überschwemmung möglich
- Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Klima und Luft

- intensiv genutzte Wiese, Umgebung teilweise bebaut durch die Fa. ALS, die sich nordwestlich des Planungsgebietes befindet, Talgrund des Ornauer Baches;
- Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Landschaftsbild

- intensiv genutzte Wiese, Bewuchs befindet sich entlang des Ornauer Baches, außerhalb des Planungsgebietes, keine Ortsrandeingrünung vorhanden
- Ergebnis: = Kategorie I, oberer Wert

Ergebnis der Bestandsaufnahme:

In der Summe der Bewertung nach den unterschiedlichen Bedeutungen der Schutzgüter wird für das gesamte Plangebiet die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wie folgt festgelegt

→ Kategorie I, oberer Wert bis Kategorie II, unterer Wert → Faktor 0,65

6.2.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und

Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

Eingriffsfläche = Gewerbegebietsfläche mit einer Fläche von ca. 2.077 m²

Gemäß Festsetzungen ist eine GRZ von max. 0,8 zulässig => **Typ A**

6.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Gewerbegebiet sind als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume => Abstand zum vorhandenen Biotop, vorgesehener Retentionsraum
- Jegliche Bebauung ausgeschlossen => keine Zäune, keine Versiegelung zu 100%, durchlässige Ränder zur Landschaft, keine Werbeanlagen

- Artenschutzmaßnahme: Beschränkung der Beleuchtung durch Festsetzung auf ein Minimum durch technische Vorgaben und Vorgaben zur Dauer (Ausschaltung außerhalb Betriebszeiten)
- Rückbau festgesetzt nach Beendigung des Pachtvertrages
- Festsetzung der Ansaaten und Pflegemaßnahmen für die privaten Grünflächen führen zur Abmagerung des Bodens und zu artenreicheren Wiesenflächen

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen auf einer wasserdurchlässigen Bauweise; Verbot einer Versiegelung
- Vermeidung von Bodenkontamination und von Nährstoffeinträgen durch Aufgabe der intensiven Nutzung und durch Festsetzung (keine wassergefährdenden Stoffe, kein Streusalz, keine Düngung, keine Spritzmittel)
- Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs => Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nur im Bereich der Zufahrt zum Retentionsbereich bzw. bei Versickerungsmulde erlaubt und auf ein Minimum begrenzt
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen durch Festsetzung
- Rückbau festgesetzt nach Beendigung des Pachtvertrages

Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück (flächige Versickerung durch wasserdurchlässige Bauweise mit Festsetzung einer Mindestversickerungsrate)
- Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers in Versickerungsmulde
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer durch Abstand zum Ornauer Bach und Versickerung durch den Boden
- Rückbau festgesetzt nach Beendigung des Pachtvertrages

Vermeidungsmaßnahme Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung) durch bewusste magere Ortsandeingrünung mit Gehölzgruppen niedriger Gehölze und Anlage Wiese
- Rückbau festgesetzt nach Beendigung des Pachtvertrages

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen zur Wohnbereichsgestaltung:

- Festsetzung von Gehölzgruppen und Wiesenflächen zur Eingrünung

Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren erheblich reduziert werden.

Begründung:

Die Dauer des Eingriffs ist zeitlich begrenzt und der Eingriff muss nach Beendigung des Pachtvertrages zurückgebaut werden. Da ein Eingriff über die Nutzungsdauer von 5 Jahre vorliegt, wird dies überhaupt erst als Eingriff gewertet. Zudem wird die Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen tatsächlich nur eine GRZ von ca. 0,4 erreichen, wenn man die Abflussbeiwerte des Belags mit einbezieht. Außerdem wurden zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen geplant. Somit kann der Kompensationsfaktor von 0,65 auf 0,45 reduziert werden.

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
A I-II	Bestand: Wiese intensiv Planung: Eingriffsfläche GRZ > 0,35	2.077	0,45	935
	Summe gerundet			935 m ²

In Gesamtbetrachtung Eingriffs- zu Ausgleichsflächenbilanzierung ergibt dies einen Ausgleichsbedarf von rund 935 m².

6.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt wird eine Ausgleichsfläche von 935m² benötigt.

Der Ausgleichsbedarf von 935m² wird außerhalb auf der Fl.-Nr....., Gemarkung festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Besitz

Alternativ wird eine Ausgleichszahlung an den bayerischen Naturschutzfond (siehe e-mail vom 27.07.2021 vom Landschaftsarchitekturbüro Köppel) in Höhe von Entrichtet.



Eingriff: BP Erweiterung
 der Parkplatzanlage
 Steinkirchen



Ausgleich:

Luftbild (Bayern-Atlas) mit der Zuordnung der Ausgleichsfläche zur Eingriffsfläche

Fl.Nr. ... Gemarkung

Darauf sind folgende Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen vorgesehen:

Anmerkung: Die rot dargestellten Punkte konnten zum Zeitpunkt der Auslegung noch nicht abschließend geklärt werden, werden aber im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8. Immissionsschutz

Durch die geplante Erweiterung des LKW- und PKW-Parkplatzes mit Verladetätigkeit auf Grund der größeren Bauteile werden sich die An- und Abfahrten nicht erheblich vermehren. Reine Wohngebäude befinden sich nicht in direkter Nachbarschaft, sondern sind mind. 300m Luftlinie entfernt. Steinkirchen selbst besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Anwesen und ist daher im Flächennutzungsplan als Dorf- oder Mischgebiet ausgewiesen. Reine Wohngebiete gibt es nicht. Es ist daher im gesamten Ort mit geringfügig erhöhten Lärmpegeln zu rechnen. Es ist zudem nicht damit zu rechnen, dass vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr noch Verladetätigkeiten stattfinden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Erweiterung die Beeinträchtigungen durch Lärm erheblich vermehren.

9. Klimaschutz

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sind im Bebauungsplan beachtet:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belagsarten
- Erhaltung der Frischluftzufuhr durch Vermeidung durch Baukörper und/oder geschlossene Bepflanzungen
- Anlage von Versickerungsmulde => Verdunstungskälte bei stehendem Wasser
- Ortsrandeingrünung
- Reduzierung des Energieverbrauchs durch Nutzung bestehender Verkehrsinfrastruktur,
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers.

Die geplanten Maßnahmen unterstützen die Ziele des Klimaschutzes.

10. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Planungsgebiet insgesamt	ca. 2.658m ²
Gewerbefläche	ca. 2.077m ²
Private Grünfläche	ca. 581m ²

Ausgefertigt am 09.08.2021

Gemeinde Obertaufkirchen

Landschaftsarchitekturbüro Köppel

Franz Ehgartner
1. Bürgermeister
der Gemeinde Obertaufkirchen

Barbara Grundner-Köppel
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Büroinhaberin

Am Sportplatz 5
84419 Obertaufkirchen

Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf

Bearbeiterin: Karin Ecker
Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin